



Darbu un kvalitātes līdzsvars



Toms Cīrulis, SIA Liepājas namu apsaimniekotājs projektu vadītājs

Lai ieguvums no mājas renovācijas būtu pēc iespējas lielāks, jāpanāk darbu apjoma un kvalitātes līdzsvars.

Mājas siltināšanai ir gan ekonomisks, gan emocionāls efekts, rāda SIA *Liepājas namu apsaimniekotājs (LNA)* renovācijas projektu vadības pieredze vairāku gadu garumā.

Izvēles aprēķins

Ekonomiskais ieguvums ir atkarīgs no tā, cik sliktā stāvoklī māja bijusi pirms renovācijas – jo lielāks patēriņš bijis pirms renovācijas, jo lielāks ir procentuālais siltuma ietaupījums. Lai ieguvums būtu pēc iespējas lielāks, jāveic noteikts darbu minimums – kompleksa renovācija, lai panāktu iespējami optimālu darbu apjoma un materiālu kvalitātes līdzsvaru. Piemēram, kvalitatīva apmetuma sistēma, kvalitatīva un bieza siltumizolācija, īpaši fasādes dībeļi, kuriem ir labākā siltumvadītspēja, stāvvadu nomaiņa u. c. darbi.

Pēc vairāku gadu dīkstāves māju renovācijā patlaban strauji pieaugušas gan būvzstrādājumu cenas, gan atalgojums būvniecībā strādājošajiem. Turklāt trūkst būvniecības speciālistu. Šie un citi faktori liek meklēt jaunus risinājumus, lai samazinātu projektu izmaksas, piemēram, jādodomā par materiālu izvēli un jārēķina iespējamie ietaupījumi, vienlaikus paturot prātā, ka nedrīkst pazemināties kopējā ēkas renovācijas darbu izpildes kvalitāte.

Uzziņai

Šajā Eiropas Savienības fondu plānošanas periodā līdz 2020. gadam lēmumi par renovācijas sākšanu pieņemti vairāk nekā 70 LNA pārvaldītājās mājās, būvniecība sāka vai turpinās 11 ēkās.

Šogad sāka renovācija deviņstāvu mājai Lielajā ielā 1 – lielākajam pilsētas daudzdzīvokļu namam, ko liepājnieki uzskata par vienu no pilsētas vizītkartēm. Projekta izmaksas ir 710 742,81 eiro, tostarp *Altum* līdzfinansējums – 334 371,40 eiro.

Iepriekšējos Eiropas Savienības fondu plānošanas periodos ar ES fondu atbalstu siltinātas 22 LNA pārvaldītās daudzdzīvokļu mājas. Energoefektīvāko ēku konkursā 2013.–2017. gadā apbalvotas deviņas LNA renovētās daudzdzīvokļu mājas. LNA pārvaldītās mājas Klaiпēdas ielā 70 un Bāriņu ielā 8/10 šā gada energoefektīvāko ēku konkursā ieguva pirmo un otro vietu daudzdzīvokļu ēku grupā.

Energoefektivitātes rādītāji daudzdzīvokļu ēkā Klaiпēdas ielā 70: renovācija sāka 2014. gada jūlijā,

noslēgusies 2015. gada jūnijā; ēkā siltināti pamati, fasāde, bēniņi, pagraba griesti; remontēti balkoni, mainīti logi un durvis koplietošanas telpās un dzīvokļos; uzstādīta horizontālā apkures sistēma ar attālināto datu nolasīšanu; nomainīts jumta segums, iztīrīti ventilācijas kanāli.

Kopējās renovācijas izmaksas ir 264 000 eiro, ES fondu līdzfinansējums – 81 000 eiro; apkures patēriņš pirms renovācijas 133 kWh/m², pēc renovācijas – 36 kWh/m² jeb 72%.

Energofektivitātes rādītāji daudzdzīvokļu ēkā Bāriņu ielā 8/10:

renovācija sāka 2014. gada oktobrī, noslēgusies 2015. gada septembrī; ēkā siltināti pamati, fasāde, bēniņi, pagraba griesti; nomainīts jumta segums; remontēti balkoni, mainīti logi un durvis koplietošanas telpās un dzīvokļos; uzstādīta horizontālā apkures sistēma ar attālināto datu nolasīšanu; iztīrīti ventilācijas kanāli, fasādē uzstādīti ventilācijas vārsti.

Kopējās renovācijas izmaksas ir 237 685,04 eiro, ES fondu līdzfinansējums – 87 000 eiro; apkures patēriņš pirms renovācijas 111 kWh/m², pēc renovācijas – 32 kWh/m² jeb 74%.

Informācija: Ieva Puka,
LNA sabiedrisko attiecību speciāliste

Dzīvokļu īpašnieki nav gatavi apmaksāt pieaugošās būvniecības izmaksas, tāpēc apsaimniekotājs kopā ar iedzīvotājiem un arhitektu meklē optimālākos risinājumus gandrīz vai visās būvniecības pozīcijās. Mums jārod līdzsvars starp augstu kvalitātes standartu un dzīvokļu īpašnieku maksāspēju.

Jāklīdē maldi

Pieredze rāda, ka vidējais siltumenerģijas patēriņa ietaupījums pēc ēku renovācijas ir aptuveni 60%. Rezultātu nosaka vairāki faktori, un pirmām kārtām tas ir atkarīgs no mājas tipa jeb sērijveida grupas. Piemēram, tā sauktajām *hruščovkām* ir lielākie siltuma zudumi, tāpēc pēc šādas ēkas renovācijas arī rezultāts – siltuma ietaupījums – ir iespaidīgāks. Bieži *hruščovkas* tipa māju dzīvokļu īpašniekiem radies maldīgs priekšstats, ka ēkām ir biezas silikāta ķieģeļu sienas, līdz ar to apkures zudumi arī bez renovācijas ir mazi. Lai arī mājas konstrukcija ir stabilāka nekā paneļu mājām, tomēr jāņem vērā, ka tieši silikāta ķieģeļiem ir slikti siltumvadītspējas rādītāji, un mājām, kas celtas no šā būvniecības materiāla, renovācija dod ļoti labus siltumietauņuma rezultātus.

LNA pārvaldītājās renovētajās mājās veikta fasādes, pamatu, pagraba un bēniņu siltināšana. Arī balkonu atjaunošana vai to demontāža un jaunu izbūve. Viens no svarīgākajiem darbiem ir vecās apkures sistēmas demontāža un jaunas horizontālās apkures sistēmas ar attālināto rādījuma nolasīšanas iespēju ierīkošana. Svarīga ir jumta atjaunošana, dzīvokļu logu nomainīšana, koplietošanas telpu durvju un logu nomainīšana, ventilācijas kanālu tīrīšana un gaisa pieplūdes nodrošināšana. Daļai māju notikusi ūdens un kanalizācijas stāvvalu maiņa un gāzes ievada pārbūve.

Horizontālā apkures sistēma

Viens no siltumnoturības labo rezultātu iemesliem ir horizontālā apkures sistēma. Kopš 2010. gada, kad vēl tikai sākām ēku renovācijas projektu gatavošanu, uzstājām uz horizontālās apkures sistēmas izbūvi. Tā ļauj uzskaitīt precīzu siltumenerģijas patēriņu katram dzīvoklim un motivē dzīvokļu īpašniekus taupīt siltumenerģiju. Ne mazāk svarīgi, ka nemaksātājiem tas

atņem iespēju sildīties uz citu rēķina, pieaug maksājumu disciplīna.

Liepājā tolaik siltumapgādes tarifs bija salīdzinoši liels, nopietnas problēmas ar nemaksātājiem, un šī pieeja daudziem iedzīvotājiem bija ļoti aktuāla. Siltuma taupības rezultāti pat visas Latvijas mērogā noteikti ir palīdzējuši uzrunāt iedzīvotājus un īstenot nākamās projektus.

Kopējās LNA māju renovācijas izmaksas pašlaik sasniegušas 5,86 miljonus eiro, tostarp finanšu institūcijas *Altum* piešķirtā granta kopsomma ir 2,6 miljoni eiro. LNA pārvaldībā ir aptuveni 280 ēkas ar centralizēto siltumapgādi, 22 no tām ir renovētas iepriekšējā fondu plānošanas periodā. Plānojam, ka šajā posmā renovēto māju skaits būs daudz lielāks. Liepājā šajā jomā ļoti aktīvi ir arī citi pārvaldnieki un biedrības.

Labums visiem

Ieguvums no renovācijas ir ne tikai māju iedzīvotājiem. Jāskatās plašāk – projektu īstenošanā strādā Liepājas uzņēmēji, tie uzlabo nodarbinātību, rada darba vietas būvniecībā, sagādā darbu arhitektiem, energoauditoriem, tāmētājiem, kredītiestāžu darbiniekiem, būvvaldes speciālistiem. Projektos pieredzi gūst fasāžu meistari, jumīki, strādā santehniķi, elektriķi, logu un durvju montāžas speciālisti, iesaistīti būvmateriālu izplatītāji un piegādātāji, būvuzraugi, projektu vadītāji, māju vecākie, ēku uzraugi. Mēs visi kopā strādājam un gūstam vērtīgu pieredzi. Ir aprēķināts, ka no projekta izstrādes sākuma līdz ēkas renovācijas pabeigšanai vienā objektā ir iesaistīti vairāk nekā 40 darbinieki.

Jaunajā Eiropas fondu līdzfinansējuma apguves ciklā ļoti veiksmīgi veidojusies sadarbība ar *Altum*. Speciālisti ir atsaucīgi un ieinteresēti katras situācijas izskatīšanā. Sadarbība ir profesionāla un uz mērķi vēsta. Jāatzīst, ka fondu apguves iepriekšējos

ciklos bieži saskārāmies ar sarežģītām birokrātiskām prasībām. Varētu pat teikt, ka kļuvām par burta kalpiem. Šajā posmā nozaru speciālistiem regulāri tiek rīkoti semināri. Jūtam ieinteresētību un atdevi procesa veiksmīgai norisei. Iedzīvotājiem noteikti jāņem vērā, ka *Altum* līdzfinansējums ir paredzēts tikai līdz 2023. gadam, pēc tam dzīvokļu īpašniekiem renovācija būs jāapmaksā no saviem līdzekļiem.

Tikai dažas nav renovētas

Dzīvokļu īpašnieku maksājumi pēc renovācijas katrā mājā ir atšķirīgi. Ir mājas, kur tie kopumā ir zemāki nekā pirms renovācijas. Lielākajā daļā māju maksājumi mēnesī vidēji saglabājas tādi paši kā pirms renovācijas, bet ir arī mājas, kurās tie pieaug. Tas saistīts gan ar uzkrājuma veidošanu, gan renovācijas gaitā veikto darbu apjomu. Uzskatu, ka renovācija ir laba iespēja veikt kompleksu ēkas renovāciju, jo visām daudzdzīvokļu mājām agri vai vēlu būs nepieciešami ieguldījumi remontdarbos. Piesaistot Eiropas Savienības līdzfinansējumu, panākam gan siltumenerģijas ietaupījumu, gan sākārtot mājas.

Ēkas renovācija nenozīmē tikai mazākus apkures rēķinus un īpašuma tirgus vērtības pieaugumu. Dzīvokļu īpašnieki kļūst saudzīgāki pret kopīpašumu, rūpējas par koplietošanas telpu uzturēšanu, vēlas labiekārtot mājas apkārtni. To apliecina lielā aktivitāte pašvaldības konkursā par atbalstu iekšpagalmu labiekārtošanai.

Liepājā ir mikrorajoni, kur tikai dažas ēkas vairs nav nosiltinātas. Jaunajā programmā Karostā un Tosmarē renovācijai tiek gatavotas 15 mājas, Jaunliepājā – 10, pilsētas centrā – 10, Ezerkrastā – 19, Dienvidrietumu mikrorajonā – 5, Zaļajā birzī – 10. Ja izdosies īstenot šos un vairākus citus projektus, ieguvēji būs visi liepājnieki. BI