

Kas jāņem vērā dzīvokļu īpašnieku kopībai, uzsākot
dalību kādā no atbalsta programmām.
SIA «Rīgas namu pārvaldnieks» pieredze īstenojot
projekta vadību

SIA «Rīgas namu pārvaldnieks»

MĀJU ATJAUNOŠANAS NODAĻAS VADĪTĀJS OSKARS SKRASTIŅŠ



RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS

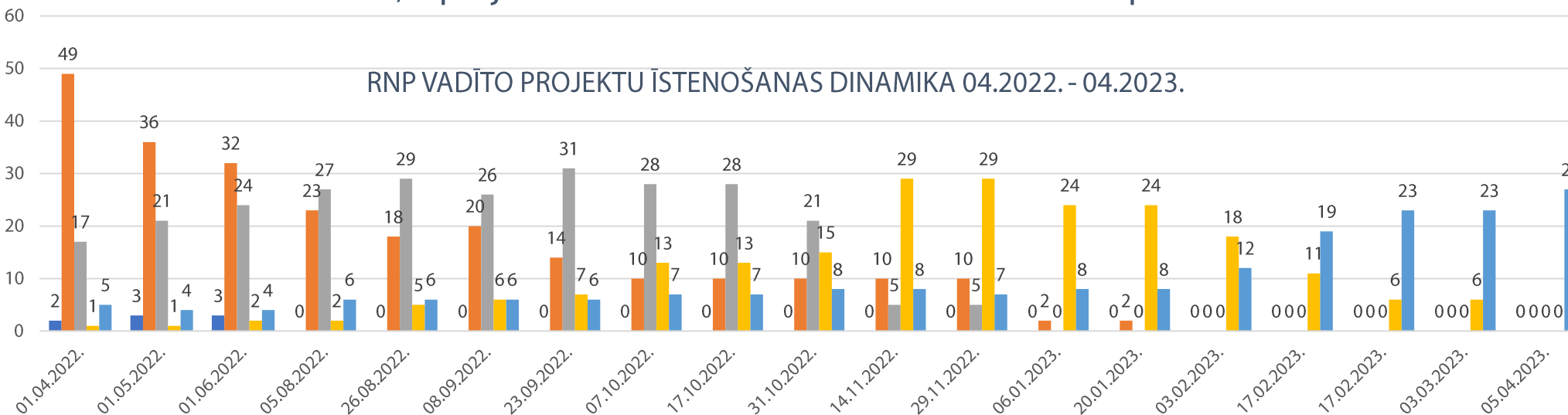
GALVENIE SOĻI, KAS VEICAMI, LAI NONĀKTU LĪDZ SAVAS MĀJAS ATJAUNOŠANAI

- Pārņemt mājas pārvaldīšanas tiesības un nodibināt dzīvokļu īpašnieku biedrību, un atvērt bankā biedrības norēķinu kontu;
- Noslēgt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu ar SIA «Rīgas namu pārvaldnieks» (RNP);
- Mājas remontdarbiem paredzētos uzkrājumus glabāt biedrības norēķinu kontā;
- Pieņemt pozitīvu dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu par dalību kādā no programmām un lemt par remontdarbu uzkrājuma maksas paaugstināšanu;
- Vienoties par projekta vadību;
- Veikt mājas tehniskās dokumentācijas izstrādi ;
- Pieteikties līdzfinansējuma saņemšanai;
- Pārlicība par projekta veiksmīgu realizāciju



ALTUM PROJEKTU ĪSTENOŠANA (iepriekšējais plānošanas periods)

- ALTUM programmas ietvaros **atjaunotas 12 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas** (uz 13.04.2023.)
- 2023.gadā, saskaņā ar RNP vidēja termiņa darbības stratēģiju 2022.-2026.g., **32 RNP pārvaldīšanā esošajās mājās** tiks īstenoti energoefektivitātes projekti ar ALTUM līdzfinansējumu
- Sākotnēji iesniegti 115 pieteikumi dalībai ALTUM programmā
- 2023.gada aprīlī **aktuāli ir 36 projekti un visi atrodas būvdarbu stadijā**, no tiem 27 projektu vadību nodrošina RNP, 9 projektu vadību nodrošina Biedrība vai trešā persona



- Tehniskās dokumentācijas izstrādes / izskatīšanas process
- Saņemts ALTUM atzinums par tehniskās dokumentācijas atbilstību, notiek būvnieka atlase
- ALTUM saskaņots būvdarbu iepirkums, tiek gatavots/ provizoriski apstiprināts granta pieteikums, notiek banku cenu aptauja, pakalpojumu sniedzēju atlase
- Pieņemts 2.kopības lēmums, apstiprinātas projekta izmaksas
- Saņemti BUN, parakstīts PNA par būvlaukumu. Būvniecība procesā



DALĪBA JAUNAJĀ ALTUM PROGRAMMĀ UN PROGNOZES

Plāns saskaņā ar RNP vidēja termiņa darbības stratēģiju 2022.-2026.g.

Rezultatīvais rādītājs, skaits	Plānots programmas periodā	2023. g. plāns	2024. g. plāns	2025. g. plāns	2026. g. plāns (KPI)
Ik gadu īstenoto māju energoefektivitātes projektu skaits (ar ALTUM līdzfinansējumu)	232	32	30	75	95
Plānotais uzrunāto māju skaits iesaistīties energoefektivitātes projektu īstenošanā	2200	700	1000	500	-

- **2023.gada martā un aprīli** par iespējam atjaunot dzīvojamo māju ar ārējo līdzfinansējumu **ir uzrunātas vismaz 112 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas**
- **3 dzīvojamās mājas jau ir lēmušas par dalību jaunajā ALTUM programmā, 10 mājās notiek aptaujas par dalību (uz 14.04.2023)**
- Ir apzinātās sērijveida mājas ar uzkrājumu virs 50 000 EUR, kurām varam piedāvāt izstrādāt tehnisko dokumentāciju un lemt par dalību ALTUM programmā. Dzīvojamām mājām, kuras izrādīja interesi par pieejamām programmām RNP sniedz konsultatīvo atbalstu, organizē aptaujas, iedzīvotāju sapulces klātienē vai attālināti, sniedz palīdzība dokumentācijas kārtošānā, līgumu slēgšanā, kā arī biedrību dibināšanas procesos



FAKTORI, KAS NEGATĪVI IETEKMĒJA DZĪVOJAMO MĀJU ATJAUNOŠANAS PROJEKTU VIRZĪBU

- Kredītiestāžu finansējuma “griesti” būvniecības izmaksu noteikšanai uz 1 m² (līdz 250 EUR uz 1 m²), kā rezultātā mazas mājas nevar piesaistīt finansējumu, jo izmaksas krietni pārsniedz kreditēšanas “griestus”;
- Komplicēts Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas process;
- EURIBOR likmes pieaugums, sākot ar 2022.gada vasaru.
- Faktori, kuru ietekmē Dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemušas lēmumu pārtraukt projekta virzību:
 - Covid-19 pandēmijas ietekme
 - būtisks sadārdzinājums būvniecības tirgū – cenu kāpums būvmateriāliem un darba spēkam, kas tikai pastiprinās
 - būvnieki pēc iepirkumu procedūras atsauc savus finanšu piedāvājumus
 - zema konkurence būvniecības iepirkumos - piesakās neliels pretendentu skaits



ALTUM PROGRAMMAS IETVAROS REALIZĒTIE ENERGOEFEKTIVITĀTES PAAUGSTINĀŠANAS PROJEKTI RNP

Adrese	Būves tips / sērija	Dzīvokļu īpašumu skaits	Dzīvokļu īpašumu platība (m ²)	Projekta kopējās izmaksas (EUR, bez PVN)	ALTUM grants (EUR, bez PVN)
Viestura prospekts 83, Rīga	Dzelzsbetona/mūra ēka	12	960	149 392	69 277
Murjāņu iela 68, Rīga	464. sērija	55	2610	571 868	285 934
Kaņiera iela 4B, Rīga	Lietuviešu projekts	60	2707	488 943	244 177
Putnu iela 18, Rīga	koka ēka	6	283	96 719	48 360
Dzērbenes iela 5, Rīga	Mūra ēka	12	603	145 452	57 000
Vidrižu iela 4, Rīga	specprojekts	140	9542	1 973 115	941 591
Patversmes iela 22 k-2, Rīga	316. un 318. sērija (Hruščova laika projekts)	40	1591	508 527	215 053
Kartupeļu iela 19, Rīga	Hruščova projekts	53	2665	769 723	312 750
Hanzas iela 8, Rīga	316. un 318. sērija (Hruščova laika projekts)	40	1525	403 188	200 710
Dzelzavas iela 90, Rīga	464. sērija	45	2400	516 688	250 521
Brīvības gatve 336, Rīga	Spec.projekts	42	3076	614 426	281 035
Zemgaļu iela 23a, Rīga	Mūra ēka	24	1098	413 977	248 127



REALIZĒTIE ENERGOEFEKTIVĪTES PAAUGSTINĀŠANAS PROJEKTI ALTUM PROGRAMMAS IETVAROS

12

2018.-2023.g.
realizēti projekti

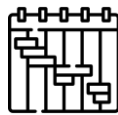
6 652 018

Projektu kopējās
izmaksas, EUR bez PVN

3 154 535

Piesaistītais
līdzfinansējums, EUR





PROJEKTA ĪSTENOŠANAS POSMI, RNP LAIKA IEGULDĪJUMS, ĪSTENOJOT ALTUM LĪDZFINANSĒTU PROJEKTU

Projekta cikls 3–4 gadi

Nr.p.k.	Projekta posmi / aktivitātes	Darbinieka iesaiste, nedēļas	Darba stundas	Ieguldītais darba laiks, % no kopējā
Projekta īstenošanas 1.posms		18	52	12%
1.	Pirmsprojekta stadija (darbs ar mājām pirms 1.kopības lēmuma) renovācijas programmas izstrāde, pretendentu atlase Tehniskās dokumentācijas (TD) un 3D darbu veikšanai	8	35	8,1%
2.	Biedrības reģistrācija	2	5	1,2%
3.	1.kopības lēmums	4	12	2,8%
4.	Pretendentu atlase TD izstrādei/līgumu slēgšana	4	-	0,0%
Projekta īstenošanas 2.posms		66	118	27%
5.	Pakalpojumu līgumu slēgšana par I un II posmu	2	8	1,8%
6.	TD izstrāde - 3D uzmērīšana, ēkas energoaudits un Tehniskās apsekošanas atzinuma izstrāde, paskaidrojuma raksta/būvprojekta izstrāde, uzraudzība / PNA	30	40	9,2%
7.	Dokumentu iesniegšana ALTUM, ALTUM atzinums par TD atbilstību programmas prasībām	12	8	1,8%
8.	Pretendentu atlase Projektē/Būvē izsludināts iepirkums	9	23	5,3%
9.	Iepirkuma dokumentācijas iesniegšana ALTUM. ALTUM atzinums par iepirkumu dokumentācijas atbilstību programmas prasībām	4	8	1,8%
10.	Pieteikums ALTUM kapitāla atlaides saņemšanai	1	3	0,7%
11.	Līdzfinansējuma piesaiste būvdarbu veikšanai	1	8	1,8%
12.	2.kopības lēmums	6	12	2,8%
13.	Līgums ar ALTUM par kapitāla atlaides piešķiršanu	1	8	1,8%
Projekta īstenošanas 3.posms		60	263	61%
10.	Ziņojums SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” valdei	2	10	2,3%
11.	Līgumu slēgšana par projekta vadību/vienošanās par savstarpējo norēķinu kārtību	4	12	2,8%
12.	Būvdarbu realizācijas koordinēšana, uzraudzība atbilstoši iesniegtajam un saskaņotam laika grafikam	48	201	46,5%
13.	Noslēguma pārskats	6	40	9,2%
KOPĀ:		144	433	100%

REMONTDARBU VEIKŠANA UN BŪVMANTOJUMA SAGLABĀŠANA AR RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS LĪDZFINANSĒJUMU

Plāns saskaņā ar RNP vidēja termiņa darbības stratēģiju 2022.-2026.g.

Rezultatīvais rādītājs	Plānots periodā	2023. g. plāns	2024. g. plāns	2025. g. plāns	2026. g. plāns (KPI)
Ik gadu īstenoto māju atjaunošanas projektu skaits (ar RD līdzfinansējumu)	40	10	10	10	10
Plānotā realizācija (ar RD līdzfinansējumu)	55	10	15	15	15

- 2023.gada 1.ceturksnī vismaz 40 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ir uzrunātas par remontdarbu veikšanu ar **Rīgas valstspilsētas pašvaldības līdzfinansējumu dzīvojamo māju atjaunošanai un tām piesaistīto zemesgabalu labiekārtošanai 2023.-2024. gadā**
- 21 dzīvojamā māja jau ir noslēgušas līgumus (vai parakstīšanas procesā) ar tehniskās dokumentācijas izstrādātājiem ar mērķi veikt remontdarbus 2023.-2024. gadā:
 - Līdzfinansējumam **kūltūrvēsturiskā būvmantojuma saglabāšanai** pieteicās: Tallinas iela 23, Cēsu iela 12 (ēkas fasāde), Stabu iela 71 (ieejas durvju atjaunošana), Kr.Barona iela 51 (vārtu atjaunošana).
 - Līdzfinansējumam **bīstamības novēršanai** plānots iesniegt projektus: Stūrmaņu iela 3, Mārupes iela 8, Maskavas iela 57, Bišu iela 17A.
 - **2024.gadā** ir plānots pieteikt projektus **fasādes atjaunošanai**: Grēcinieku iela 11, Kr.Barona iela 60, Kr.Barona 96/98, Ormaņu 6B, Kuldīgas iela 10, Hugo Celmiņa 17, Brīvības 158, Ropažu 37, Avotu ielu 35, Alberta iela 2, A.Čaka 54, Kr.Barona 120, Kr.Barona 94A.

MĀJU ATJAUNOŠANA AR RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS LĪDZFINANSĒJUMU 2022.g.

7

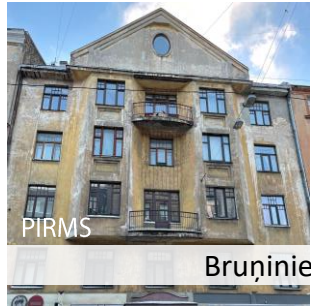
2022.g. realizēti projekti

254 019

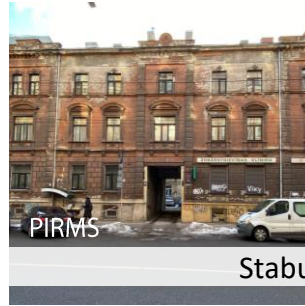
Projektu kopējās izmaksas, EUR bez PVN

127 934

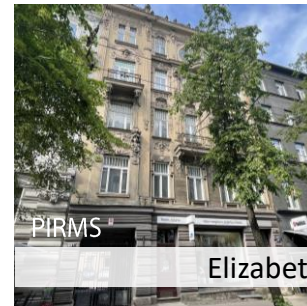
Piesaistītais līdzfinansējums, EUR



Bruņinieku iela 42



Stabu iela 52

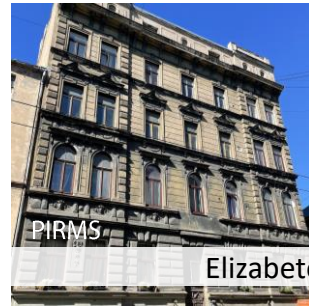


Elizabetes iela 10A



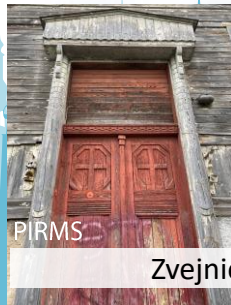
Mūrnieku iela 14

Fasādes atjaunošana un restaurācija

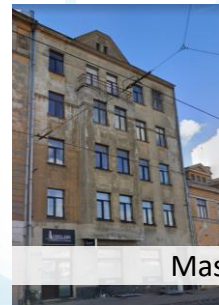


Elizabetes iela 10A

Ieejas portāla atjaunošana un restaurācija



Zvejnieku iela 9



Maskavas iela 22

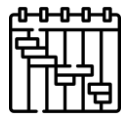
Pagraba pārseguma nostiprināšana

Rīgas pilsētas pašvaldības līdzfinansējums kultūrvēsturiskā būvmantojuma saglabāšanai (Bruņinieku iela 42, Stabu iela 52, Elizabetes iela 10A, Mūrnieku iela 14, Tallinas iela 36, Zvejnieku iela 9)

Rīgas pilsētas pašvaldības līdzfinansējums bīstamības novēršanai (Maskavas iela 22)



RĪGAS NAMU PĀRVALDĪNIEKS
RĪGAS NAMU PĀRVALDĪNIEKS



PROJEKTA ĪSTENOŠANAS POSMI, RNP LAIKA IEGULDĪJUMS, ĪSTENOJOT RĪGAS DOMES LĪDZFINANSĒTU BĪSTAMĪBAS PROJEKTU

Projekta cikls 2 gadi

Nr.p.k.	Projekta posmi / aktivitātes	Darbinieka iesaiste, nedēļas	Darba stundas	Ieguldītais darba laiks, % no kopējā
Projekta īstenošanas 1.posms		10	27	14%
1.	Pirmsprojekta stadija (darbs ar mājām pirms 1.kopības lēmuma)	3	8	4,1%
2.	Biedrības reģistrācija	2	5	2,6%
3.	Pretendentu atlase Tehniskās dokumentācijas (TD) izstrādei	2	5	2,6%
4.	1.kopības lēmums par TD izstrādes apstiprināšanu un Projekta vadības līguma apstiprināšanu	3	9	4,7%
Projekta īstenošanas 2.posms		54	86	45%
5.	Ziņojums SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” valdei par TD līguma noslēgšanu	4	10	5,2%
6.	TD izstrāde (līg. noslēgts/būvvaldes akcepts BISā (fasāde)/būvvaldes akcepts BISā (Būvprojekts))	40	25	13,0%
7.	Pretendentu atlase darbu veikšanai, būvuzraudzībai un autoruzraudzībai	3	16	8,3%
8.	2.kopības lēmums par dalību RD konkursā, būvdarbu veicēju izvēles apstiprināšana	4	16	8,3%
9.	BISā saņemt būvdarbu uzsākšanas nosacījuma izpildes atzinumu	2	11	5,7%
10.	Dokumentu iesniegšana RD konkursā	1	8	4,1%
Projekta īstenošanas 3.posms		23	80	41%
11.	Būvdarbi	20	48	24,9%
12.	Noslēguma pārskats	3	32	16,6%
KOPĀ:		87	193	100%

KOPSAVILKUMS UN SECINĀJUMI

- Vairumā RNP pārvaldīšanā esošās ēkas ekspluatācijā ir nodotas pirms 1980.gada, tādējādi to energoefektivitāte ir zema un to tehniskais stāvoklis nav atbilstošs mūsdienu prasībām;
- Ne visi dzīvokļu īpašnieki ir gatavi veikt finansiālus ieguldījumus māju atjaunošanas procesā (OECD dati liecina, ka 3 no 10 dzīvokļu īpašniekiem finansiālas problēmas sagādā ikmēneša rēķinu apmaksu);
- Pēc renovācijas rēķini par siltumenerģiju samazinās līdz pat 55%.
- Māja iegūst jaunu, modernu un estētisku izskatu;
- Samazinās izdevumi par apsaimniekošanas maksu un būtiski samazinās maksājums par uzkrājumu nākamo periodu remontdarbiem;
- Mājās, kurās ir veikti atjaunošanas darbi būtiski pieaug īpašuma tirgus vērtība;
- Iespēja pašam 'dzīvoklī regulēt siltumenerģijas temperatūru un **MAKSĀT TIKAI PAR SAVU** patērēto siltumu, nevis kopējiem mājas siltuma zudumiem.



PALDIES!

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Juridiskā adrese: Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011

e-pasts: rnpardnieks@rnpardnieks.lv



www.rnpardnieks.lv



[rigasnamupardnieks](https://www.facebook.com/rigasnamupardnieks)



[rnpardnieks](https://twitter.com/rnpardnieks)



RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS