

# Daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku renovācijas iespējamie finanšu risinājumi Tukuma novadā

Māris Birzulis<sup>1</sup>, Iveta Stāmure<sup>2</sup>, Ineta Geipele<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Rīgas Tehniskā universitāte, Latvija, e-mail maris.birzulis@ibaltija.lv

<sup>2</sup> Rīgas Tehniskā universitāte, Latvija, e-mail iveta.stamure@rtu.lv

<sup>3</sup> Rīgas Tehniskā universitāte, Latvija, e-mail ineta.geipele@rtu.lv

## Kopsavilkums

Pētījuma mērķis ir izpētīt un izvērtēt iespējamus daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku renovācijai pielietojamos finanšu avotus un instrumentus, noteikt labāko un izdevīgāko daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku renovācijas finanšu risinājumu Tukuma novadā.

Pētījuma mērķa sasniegšanai ir izvērtēta daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku renovācijas gaita Kurzemes reģionā; apzināta apsaimniekotāju esošā pieredze un izanalizēts veicamo renovācijas darbu lietderīgums; apskatītas kredītēšanas iespējas ēku renovācijai; apkopot un izpētīti iespējamie finanšu risinājumi ēku renovācijai; piedāvāts efektīvākais finanšu risinājums ēku renovācijai Tukuma novadā. Pamatojoties uz veikto pētījumu, izstrādāti secinājumi un priekšlikumi finanšu risinājumiem renovācijas darbos.

Pētījuma gaitā autori ir atspoguļojuši iespējamus finansēšanas avotus daudzdzīvokļu dzīvojamo māju renovācijai, kā arī izvērtējuši šo finansēšanas avotu piemērotību ēku renovācijai. Pētījuma gaitā tika izvērtēts atsevišķu renovācijas darbu ekonomiskais pamatojums un lietderīgums un tika izvērtēta situācija ar komunālo maksājumu parādnikiem, kā arī izvērtēti četri ēku renovācijas finansēšanas modeļi, un aprēķināta nepieciešamā finanšu plūsma daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku fasāžu renovācijai Tukuma pilsētā.

*Atslēgas vārdi:* renovācija, finanšu modeļi, apsaimniekošana un pārvaldīšana.

## Ievads

Viena no visaktuālākajām vides problēmām Eiropas Savienībā (ES) un arī pasaulē ir klimata pārmaiņas, ko izraisa siltumnīcefektu izraisošo gāzu lielais emisiju apjoms. Paralēli pasaulē nepārtraukti pieaug arī energoresursu patēriņš. Tādēļ viena no Eiropas un pasaules mēroga problēmām ir energoresursu pieejamība. Ņemot vērā, ka šie resursi ir pieejami tikai dažās pasaules valstīs, Eiropa, t.sk., Latvija saskaras ar energoapgādes drošības problēmu. Vietējā līmenī par klimata pārmaiņām jūtāmākas ir ekonomiskās problēmas, kad arvien vairāk pieaugot maksājumiem par patērēto siltumenerģiju, iedzīvotājiem kļūst arvien grūtāk šīs izmaksas segt. Izvērtējot Kurzemes reģionā iesaistītos uzņēmumus, kas nodarbojas ar namu apsaimniekošanu un ir piesaistījuši ERAF līdzfinansējumu daudzdzīvokļu namu siltināšanā, autori secina, ka tie ir pašvaldības uzņēmumi, vai uzņēmumi, kuri paši nodarbojas ar būvniecības darbiem.

Pēc autoru domām, būtisku lomu un atbalstu renovācijas darbu uzsākšanai dod pašvaldības atbalsts. Piemēram, Ventspils novada pašvaldība ir izveidojusi sadaļu savā mājas lapā – atbalsts ēku siltināšanai, kurā ir informācija gan par veiktajiem renovācijas darbiem, gan par iespējām tos veikt, gan arī par atbalsta iespējām no Ventspils pilsētas pašvaldības – t.i., energoaudita veikšana – 50% no izmaksām, daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas tehniskā projekta izstrādāšanai vai ēkas fasādes vienkāršotās renovācijas apliecinājuma kartes sagatavošanai – 20% no izmaksām, un renovācijas darbu veikšanai paredzot līdz 10 EUR uz vienu dzīvojamās mājas kopējās platības kvadrātmetru. Izvērtējot kredīta saņemšanas iespējas ēku renovācijas darbiem, pašvaldības uzņēmumiem tos ir vieglāk dabūt, nekā nelielām SIA vai dzīvojamās mājas apsaimniekotāju biedrībām.

## Pētījuma metodoloģija

Pētījumā izmantotie dati tika iegūti, izmantojot primāros un sekundāros informācijas avotus. Pētījuma izstrādes gaitā autori izmantojuši šādas metodes: matemātiskās, monogrāfiskā jeb aprakstošā, analīzes statistiskās prognozēšanas un sintēzes metodes.

## Pētījuma rezultāti

Pētījuma rezultātā ir iegūti šādi galvenie secinājumi:

1. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana un apsaimniekošana ir cieši saistīta ar dzīvokļu īpašnieku izpratni par dzīvokļa īpašumu un tā vērtību pēc būtības; kā arī dzīvokļu īpašnieku vidū ir vērojams ļoti izteikts kompetences trūkums par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas nepieciešamību un tās ieguvumiem. Pētījumā parādītā analizē redzams, ka Kurzemes reģionā lielākie daudzdzīvokļu ēku renovācijai ir pašvaldības uzņēmumi.

2. Investīciju kredīta izsniegšanai daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas renovācijai tiek ņemta vērā nākotnes naudas plūsma daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā, kā arī dzīvokļu īpašnieku maksājumu par apsaimniekošanu savlaicīgums. Investīciju kredīta izsniegšanai nav nepieciešama dzīvokļu ieķīlāšana un dzīvokļa īpašnieka personīgais galvojums. Līdz ar to šie kredīti no nodrošinājuma viedokļa ir ar paaugstinātu kredītrisku. Pieprasot galvojumu no Latvijas Garantiju aģentūras, tiek paaugstināti kredītprocenti par aizņēmumu. Banku nepārdomātā kreditēšana piespiedusi no valsts aizbraukt darba meklējumus daudzus iedzīvotājus, kā arī izvairīties no kredīta un komunālo pakalpojumu parādu segšanas.
3. Pētījumā ir izskatīti vairāki finanšu risinājumi daudzdzīvokļu ēku renovācijai, bet nav iespējams noteikt vienotu un efektīvāko. Tas saistīts ar daudziem jautājumiem un problēmām, bet galvenais ir finanšu līdzekļi, to pieejamība un to izmaksas. Ja ir pieejami līdzekļi, prātīgi tos apsaimniekojot, tiks atrasti arī efektīvākie risinājumi. Izvērtējot konkrētos apstākļus Tukuma novadā, pētījuma autori uzskata, ka būtisku virzību ēku renovācijā var sasniegt, risinot problēmu kopā ar pašvaldību. Valstij ir jānorāda iespējamā finansējuma iegūšanas vieta, lai izpildītu saistības ēku energoefektivitātes uzlabošanā un tajās patērētās enerģijas samazināšanā.

## Secinājumi

Pētījuma autori uzskata, ka:

- jāizvērtē, kuri uzņēmumi Tukuma novadā varētu darboties renovācijas procesā pēc ESKO principa un piedāvāt to iedzīvotājiem, palīdzot sadarboties un arī kontrolējot procesu, lai iedzīvotāji iegūtu maksimālu labumu pēc iespējas mazāk pārmaksājot, tādējādi paplašinot pieejamo risinājumu un finanšu avotu klāstu.
- jāizstrādā saistošie noteikumi, ietverot kritērijus, pēc kuriem apsaimniekotājam ir saņemams aizdevums ēku renovācijai no rotācijas fonda. Lai šo fondu administrētu un organizētu plānveidīgu ēku renovāciju Tukuma pilsētā nepieciešams izveidot pašvaldības energoservisa uzņēmumu (PEKO), vai pieņemt pašvaldībā dažus darbiniekus, kas nodarbotos ar šiem jautājumiem.
- Pašvaldība 15 gadu laikā varētu katru mēnesi piesaistīt 44058,16 EUR rotācijas fondam, kas veidotu kopējo investīciju 7 930 440 EUR 15 gadu laikā, tad ar šiem līdzekļiem būtu iespējams palīdzēt sakārtot visas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas fasādes, kuras izmanto pilsētas centrālo siltumapgādi par kopējo summu 10 000 000 EUR. Ja rotācijas fondam katru mēnesi tiktu piesaistīti 30 000 EUR desmit gadu garumā, renovācijas darbus varētu veikt par kopējo summu 4192243 EUR. Saistībā ar to, ka nav vienota finanšu risinājuma daudzdzīvokļu ēku renovācijai pašreizējos apstākļos, pie optimālā modeļa izstrādē jāpiedalās visām iesaistītajām pusēm:
- valsts institūcijām jāizveido finanšu iegūšanas vieta – investīciju banka. Nopietni izskatīt iespēju par programmas nodošanu LAD. Pašreizējie piedāvātie risinājumi ir vāji un maz efektīvi;
- pašvaldībām būtu jāizanalizē esošā dzīvojamā fonda tehnisko stāvokli, jāizplāno efektīvi finanšu risinājumi līdzekļu apguvei, kā arī jāpopularizē energoefektivitāte iedzīvotāju vidū;
- apsaimniekotājiem jāizanalizē katras dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis un jāveic nepieciešamāko renovācijas darbu apkopojums, jāizskaidro iedzīvotājiem veicamo darbu nepieciešamība un iegūstamā energoefektivitāte.

## Izmantoti informācijas avoti

- Geipele I., Geipele S., Stāmure I. Finansēšanas modeļi dzīvojama fonda renovācijai Latvijā. - Rīga, RTU Izdevniecība, 2012. - 227 lpp.
- Iespējamie finanšu modeļi un avoti ēku renovācijai: prezentācija [Elektroniskais resurss]/ Zigo Rutkovskis – Resurss apskatīts 2014.gada 21.martā - [http://www.rea.riga.lv/files/REA\\_diskusija\\_21\\_06\\_2010\\_Zigo\\_Rutkovskis.pdf](http://www.rea.riga.lv/files/REA_diskusija_21_06_2010_Zigo_Rutkovskis.pdf)
- Papildu atbalsts daudzdzīvokļu māju siltināšanai: problēmu raksts [Elektroniskais resurss]/ Jānis Kalns. Resurss apskatīts 2014.gada 27.martā - <http://www.lvportals.lv/m/skaidrojumi.php?id=258514>
- Par ēku renovācijas finansēšanas risinājumiem: informatīvs ziņojums [Elektroniskais resurss]/ LR Ministru kabineta mājas lapa. Resurss apskatīts 2014.gada 15.aprīlī - <http://www.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40267991&mode=mk&date=2013-06-04>
- Rīgas pieredze Rīcības plāna attīstībā un ieviešanā: ESKO un Rotācijas fonda izmantošanas iespējas daudzdzīvokļu māju renovācijas veicināšanai: prezentācija [Elektroniskais resurss]/ Dr.sc.ing. Maija Rubīna, REA direktore. Resurss apskatīts 2014.gada 21.martā - [http://www.rea.riga.lv/files/Seminars\\_Riga\\_28-01-2011\\_Maija\\_Rubina.pdf](http://www.rea.riga.lv/files/Seminars_Riga_28-01-2011_Maija_Rubina.pdf)