

Daudzdzīvokļu ēku renovācijas Jēlgavā



SIA Jēlgavas nekustamā īpašuma pārvalde

Juris Vidžis, valdes loceklis
Jēlgava, 17.06.2014

Tematu pārskats

1. Vēsture;
2. Renovācijas organizācija;
3. Sasniegumi energoefektivitātes jomā.



Vēsture (1)

Energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu gaitas uzsāktas 2001.gadā

Atsevišķu konstrukciju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumi:

- Kāpņu telpu logu bloku nomainīšana
- Ieejas mezglu nomainīšana
- Ēku gala sienu siltināšana



Vēsture (2)

Kopš 2003.gada...

- 2003.gads Vācijas- Latvijas vides aizsardzības pilotprojekts “Mājokļu sanācijas iniciatīva siltumma taupīšanai Latvijā”.
- 2007- 2009 g. Vācijas – Latvijas vides aizsardzības pilotprojekts “Jelgavas pilsētas siltumapgādes sistēmas modernizācija” sadarbībā ar IWO – Austrumeiropas mājokļu apsaimniekošanas iniciatīva un Vācijas federālās republikas vides, dabas aizsardzības un reaktoru drošības federālo ministriju.
- 2010- 2011.g. Mājas draugs



Vēsture (3)

Kopš 2010.gada...

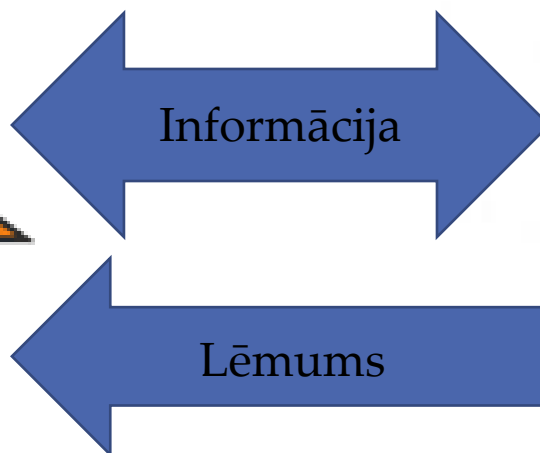
- ERAF atbalstītā aktivitāte 3.4.4.1. “Daudzdzīvokļu māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi”
- Kopā renovētas 9 mājas



Kvalitatīva dzīvojamo māju pārvaldīšana



Pārvaldnieks



Dzīvokļu īpašnieki

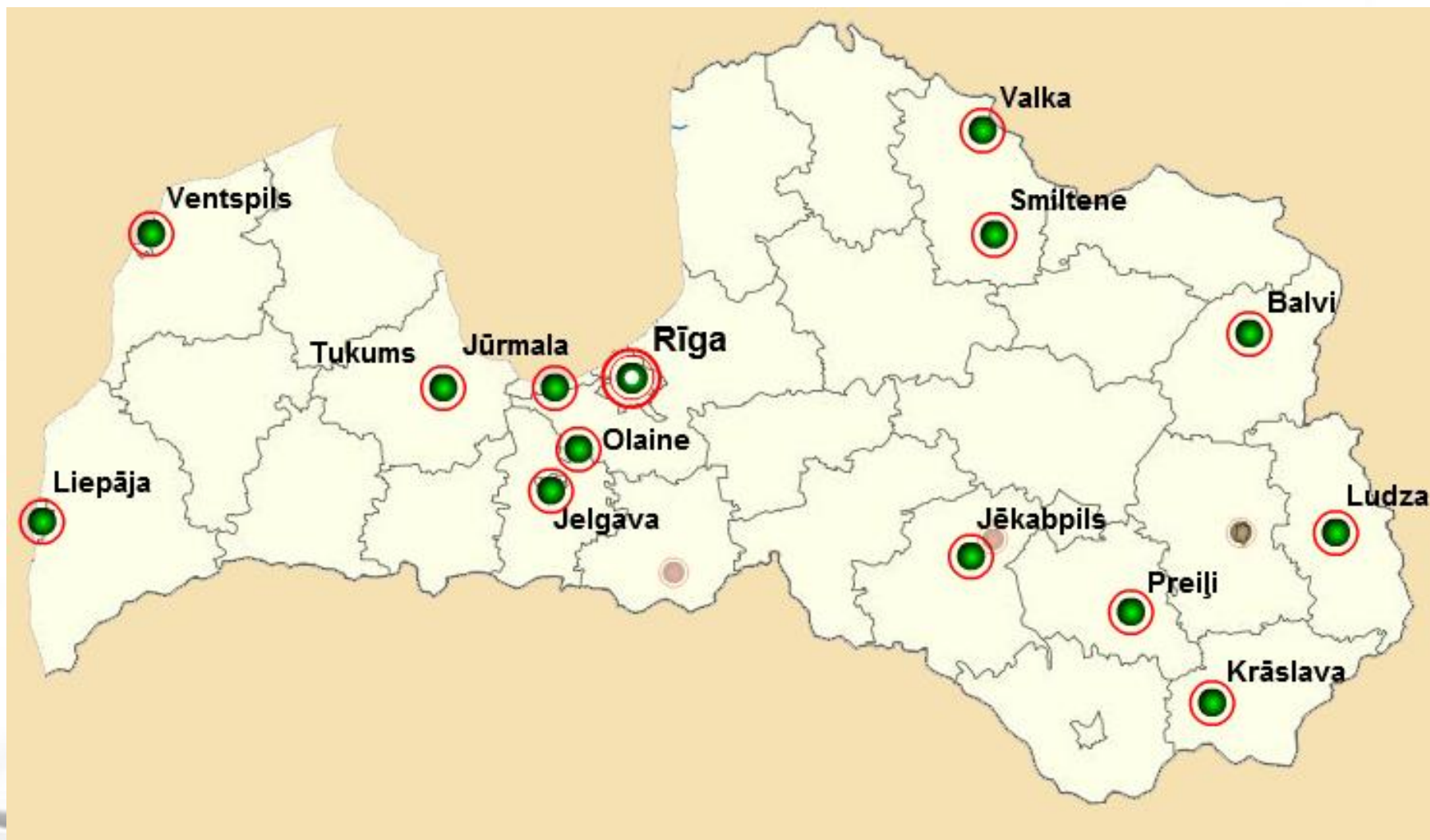


Dzīvokļu īpašnieku informēšana un izglītošana

- atvērto durvju dienas;
- semināri;
- jautājumi un atbildes;
- kopīgā virtuālā vide.



Līdzdalība semināros



Lēmumu pieņemšana

- Iesakām lēmumu pieņemt kopsapulcē;
- Lēmumam jābūt pārliecinošam;
- Iespēja klātienē uzdot jautājumus.



Tehniskās dokumentācijas sagatavošana:

- ēkas tehniskā apsekošana;
- ēkas energoaudits;
- tehniskais projekts vai vienkāršotā renovācijas karte.



Iespējamās problēmas tehniskās dokumentācijas sagatavošanā

- Mājas Tehniskā apsekošana veikta pavirši;
- Apsekošana veikta neapmeklējot objektu;
- Energoauditors neobjektīvi veic energoefektivitātes novērtējumu;
- Renovācijas projekts izstrādāts pēc “*copy- paste*” principa;



Iepirkumu konkursu organizēšana

- Dokumentācijas sagatavošana;
- Piedāvājumu izvērtēšana;
- Būvdarbu līguma slēgšana.



Iespējamās problēmas iepirkumos

- Atšķirības projekta dokumentācijā un dabā;
- Piedāvājumu neatbilstība konkursa nolikumam;
- *“Negodīgie komersanti”*



Finanšu līdzekļu piesaiste (1)

- Dzīvokļu īpašnieku lēmums par finanšu līdzekļu piesaisti;
- Finanšu iestāžu aptaujas organizēšana un izdevīgāko piedāvājumu izvēle;
- Izvēlēto piedāvājumu izskaidrošana dzīvokļu īpašniekiem, *piedaloties banku pārstāvjiem.*



Finanšu institūciju piesaiste (2)

- Finansējuma piedāvājumu izvērtēšana un dzīvokļu īpašnieku lēmuma pieņemšana;
- Dzīvokļu īpašnieku kreditēšanas gatavības izvērtēšana;
- Līguma slēgšana ar finansētāju dzīvokļu īpašnieku vārdā.



Iespējamās problēmas finanšu institūciju piesaistē

- Māju sadalījums pēc atrašanās vietas.
- Finansējuma piešķiršana projekta organizētājam nevis renovācijas labuma guvējam (dzīvojamās mājas īpašniekiem);
- Dažādi finanšu iestāžu nosacījumi.



Projektu realizācija

- Būvniecības līgums
- Apdrošināšana
- Būvatļauja
- Būvdarbu veikšana
- Būvuzraudzība
- Autoruzraudzība



Iespējamās problēmas projektu realizācijā

- Būvuzņēmēja nekompetence un pieredze;
- Būvuzņēmēja attieksme pret darbu;
- Būvuzņēmēja „radošā” pieeja renovācijas darbu izpildē.
- Dzīvokļu īpašnieku iesaistīšanās vai neiesaistīšanās renovācijas procesā;
- Būvuzraugu kompetence.



Sasniegumi (1)

- Pilnībā renovētas 11 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas;
- Siltumenerģijas ietaupījums vairāk kā 50%;
- Praksē pielietojam **pilnās renovācijas** principus;
- Papildus atrisinātie jautājumi (balkoni, lodžijas).



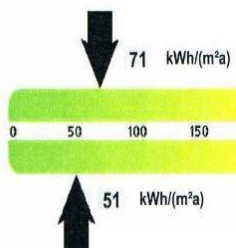
Sasniegumi (2)

Energoefektīvākā ēka Latvijā 2010 – K.Helmaņa 3



Sasniegumi (3)

Energoefektīvākā ēka Latvijā 2010 – K.Helmaņa 3



ENERGIJAS APLIECĪBA ēkai
Informācija par enerģijas patēriņu

Derīga līdz: 07.03.2020

Ēka

Ēkas tips:	dzīvojamā māja
Adrese:	Kristapa Helmaņa iela 3, Jelgava
Tehniskais tips:	104. sērijas dzīvojamā māja
Ēkas uzturēšanas gads:	1983
Iekārtu ražošanas gads:	2009
Datuma skaits:	24
Ēkas kopējā platība:	1.773 m²
Apmērojamo enerģiju: platība:	
Veidolā:	dabiska vēdināšana
Enerģijas apliecības izstrādes veids:	☐ mājas notikums ekspluatācijā ☒ modernizācija (enerģijas paaugstināšana) ☐ citi iemesli
	☐ uzturēšana / jaucotība

Rezultējošais enerģijas patēriņš

Rezultējošais enerģijas patēriņš 71 kWh/(m²a)

51 kWh/(m²a) primārais enerģijas patēriņš jeb "Kopējā efektivitāte"

CO₂ iznests [kg/m²a]

B3P

10.03.2010

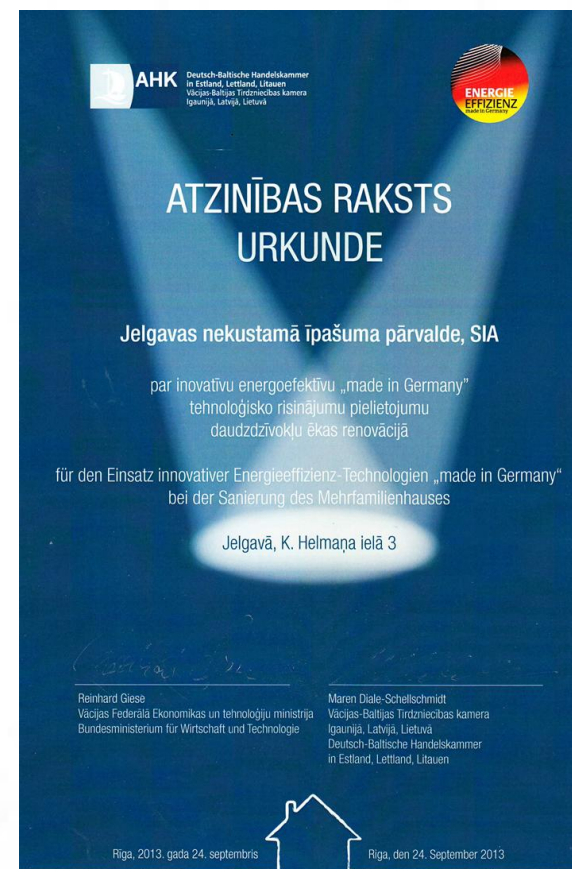
Datums

Izdevēja paraksts



Sasniegumi (4)

Energoefektīva ēku būvniecība un rekonstrukcija Vācu kvalitāte Latvijā. Labas prakses projekti



Apkures izmaksas renovētām mājām, vidēji pilsētā un visenergoefektīvākajām mājām 2012/2013 un 2013/2014 gada apkures sezonās

mēnesis	4.līnija 1 €/m ²	K.Helmaņa 3 €/m ²	Raiņa iela 3 €/m ²	Kr.Barona 19 €/m ²	Raiņa 10 €/m ²	Lāčplēša 19a €/m ²	Brīv.bulvāris 28 €/m ²	Dobeles 8 €/m ²	Dobeles 12 €/m ²	Raiņa 9 €/m ²	Vidēji pilsētā €/m ²	Lielākā maksa (1) €/m ² *	Lielākā maksa (2) €/m ² *
10.2012	0.26	0.06	0.20	0.09	0.07	0.34	0.00	0.38	0.00	0.57	0.51	1.71	1.65
11.2012	0.55	0.34	0.48	0.44	0.75	0.65	0.81	1.10	1.08	1.04	1.15	2.42	1.99
12.2012	1.21	0.78	0.98	0.85	1.32	0.83	1.05	2.23	2.31	2.16	2.15	3.96	3.41
1.2013	1.05	0.73	0.81	0.78	1.02	0.70	0.84	1.99	2.08	1.94	1.92	2.85	2.85
2.2013	0.78	0.50	0.64	0.57	0.70	0.48	0.54	1.42	1.52	1.42	1.49	2.31	2.29
3.2013	0.81	0.48	0.65	0.55	0.74	0.50	0.44	1.79	0.36	1.51	1.57	2.38	2.31
4.2013	0.46	0.28	0.48	0.30	0.41	0.26	0.26	0.83	0.92	0.88	1.02	1.81	1.88
10.2013	0.00	0.07	0.34	0.07	0.27	0.14	0.00	0.00	0.00	0.34	0.60	1.86	1.81
11.2013	0.46	0.28	0.46	0.33	0.51	0.23	0.23	0.46	0.77	0.67	1.00	2.19	1.86
12.2013	0.60	0.40	0.54	0.43	0.61	0.31	0.36	1.27	0.92	0.97	1.21	1.95	1.90
1.2014	1.01	0.68	0.82	0.72	0.92	0.55	0.68	0.78	0.98	0.85	1.79	2.92	2.75
2.2014	0.65	0.42	0.56	0.46	0.62	0.37	0.38	0.51	0.53	0.59	1.21	2.14	1.99
3.2014	0.44	0.23	0.39	0.33	0.48	0.26	0.23	0.30	0.37	0.39	0.98	2.08	1.95
4.2014	0.20	0.07	0.23	0.17	0.23	0.12	0.09	0.19	0.09	0.24	0.55	1.41	1.35

Paldies par uzmanību!



www.nip.lv

info@jnip.lv

Tel.: +371 63020605