

## WP 4 Energy Supply

Izstrādāts Baltijas jūras reģiona transnacionālās sadarbības programmas 2007-2013.gadam projekta „Ergoefektīva un sabalansēta pilsētas plānošana (*UrbEnergy*)” ietvaros lēpirkums “Izglītojošu semināru un lekciju organizēšana par ēku renovāciju un komforta līmeni dzīvokļos dzīvokļu īpašnieku biedrību vadītājiem, grāmatvežiem, ekspertiem” Identifikācijas Nr. SIA RPB 2009/31

# Semināri daudzdzīvokļu ēku iedzīvotājiem Juglā

*(Seminars for multi-apartment building  
inhabitants of Jugla)*

**Atskaite par periodu no 2010.07.01 līdz  
2010.12.01**

*(Report on period of 2010.07.01 till 2010.12.01)*

2010.g. decembris  
*December 2010*

Pasūtītājs: SIA “Rīgas Pilsētbūvnieks”  
Izpildītājs: SIA “COWI Latvia”

Rīgas dome  
*Riga City Council*



## Table of Contents

<b>Semināru organizēšanas process, rezultāti, secinājumi.....</b>	<b>3</b>
<b>Informatīvie materiāli.....</b>	<b>5</b>
Jaunais Dzīvokļa īpašuma likums.....	5
Ēku renovācijas piemēri.....	8
<b>Summary.....</b>	<b>11</b>
<b>Imprint .....</b>	<b>13</b>

## Semināru organizēšanas process, rezultāti, secinājumi

Kopš 2010.gada sākuma Juglas apkaimes daudzdzīvokļu ēku iedzīvotājiem ir novadīti 23 informatīvi semināru. Tajos kopā piedalījušies 348 cilvēku. Kopumā ņemot iedzīvotāju aktivitāte ir zema un tos motivēt uzsākt renovācijas procesu- sarežģīts uzdevums. Rajonā ir apmēram divi simti daudzdzīvokļu ēku, kam nepieciešama steidzama renovācija. Dzīvokļi šajās ēkās ir privatizēti, bet lēmumu par ēkas renovāciju jāpieņem dzīvokļu īpašniekiem.

Šobrīd pastāv atbalsta programma, kas sedz pusi no renovācijas izdevumiem: energo audita un tehniskā projekta izstrādi un renovācijas būvniecības darbus (LR MK noteikumi Nr.138). Liels trūkums ir valsts atbalsta programmas darbības izbeigšana, kas sedza energoaudita un renovācijas tehniskā projekta izstrādes izdevumus 80% apmērā un bija pieejama līdz 2010.gada aprīļa beigām.

**Mērķis:** semināru mērķis bija iedzīvotājiem detalizēti izskaidrot renovācijas ieguvumus, nepieciešamos renovācijas pasākumus konkrētām ēkām, iespējas piesaistīt līdzfinansējumu un izskaidrot citus praktiskus jautājumus, kas saistīti ar ēku renovāciju.

**Rezultāts:** sadarbībā ar pašvaldības apsaimniekošanas uzņēmumu RP SIA "Juglas nami" tika noorganizēti 10 semināri 10 daudzdzīvokļu ēku iedzīvotājiem 2010.gada novembrī un decembrī, kopumā 99 apmeklētājiem. Katrs seminārs tika organizēts konkrētai daudzdzīvokļu ēkai, semināru datumi, ēku adreses un apmeklējums redzams Tabulā 1.

Tabula 1, (Table 1)

Noorganizētie semināri RP SIA "Juglas nami" apsaimniekoto daudzdzīvokļu ēku iedzīvotājiem  
(The seminars held for inhabitants of multi-apartment buildings managed by RP SIA "Juglas nami")

Datums (Date)	Ēkas adrese (Address of the building)	Dalībnieku skaits (Number of attendants)	Rezultāts (The result)	Ēkas apraksts (Description of the building)			
				Stāvu skaits (Number of floors)	Dzīvokļu skaits (Number of apartments)	Gads (Year)	Apsaimniekotājs (Manager)
11.11	Brīvības iela 443/445	9	Renovācija iedzīvotājus interesē (Inhabitants are interested in renovation)	3	12	1954	RP SIA „Juglas nami“
24.11	Ropažu iela 37	8		2	23	1916	
25.11	Kvēles iela 15/12	6		5	80	1964	
29.11	Apes iela 5	10		5	45	1969	
30.11	Auduma iela 31	22		5	55	1968	
01.12	Silciema iela 13/3	10		5	80	1962	
02.12	Kvēles 15/15	7		5	80	1963	
07.12	Juglas 5/2	16		5	60	1962	
08.12	Brīvības gatve 407	8		5	55	1967	
09.12	Brīvības gatve 365	3		5	70	1963	

Pirmajā semināru daļā ēkas Baltezera ielā 7 vairāk nekā puse iedzīvotāju semināra un tālāko informēšanas aktivitāšu rezultātā vēlējas uzsākt ēkas renovācijas procesu, vispirms piesakoties valsts atbalsta programmai energoaudita un tehniskā renovācijas projekta izstrādei. Diemžēl, pieejamais finansējums šajā programmā beidzās, bet savukārt Rīgas domes uzsāktais namu apsaimniekotāju apvienošanas process pilnībā apstādināja uzsāktos projektus, jo liedz iespēju RP SIA „Juglas nami“ iesaistīties renovācijas darbu organizēšanā.

Līdz ar to, visas ēkas Baltezera ielā 7 iedzīvotāju aktivitātes jau vairāk kā astoņus mēnešus šobrīd ir atliktas, jo apsaimniekotājs RP SIA “Juglas nami” nevar uzņemties ēkas renovācijas organizēšanu, jo līdzīgi kā citi pašvaldības apsaimniekošanas uzņēmumi Rīgā šobrīd atrodas reorganizācijas procesā. Šobrīd uzsāktie projekti ir atlikti līdz brīdim, kad RP SIA „Juglas nami“ vai to tiesību pārmantotājs saņems atļauju vai rīkojumu iesaistīties energoefektīvas renovācijas procesos, jo bez šādas institūcijas līdzdalības nav iespējams nodrošināt kvalitatīvu finansējuma piesaisti.

Kopumā iedzīvotāju interese par ēku energoefektivitāti ir zema, semināru apmeklējums, neskatoties uz laicīgo izziņošanu, bija pat zem 30%. Semināru organizēšanas process parādīja, ka dzīvokļu īpašnieku iesaistīšana lēmumu pieņemšanā un sava īpašuma apsaimniekošanā prasa pielikt lielas pūles sapulču organizēšanā. Galvenais iemesls šādam aktivitātes trūķumam ir neticība pozitīvam rezultātam, nevēlēšanās uzņemties nekādas saistības, nedrošība par rītdienu. Vēl būtisks trūķums ir neliels skaits labas prakses piemēru, ko kā realizētus pilotprojektus varētu prezentēt daudzdzīvokļu ēku iedzīvotājiem.

Praktiski visos semināros izskanēja viedoklis, ka lai pieņemtu pozitīvu lēmumu par ēkas renovāciju, dzīvokļu īpašnieki vispirms vēlētos gūt pilnu informāciju par ēkas pašreizējo tehnisko stāvokli un energopatēriņiem un renovācijas rezultātā iespējamiem ieguvumiem un to iespējamo atmaksāšanos. Tas nozīmē, ka cilvēkiem ir nepieciešama objektīva un ticama informācija, kas iegūstama no energoaudita, tehniskā apsekojuma un tehniskā projekta. Tai pat laikā ir problemātiski panākt mājas iedzīvotāju pozitīvu lēmumu par šo dokumentu pasūtīšanu izmantojot mājas finanšu uzkrājumus. Kā galvenais arguments tiek minēta neticība pozitīvam rezultātam, tas, ka renovācijas procesa rezultātā netiks sasniegti gaidītie rezultāti. Ja mājai ir izstrādāts energoaudits un tehniskais projekts, tad panākt iedzīvotāju piekrišanu renovācijai ir nesalīdzināmi vieglāk. Izmantojot šos dokumentus ir iespējams izstrādāt detalizētu finanšu aprēķinu par renovācijas izmaksām un maksājumiem un pasniegt tos cilvēkiem saprotamā formā. Bez sagatavota energoaudita un tehniskā projekta pozitīvu balsojumu par renovāciju iedzīvotāju sapulcē gūt ir praktiski neiespējami. Šeit rodas problēma, kad iedzīvotāji nepiesakās 50% līdzfinansējumam ēkas renovācijai, jo nav gatavi par to nobalsot pirms energoaudita un tehniskā projekta izstrādes, bet arī nav gatavi visas tehniskās dokumentācijas sagatavošanas izmaksas segt paši (kā ēkas Baltezera ielā 7 piemērā). Tādejādi, atbalsta programma tikai energoaudita un tehniskā projekta izstrādes līdzfinansēšanai ir izšķiroša.

Iespējamie risinājumi: lai veicinātu daudzdzīvokļu ēku renovāciju Juglā un arī citās Rīgas apkaimēs, būtu nepieciešams:

- padarīt pieejamu atbalsta programmu tikai energoaudita un tehniskā projekta izstrādes līdzfinansēšanai;
- Rīgas Domei būtu jāpieņem lēmums, ka visiem pašvaldības ēku apsaimniekošanas uzņēmumiem ir pienākums organizēt ēku renovāciju, ja ēku iedzīvotāji to vēlas;
- veiksmīga renovācijas procesa nodrošināšanai jāizstrādā un jāievieš konsekventa renovācijas organizēšanas shēma Energoefektīvas renovācijas procesa uzsākšanai Rīgas daudzdzīvokļu mājās, sekojot vienotam rīcības plānam, kurā norādīts kā tā veicama, kādas institūcijas šajā procesā ir iesaistītas un par ko katra no tām ir atbildīga.

Par cik Rīgas Dome vēl nav pabeigusi darbu pie pašvaldības energoservisa uzņēmuma izveides, notikušajiem semināriem galvenokārt bija izglītojošs raksturs, norādot, ka renovācijas procesu visticamāk varēs uzsākt 2011.gadā, kad Rīgas domes sagatavošanās darbi būs veiksmīgi pabeigti.

## Informatīvie materiāli

Semināru gaitā tika izmantoti:

- informatīvie materiāli, kas tika lietoti iepriekšējā atskaites periodā (skat. Atskaiti par periodu no 2010.03.01 līdz 2010.06.30 nodaļu "Informatīvie izdales materiāli");
- papildus sagatavoti materiāli ar jaunāko informāciju par Dzīvokļa īpašuma likumu;
- sagatavoti daži papildus piemēri par iepriekš renovētām ēkām.

Papildus šiem materiāliem dzīvokļu īpašnieki semināru laikā tika iepazīstināti ar:

- Dzīvokļu īpašnieku biedrības statūtu piemēriem;
- Ēku energoefektivitātes likumu;
- LR MK Noteikumiem Nr. 138 „Noteikumi par darbības programmas "Infrastruktūra un pakalpojumi" papildinājuma 3.4.4.1.aktivitāti "Daudzdzīvokļu māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi", tai skaitā ar Pārskata par siltumenerģijas patēriņa pēc būvdarbu veikšanas ēkā veidlapu un Projekta iesnieguma veidlapu;
- Ēkas energoaudita pārskata formu;
- Kredītiestādes izziņas par kredīta piešķiršanu veidlapu;
- Kredītiestādes izziņas par konta atlikumu veidlapu;
- Dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas piekrišanas vēstules piemēru;

Ēku apsaimniekošanas un energomenedžementa darba plāns.

## Jaunais Dzīvokļa īpašuma likums

No 2011.gada 1.janvāra spēkā stājas Dzīvokļa īpašuma likums, kas nomainīs pirms piecpadsmit gadiem pieņemto likumu "Par dzīvokļa īpašumu". Tā galvenais uzdevums ir noteikt dzīvokļa īpašuma statusu, dzīvokļa īpašnieka tiesības, pienākumus un atbildību, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopības kompetenci un lēmumu pieņemšanas kārtību.

Dzīvokļa īpašuma likuma trīs nodaļās definēts dzīvokļa īpašums un tā daļas, dzīvokļa īpašnieka tiesības, pienākumi un atbildība, kā arī noteikts dzīvokļu kopības (jauns termins) statuss, kompetence un lēmumu pieņemšanas kārtība.

### Mans dzīvoklis un mana kopīpašuma daļa

Saskaņā ar jauno likumu dzīvokļa īpašums ir dzīvojamā (galvenokārt daudzdzīvokļu) mājā tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustamais īpašums, kas sastāv no šā atsevišķā īpašuma un attiecīgas kopīpašuma domājamās daļas. Pie tam šīs daļas tiesiski nav atdalāmas.

Šajā kontekstā dzīvoklis tiek definēts kā atsevišķais īpašums. Mūsu dzīvokļa īpašums sastāv no būvnieciski norobežotas un funkcionāli nošķirtas telpas vai telpu grupas, kas iezīmēta kadastrālās uzmērīšanas lietā.

Tātad, piemēram, nopērkot dzīvokli, savā īpašumā iegūstam vienu vai vairākas telpas, kuras ierobežo slodzi nenesošās iekšējās starpsienas, griestu, grīdu un sienu apdare (piemēram, tapetes vai grīdas segums), durvis starp istabām, citi nožogojšie un apdares elementi, tai skaitā atsevišķo īpašumu norobežojošie logi un ārdurvis. Mūsu īpašums ir arī inženiertīkli un inženierkomunikācijas līdz kopīpašuma stāvvadiem, kā arī virtuves iekārta, ventilācijas ierīces, tualetes, dušas un vannas aprīkojums, tātad viss, kas neietekmē dzīvojamās mājas patstāvīgu funkcionēšanu. Kopumā skatoties, dzīvokļa īpašums faktiski ir iekšējā vide.

## **"Izmantojot internetu, pārvaldnieks var operatīvi iegūt prombūtnē esošā īpašnieka balsojumu."**

Taču īpašums nebeidzas pie dzīvokļa sliekšņa, mums pieder arī daļa no kopīpašuma: ārējās norobežojošās un iekšējās slodzi nesošās konstrukcijas, piemēram, sienas, arhitektūras elementi, jumts, koplietošanas telpu logi un durvis, nesošās sienas un kolonnas, atsevišķos īpašumos norobežojošās sienas, starpstāvu pārsegumi (tostarp siltuma un skaņas izolācijas slāņi), koplietošanas telpas (tostarp bēniņi, kāpņu telpas, pagrabtelpas), kā arī dzīvojamo māju apkalpojošās inženierkomunikāciju sistēmas, iekārtas un citi ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju kā vienota organisma saistīti funkcionāli nedalāmi elementi. Kopīpašums ir arī zemesgabals, uz kura atrodas attiecīgā dzīvojamā māja, ar nosacījumu, ja tas nepieder citai personai.

Likums nosaka, ka dzīvokļa īpašniekam pieder domājamā daļa, kuru veido atsevišķā īpašuma kopējās platības attiecība pret visu dzīvojamā mājā esošo atsevišķo īpašumu kopējo platību.

Likums arī nosaka, ka dzīvokļa īpašumu var izveidot uz likuma, tiesas sprieduma, darījuma, tai skaitā testamenta, vai mājas īpašnieka lēmuma pamata. Turklāt par likumīgu dzīvokļa īpašnieku jūs kļūstat no brīža, kad tas ir ierakstīts zemesgrāmatā.

### **Dzīvokļa īpašnieka tiesības un pienākumi**

Kā norādīts likumā, dzīvokļa īpašnieks savu mājokli var lietot jebkādā veidā - iemitināt tajā ģimenes locekļus un citas personas, izmantot savas mantas pavairošanai, to iekļāt, dāvināt utt., ciktāl dzīvokļa īpašnieku neierobežo likumi un tas nerada traucējumus citiem dzīvokļu īpašniekiem. Protams, lietojot arī kopīpašumā esošo daļu.

Taču jebkuras tiesības parasti ir saistītas ar pienākumiem. Īpašniekam ir jāpiedalās dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, jāsedz izdevumi par mājas pārvaldīšanu, jāmaksā nodokļi un jānorēķinās par saņemtajiem pakalpojumiem (apkure, aukstais un karstais ūdens, kanalizācija utt.). Tāpat viņam ir jānodrošina iespēja dzīvokļu īpašnieku kopības vai pārvaldnieka pilnvarotiem speciālistiem veikt dzīvokļa īpašumā darbības, kas nepieciešamas ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistītu komunikāciju, būvkonstrukciju un citu elementu ierīkošanu un normālas funkcionēšanas nodrošināšanu. Piemēram, īpašnieks nevar liegt savā mitekļī ienākt speciālistiem, kas labos caur šo īpašumu ejošu ūdens apgādes stāvvadu. Dzīvokļa īpašniekam ir jāpilda arī dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtie lēmumi.

Dzīvokļa īpašuma likuma 11. pants skar dzīvokļa īpašnieka tiesības rekonstruēt, renovēt vai restaurēt dzīvokļa īpašumu. Savā dzīvoklī viņš var rīkoties pēc sirds patikas - renovēt, rekonstruēt, uzlabot savu atsevišķo īpašumu, ciktāl tas neskar citus dzīvokļu īpašumus vai kopīpašumā esošo daļu. Šo robežlīniju iezīmē iepriekš minētais dzīvojamās mājas sadalījums atsevišķā un kopīpašumā. Tas nozīmē - ja vienam īpašniekam piederošā dzīvokļa pārbūve skar cita dzīvokļa īpašumu, tad pirms būvēšanās vajadzīga šā dzīvokļa īpašnieka piekrišana. Savukārt, ja atsevišķā īpašuma pārbūve skar kopīpašumā esošās daļas palielināšanu vai samazināšanu, šā dzīvokļa īpašniekam nepieciešams saņemt visu (100%) dzīvokļu īpašnieku kopības atbalstu.

Piemēram, logu fasādes daļa ir kopīpašums, savukārt iekšējie logi ir individuālais īpašums. Līdz ar to dzīvokļa īpašniekam tie ir jāuztur vai nepieciešamības gadījumā jānomaina, taču ievērojot arhitektoniskās prasības. Šie darbi jāveic tā, lai tie neietekmētu pārējo īpašnieku intereses, jo šajā gadījumā atsevišķais īpašums kalpo kopīpašumam.

Sarežģījumus šā likuma izpratnē var radīt arī radiatoru nomaiņa vai jaunu uzstādīšana. Ja dzīvojamā namā darbojas viencauruļu siltuma apgādes sistēma, kas funkcionāli saistīta ar visas mājas ekspluatāciju, radiatoru atsevišķā īpašumā ir kopīpašuma daļa un to nomaiņai vai jaunu uzstādīšanai ir vajadzīga pārējo īpašnieku piekrišana, jo šīs darbības var skart citu

Īpašnieku intereses (namā var tikt izjaukts siltumapgādes sistēmas līdzsvars). Savukārt namos, kur izveidota divu cauruļu siltuma sistēma, radiatoru nomaiņa kaimiņu intereses neskar, un tas paver zināmas iespējas pilnveidot sava mitekļa apkures ietaises, neprasot citu īpašnieku akceptu.

### **Par ko ir jāmaksā dzīvokļa īpašniekam**

Likums arī paredz, ka dzīvokļa īpašnieks, atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram, sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopības noteikto atlīdzību pārvaldniekam par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, ja tā ir paredzēta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā. Obligāti veicamās darbības nosaka **Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums**. Tās ietver dzīvojamās mājas uzturēšanu, sanitāro apkopi, apkures, aukstā ūdens un kanalizācijas nodrošināšanu, sadzīves atkritumu izvešanu, dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošanu, tehnisko apkopi un kārtējo remontu, un citas darbības, kuras cita starpā reglamentē vairāki Ministru kabineta (MK) noteikumi.

### **"Šobrīd valdošā izpratne par dzīvokļa īpašumu kā neatkarīgu, pilntiesīgu nekustamo īpašumu nav gluži pareiza."**

Dzīvokļa īpašniekam atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram ir jāapmaksā mājas elementu, iekārtu vai komunikāciju nomaiņa, kuras rezultātā samazinās mājas uzturēšanas izmaksas vai izdevumi par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu. Tas nozīmē - ja par nama renovāciju (siltināšanu) ir nobalsojusi puse un vēl viens dzīvokļa īpašnieks, arī tiem dzīvokļa īpašniekiem, kas neatbalsta šo projektu, vajadzēs segt savu daļu no kopīgajiem izdevumiem.

Ja dzīvokļa īpašnieks ir nodarījis kaitējumu citiem īpašniekiem, bet zaudējumu segšanai viņam nav citas mantas, Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā pret šo personu var vērst piedziņu uz dzīvokļa īpašumu, vienlaikus izliekot dzīvokļa īpašnieku, viņa ģimenes locekļus un citas dzīvokļa īpašumā iemitinātās personas. Pie tam šādu prasību par dzīvokļa īpašuma atsavināšanu likumā noteiktajos gadījumos var celt ikviens dzīvokļa īpašnieks.

### **Jauns termins - dzīvokļu īpašnieku kopība**

Dzīvokļa īpašuma likums dzīvokļu īpašnieku kopību definē kā pārvaldes institūciju dzīvojamā mājā, kuras sastāvā ir visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki. Tā ir tiesīga izlemt ikvienu jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu, kā, piemēram, noslēdzot attiecīgu līgumu, pilnvarot citu personu (piemēram, pārvaldnieku) izlemt kopības kompetencē esošos jautājumus. Taču tikai dzīvokļu īpašnieku kopība var lemt par kopīpašumā esošās daļas pārgrozīšanu, kopīpašumā esošās daļas lietošanas kārtības noteikšanu dzīvokļu īpašnieku starpā, kopīpašumā esošās daļas nodošanu lietošanā, kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas formu un citiem likumā noteiktiem jautājumiem.

Pieņemot dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumus, katram dzīvokļa īpašniekam ir tik daudz balsu, cik dzīvokļu īpašumu viņam pieder.

Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums ir **saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam**, ja "par" balsojuši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem (50%+1 balss).

**"Dzīvokļa īpašumu var izveidot uz likuma, tiesas sprieduma, darījuma, tai skaitā testamenta, vai mājas īpašnieka lēmuma pamata."**

Taču, lai pieņemtu lēmumu par kopīpašumā esošās daļas pārgrozīšanu (palielināšanu vai samazināšanu) un kopīpašumā esošās daļas lietošanas kārtības noteikšanu dzīvokļu īpašnieku

starpā, nepieciešams visu (100%) dzīvokļu īpašnieku atbalsts. Vismaz divām trešdaļām no visiem dzīvokļu īpašniekiem jābalso arī par pilnvarojuma došanu un atsaukšanu. Likums paredz arī citus izņēmumus.

Jaunā likuma kontekstā problēmas var rasties ar bērnu laukumu, apstādījumu vai autostāvvietu ierīkošanu, kāpņu telpas remontu, tātad ar tiem pasākumiem, kuri uzlabo mājas īpašnieku dzīves apstākļus, bet nav iekļauti obligāti veicamo darbību uzskaitījumā. Saskaņā ar normatīvajiem aktiem par šiem uzlabojumiem nāksies maksāt tikai tiem, kuri atbalstījuši šos pasākumus. Savukārt dzīvokļa īpašnieks, kurš nav atbalstījis šādu lēmumu, var arī nemaksāt, piemēram, par soliņa uzstādīšanu pie nama ieejas, taču to lietot.

### Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces

Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces rīkošana līdz šim ir bijis viens no lielākajiem "sāpju bērniem". Dažkārt, lai izņemtu visvienkāršākos jautājumus, šādas sanāksmes nācās rīkot ne vienu vien reizi, jo tās dalībnieku nepietiekamā skaita dēļ gluži vienkārši nebija leģitīmas. Jaunais likums paredz vairākas iespējas. Tagad dzīvokļu īpašnieku kopība par savā kompetencē esošajiem jautājumiem lēmumus var pieņemt dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, veicot dzīvokļu īpašnieku aptauju vai citādi savstarpēji vienojoties.

Daudzi Latvijas iedzīvotāji šobrīd strādā ārvalstīs. Šie cilvēki savus dzīvokļus parasti izīrē un kā dzīvokļu īpašnieki fiziski nevar piedalīties kopsapulcēs un pieņemt lēmumus. Tagad, izmantojot internetu, pārvaldnieks var operatīvi iegūt prombūtnē esošā īpašnieka balsojumu.

Visi dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtie lēmumi ir noformējami rakstveidā un tiek iekļauti Mājas lietā.

Jaunais likums pamatos ir sakārtojies īpašuma attiecības, tajā ir atrunāti maksāšanas principi, noteikta dzīvokļu īpašnieku atbildība.

## Ēku renovācijas piemēri

Šajā sadaļā var iepazīties ar labās prakses piemēriem, kas sevi attaisnojuši reālajā dzīvē un pierādījuši, ka ēkā veicot renovācijas darbus, it īpaši energoefektivitātes pasākumus, ir iespēja samazināt savus tērīņus par siltumenerģiju, uzlabot telpās komfortu, kā arī pagarināt ēkas ilgmūžību.

Lai parādītu renovācijas ieguvumus, dotajos piemēros ir salīdzinātas izmaksas par apkuri PIRMS un PĒC renovācijas. Vēršam Jūsu uzmanību, ka kompleksas renovācijas gadījumā rodas pirmkārt, papildus 5-10% ietaupījumi karstā ūdens patēriņam un otrkārt, tiek ietaupīti līdzekļi arī uz tā, ka nebūs vajadzības veikt ikgadējo konstrukciju remontu, kas vidēji sastāda 1 Ls/m<sup>2</sup> gadā.

Liepāja, Klaipēdas iela 84	Veiktie darbi:
Šis projekts īstenots ERAF aktivitātes „Daudzdzīvokļu māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi” ietvaros	



**Renovācijas darbu izpildes laiks: 25.08.2009.-06.01.2009**

- 1) Ārsienu siltināšana;
- 2) Cokola sienu siltināšana;
- 3) Pagraba pārseguma siltināšana;
- 4) Jumta seguma siltināšana;
- 5) Ēkas strukturālo daļu atjaunošana;
- 6) Logu un durvju nomaīņa kāpņu telpās;
- 7) Kāpņu telpu remonts;
- 8) Siltumapgādes sistēmas uzlabošana koplietošanas telpās;
- 9) Ventilācijas sistēmas tīrīšana un uzlabošana.

Ēkas lietderīgā platība: 2748.30 m<sup>2</sup>

Kopējās investīcijas: 124179.90 Ls  
ERAF finansējums: 62 089.95 Ls

Renovācijas izmaksas dzīvokļa īpašniekam: 22.59 Ls/m<sup>2</sup>



	Ikmēneša izmaksas, Ls/m <sup>2</sup> mēnesī					
	Izmaksas par enerģiju		Kredīta maksājums	Apsaimniekošanas maksa		Sasniegtais ietaupījums
	PIRMS renovācijas	PĒC renovācijas*		PIRMS renovācijas	PĒC renovācijas	
Apkure	0.74	0.44	0.24	0.40	0.26	0.20

**VENTSPILS, BRĪVĪBAS IELA 33/35** **Veiktie darbi:**

**Šis projekts īstenots ERAF aktivitātes „Daudzdzīvokļu māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi” ietvaros**



**Renovācijas darbu izpildes laiks: 15.08.-22.10.2009**

- 1) Ārsienu siltināšana;
- 2) Cokola sienu siltināšana;
- 3) Bēniņu pārseguma papildus siltināšana;
- 4) Durvju bloku nomaīņa;
- 5) Siltumapgādes sistēmas renovācija (siltumskaitītāja pārvietošana uz ēkas ievadu, cauruļvada izolācija, karstā ūdens regulatora nomaīņa uz elektroniski vadāmu ar temperatūras pazeminājumu pielietošanu, balansēšanas ventiļu uzstādīšana apkures un karstā ūdensvada cauruļvadiem);
- 6) Iekšējo siltumapgādes cauruļvadu izolācijas nomaīņa apkures un karstā ūdens cauruļvadiem ēkas pagrabā

Ēkas lietderīgā platība: 1563.7 m<sup>2</sup>

Kopējās investīcijas: 53427.88 Ls  
ERAF finansējums: 26 713.94 Ls Renovācijas izmaksas dzīvokļa īpašniekam: 24.40 Ls/m<sup>2</sup>



**Ikmēneša izmaksas, Ls/m<sup>2</sup> mēnesī**

	Izmaksas par enerģiju		Kredīta maksājums	Apsaimniekošanas maksa		Sasniegtais ietaupījums
	PIRMS renovācijas	PĒC renovācijas		PIRMS renovācijas	PĒC renovācijas	
Siltumenerģija (apkure + karsts ūdens)	0.68	0.32*	0.16	0.40	0.35	0.25

KAIBALA, "Krastrmalas"		<b>Veiktie darbi:</b>			
 		Kopējās investīcijas: 25 000.00 Ls. "			
		1) Ārsienas siltināšana; 2) Pagrabstāva siltināšana; 3) Bēniņu siltināšana.			
<b>Ikmēneša izmaksas, Ls/ m<sup>2</sup> mēnesī</b>					
Energoresurss ar tarifu 58,71 Ls/MWh	Izmaksas par enerģiju		Kredīta maksājums	Apsaimniekošanas maksa	Sasniegtais ietaupījums
	PIRMS renovācijas	PĒC renovācijas			
Apkure	1.29	0.79	0.20	0.20	0.50

## Summary

From the beginning of 2010 23 informative seminars for owners and inhabitants of multi-apartment buildings in Jugla, which is one neighborhood of Riga, were provided. In total the seminars were attended by 348 persons (see Table 1). In general activity of the inhabitants was low and it is a difficult task to motivate them to start the renovation process. Urgent renovation is needed for approximately 200 multi-apartment buildings in Jugla neighborhood. The apartments in those buildings are privatized, so the decision to renovate the buildings should be made by the owners of the apartments.

Currently there is a support program that covers half of renovation costs: energy audit and elaboration of technical design and construction works of renovation (Regulation No.138 of Cabinet of Ministers of the Republic of Latvia). Unfortunately the national support program that covered 80% of costs of energy audit and elaboration of technical design of the renovation terminated at the end of April 2010.

The aim of the seminars was to explain in detail the benefits of renovation, the renovation measures needed for each building, the possibility to receive co-financing and other practical issues of building renovation.

Within the second part of the seminars in cooperation with the municipal building management company “Juglas nami” 10 seminars for inhabitants of 10 multi-apartment buildings were provided in November and December 2010 with 249 attendants in total. Each seminar was organized for the particular building.

Within the first part of the seminars more than a half of the inhabitants of the building in Baltezera street 7 (as a result of informative activities) were willing to start renovation process and as a first step - to apply for state support for energy-audit and elaboration of technical design. Unfortunately the available funding within this program ended up, whereas the consolidation process of building managements initiated by Riga City Council totally stopped the projects commenced, since “Juglas nami” Ltd. was prohibited to involve in organization of renovation works.

Thus all the activities of the inhabitants of the building in Baltezera street 7 are already postponed for more than eight month since “Juglas nami” Ltd. may not undertake the organization of renovation works and like other building management organizations in Riga are under reorganization process. The projects commenced are postponed until the time when “Juglas nami” Ltd. or the assigned company will receive the permit or order to involve in energy-efficient renovation process. Without participation of the authority like this it is impossible to raise funds in a qualitative way.

It can be concluded that public interest in building energy efficiency issues is low; the attendance of the seminars was even below 30% in spite the fact that information was announced timely. Process of seminar organization demonstrated that involvement of the flat owners in decision-making about their property and management of their property takes serious efforts in organization of meetings. The main reasons of that low activity are incredibility of positive result, indisposition to undertake liabilities and uncertainty with regards to tomorrow. Apart from that, an essential drawback is the only few examples of good practice which can be presented as pilot projects to the owners and inhabitants of the multi-apartment buildings.

Practically in all seminars there was one common opinion - in order to make a positive decision and to start the renovation of their building, the owners of apartments first want to be well informed about the technical condition of their building (energy audit) and before they actually vote they want a prepared technical design of renovation and information of the benefits and possible pay back time of the renovation. That means that people need objective and reliable information obtained from energy audit, technical survey and technical design. At the same time the owners of the apartments are not ready to make decision to cover all costs to prepare the documentation from the finances accumulated of the building. The main argument stated is incredibility of positive result or in other words that the expected results will never be met. In the situation when there is energy audit provided and technical design elaborated to receive positive decision from the owners and inhabitants of the building to start renovation is incomparably easier. Using the documentation it is possible to make detailed calculations of renovation costs and expenses and explain them to the owners and inhabitants of the apartments. To have a positive vote before energy audit and technical design preparation is almost impossible. This poses a problem where people do not apply for 50% grant because they are not ready to vote for the renovation before they have energy audit and technical design but they are not also ready to cover all costs of technical documentation by themselves (as in the example of Baltezera st.7). Thus a support program for preparation of technical documentation is crucial.

The possible solutions: to promote building renovation in Jugla and also in other neighborhoods of Riga the following issues should be considered:

- A support program for preparation of only energy audits and of renovation technical designs should be available;
- An official notice by Riga City Council should be made that all municipal building management companies have a responsibility to organize building renovation if owners of buildings have decided on it;
- For successful renovation process a consistent building renovation scheme should be elaborated and implemented. To commence the energy-efficient renovation process for multi-apartment buildings of Riga the common action plan - concept clearly indicating authorities involved and their responsibilities within the process should be followed.

Since Riga City Council is still working on establishment of a municipal Energy Service Company, the seminars provided were informative indicating that more than likely the renovation process will be possible to start in 2011 when the commencement works of Riga City Council will be successfully completed.

## Imprint

Riga City Council  
Ratslaukums 1  
Riga, LV-1539  
Latvia

Phone +371-671-05122  
Fax +371-671-05109

<http://www.riga.lv>  
<http://www.urbenergy.eu>

