

Workshop “Future of housing management” Seminārs “Mājokļu pārvaldīšanas nākotne”

TIRGUS PĒTĪJUMA ANALĪZE LATVIJĀ



2021. gada 14. aprīlis



Lead Partner:



Partners:



Supported by:

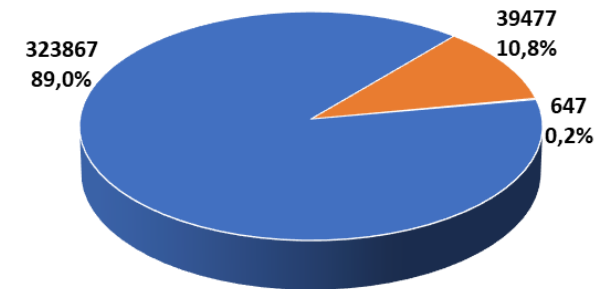


based on a decision of the German Bundestag

Latvijas dzīvojamo ēku statistika

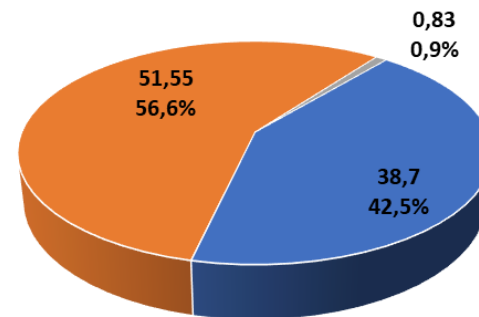
- 2019.gada sākumā Latvijā bija 363 991 dzīvojamā ēka ar kopējo platību 91.08 milj.m².
- Daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku platība ir 51.55 milj.m² jeb 56.6% un skaits ir 39477 jeb 10.8% no kopējo dzīvojamo ēku skaita.
- Kopš 1990.gada Latvijā ir uzbūvēti 4.3% no daudzdzīvokļu ēkām.
- Pēc 2003.gada Latvijā ir uzbūvēti tikai 3.2% (2003.gadā tika noteiktas būtiski augstākas siltumtehniskās prasības ēku norobežojošām konstrukcijām).

Dzīvojamo ēku skaits



■ 1 un 2 dzīvokļu ■ daudzdzīvokļu ■ sociālās mājas

Dzīvojamo ēku platība

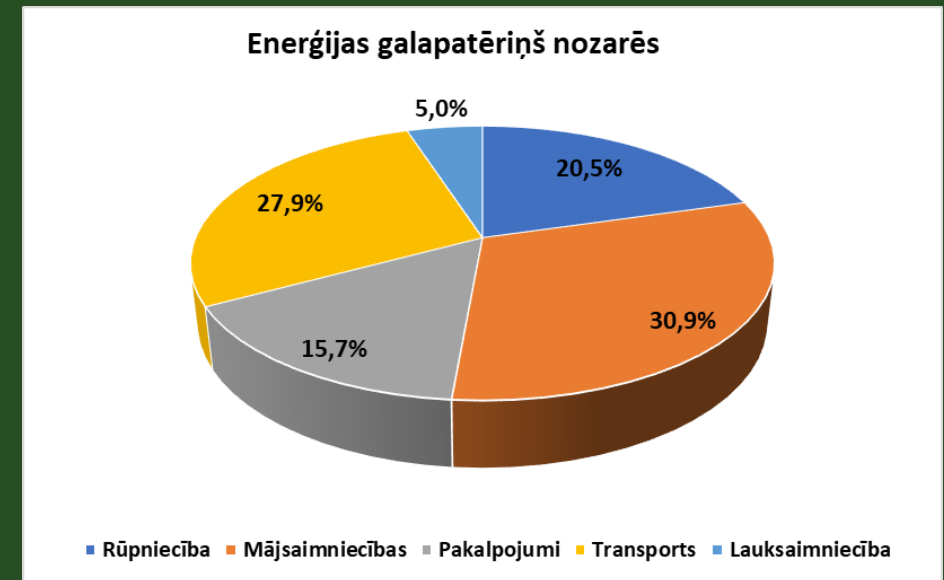


■ 1 un 2 dzīvokļu ■ daudzdzīvokļu ■ sociālās mājas

Valsts Zemes dienesta dati

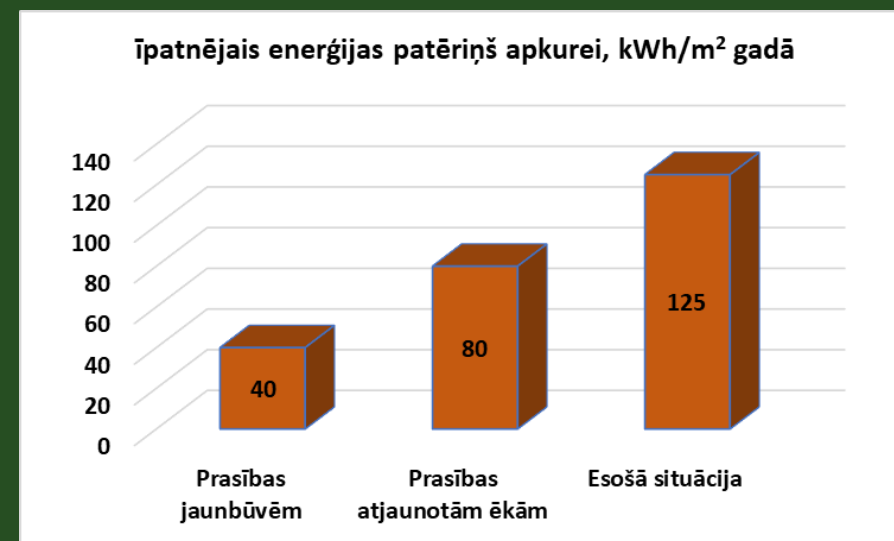
Ēku energoefektivitāte (esošā situācija)

- Ēku sektorā (mājsaimniecībās) patērētā enerģija veido aptuveni 1/3 no kopējā enerģijas galapatēriņa
- Lielākajai daļai esošo ēku ir augsts enerģijas patēriņš un būtiski zemākas siltumtehnikās īpašības nekā var nodrošināt ar šobrīd pieejamām tehnoloģijām.
- Vidējais īpatnējais enerģijas patēriņš apkurei daudzdzīvokļu ēkās 2020.gadā bija **124 kWh/m² gadā**, bet 2019.gadā **125 kWh/m² gadā**.
- Ēku sektors ietver ievērojamu potenciālu kopējo energoefektivitātes mērķu sasniegšanā.



Daudzdzīvokļu ēku energoefektivitāte (prasības)

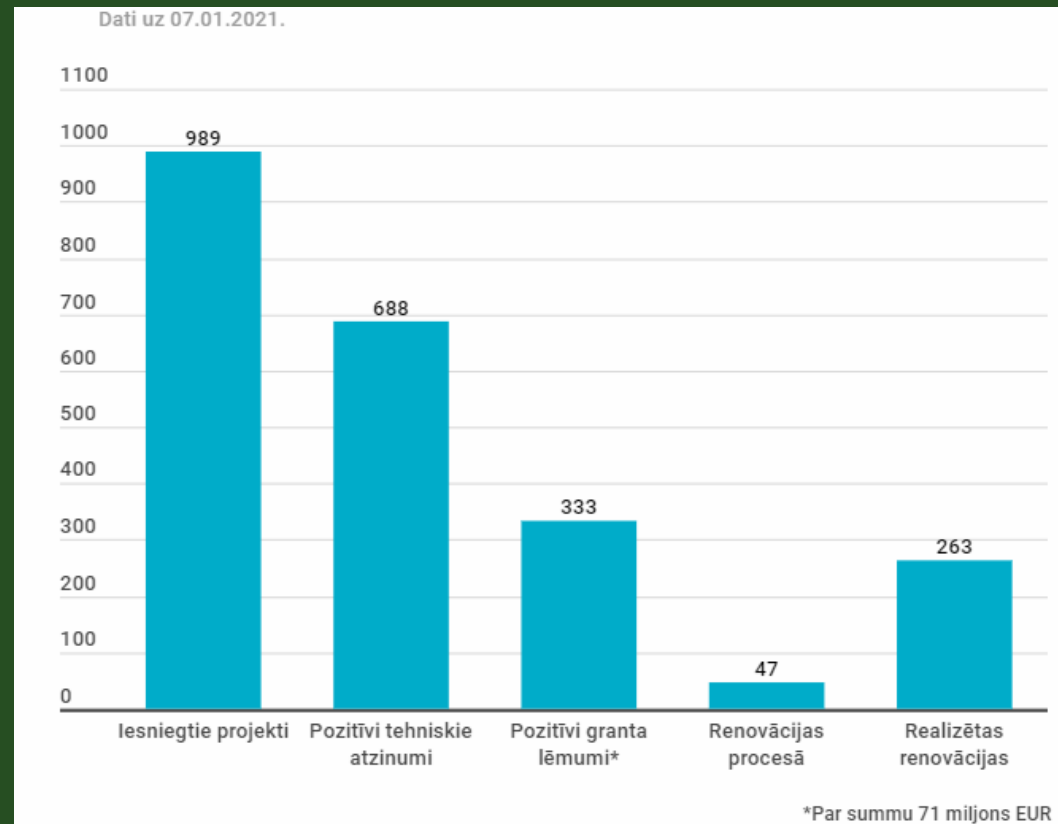
- No 2021.gada jaunbūvju energoefektivitātes minimālajam pieļaujamajam līmenim ir jāatbilst gandrīz nulles enerģijas ēkas prasībām:
 - ✓ daudzdzīvokļu ēkai vidējais īpatnējais enerģijas patēriņš apkurei ≤ 40 kWh/m² gadā);
 - ✓ atjaunotām un pārbūvētām daudzdzīvokļu ēkām vidējais īpatnējais enerģijas patēriņš apkurei ≤ 80 kWh/m² gadā.
- Periodā līdz 2030. gadam Latvija ir apņēmusies ēkās nodrošināt vidējā īpatnējā siltumenerģijas patēriņa samazinājumu apkurei līdz 120 kWh/m² gadā.



ALTUM



- Finanšu institūcija ALTUM izmanto Latvijas un ES fondu finansējumu, lai veicinātu energoefektivitātes paaugstināšanu, viedas energovadības un atjaunojamo energoresursu izmantošanu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās.
- Eiropas Reģionālās attīstības fonda 4.2.1.1.pasākums “Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu dzīvojamās ēkās” ir uzsākts 2016. gadā
- pabeigtie projekti uzrāda būtisku enerģijas patēriņa samazinājumu – ja pirms mājas atjaunošanas vidējais enerģijas patēriņš bija 165 kWh/m² gadā, tad pēc renovācijas darbiem tas ir vidēji par 67% zemāks jeb 54 kWh/m² gadā



Avots: Altum.lv



Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag

Mājokļu politika



- Mājokļu politika, kā arī daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku pārvaldīšanas jautājumi Latvijā ir Ekonomikas ministrijas pārziņā.
- Mājokļu politikas mērķis ir:
 - veicināt mājokļa kvalitāti un pieejamību,
 - nodrošinot normatīvo bāzi efektīvai dzīvojamo māju pārvaldīšanai,
 - atbalstīt enerģiju taupošus pasākumus dzīvojamās mājās.
- No 2020. gada 1.janvāra uzraudzību un kontroli enerģētikas jomā, tai skaitā arī energoefektivitātes jautājumu administrēšanu veic Būvniecības valsts kontroles birojs (BVKB).



Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag

Dzīvojamo ēku pārvaldīšana

Ikvienai dzīvojamai ēkai :

- jānodrošina ekspluatācija un uzturēšana
- jāveicina uzlabošana visā ekspluatācijas laikā
- jānodrošina pārvaldīšanas procesa nepārtrauktība
- jā saglabā dzīvojamās mājas kā vides objekta estētiskās vērtības
- jānovērš ar sabiedrības un vides drošību saistīti riski
- jāpilnveido dzīvojamo māju pārvaldīšanā iesaistīto personu kvalifikācija, lai uzlabotu pārvaldīšanas darba organizāciju un efektivitāti

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums



Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag

Izglītība un profesionālā kvalifikācija mājokļu pārvaldīšanā

Persona ir tiesīga veikt pārvaldīšanas uzdevumu daudzdzīvokļu mājā, ja tā ieguvusi:

- dzīvojamo māju pārvaldīšanai nepieciešamo **profesionālo izglītību** un
- vismaz **4. profesionālās kvalifikācijas līmeni (PKL)** apliecinošu dokumentu.

Dzīvojamo māju pārvaldniekiem jāreģistrējas Pārvaldnieku reģistrā

Īpašniekam, kurš pārvalda sev piederošu dzīvojamo māju vai kuru pilnvarojuši citi īpašnieki vai īpašnieku veidotas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas biedrības darbiniekam/biedram, kurš veic pārvaldīšanas darbības un ir īpašnieks:

- nepieciešama atbilstoša profesionālā izglītība un vismaz **3. PKL** (ēkām >1500m²);
- profesionālās kvalifikācijas dokuments nav nepieciešams (ēkām <1500m²)

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums



Lead Partner:



FUNDACJA
POSZANOWANIA
ENERGII

Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag



Kvalifikācijas līmeņi un izglītības iestādes

- namu pārzinis (3.PKL)
- namu pārvaldnieks (4.PKL)
- nekustamā īpašuma pārvaldnieks (5.PKL)

Izglītības iestāde	Izglītības programma
Namu pārzinis	
SIA "BUTS"	„Nekustamā īpašuma tirdzniecība un apsaimniekošana” (30T 431 03)
Juridiskā koledža	„Nekustamā īpašuma tirdzniecība un apsaimniekošana” (30T 431 03)
"Komplekss Citadele" SIA Profesionālo Studiju Skola "Citadele"	„Nekustamā īpašuma tirdzniecība un apsaimniekošana” (30T 431 03)
Rīgas Starptautiskā ekonomikas un biznesa administrācijas augstskola (RISEBA)	„Nekustamā īpašuma tirdzniecība un apsaimniekošana” (30T 431 03)
Namu pārvaldnieks	
Rīgas Tehniskā universitāte (RTU)	„Nekustamā īpašuma pārvaldība” (41818)
Juridiskā koledža	„Nekustamā īpašuma pārvaldīšana un apsaimniekošana” (41345)
Jēkabpils Agrobiznesa koledža	„Namu pārvaldīšana” (41345)
Informācijas sistēmu menedžmenta augstskola (ISMA)	„Uzņēmējdarbība nekustamo īpašumu sfērā” (41345)
Nekustamā īpašuma pārvaldnieks	
Rīgas Tehniskā universitāte	„Nekustamā īpašuma pārvaldība” (42818) - profesionālais bakalaurs
Rīgas Tehniskā universitāte	„Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma vadīšana” (47818) - profesionāls maģistrs



Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag

Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija (LNPAA)



LNPAA ir sabiedriska organizācija, kas apvieno fiziskas un juridiskas personas visā Latvijas Republikā, kuras ieinteresētas kopīgu mērķu sasniegšanā nekustamā īpašuma pārvaldīšanā un apsaimniekošanā. Tā apvieno 43 namu apsaimniekošanas uzņēmumus no visiem Latvijas reģioniem

LNPAA mērķis ir apvienot nozarē darbošos uzņēmumus, institūcijas un speciālistus, lai uzlabotu nekustamā īpašuma pārvaldīšanas – apsaimniekošanas kvalitāti atbilstoši ES standartiem

LNPAA uzdevums ir veicināt nozarē strādājošo speciālistu profesionālo sagatavošanu, pieredzes apmaiņu, un izaugsmi.



Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag

Galvenās problēmas mājokļu sektorā

- novecojis ēku fonds arī īpaši zemu energoefektivitātes līmeni
- zema sabiedrības aktivitāte un intereses trūkums veikt ēku energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus (birokrātiskās procedūras, zema maksātspēja)
- informācijas trūkums un nepietiekams izglītības līmenis attiecībā uz ēku energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu organizēšanu un veikšanu
- nepietiekama privāto investīciju iesaiste



Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag

Aptauja par esošajām un nepieciešamajām zināšanām dzīvojamu māju pārvaldniekiem

Aptaujas 10 jautājumi ietvēra sekojošus aspektus:

- Respondentu **pieredze un plāni** attiecībā uz ēku energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanu
- Respondentu **pašnovērtējums** attiecībā uz savām kompetencēm ēku energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanā
- Respondentu domas par **kompleksu pieeju** ēku energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanā, kas saistīta ar nekustamo īpašumu pārvaldības dažādo aspektu (tehnisko, juridisko, finanšu, organizatorisko, sociālo, informācijas apmaiņas u.c.) mijiedarbību
- Konkrētu **prasmju un kompetenču nepieciešamība** tehnisko, juridisko, finanšu, organizatorisko, sociālo, informācijas apmaiņas u.c jautājumu risināšanā ēku energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu plānošanā un īstenošanā



Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag



Aptaujas galvenie rezultāti

Aptaujā piedalījās 63 esošie un topošie dzīvojamo māju pārvaldnieki

Galvenie secinājumi:

- neliela daļa (39%) no respondentiem ir piedalījušies ēku energoefektivitātes pasākumu īstenošanā, bet lielākā daļa (86%) uzskata, ka nākotnē ar to būs jānodarbojas
- esošo un topošo speciālistu kvalifikācija uz doto brīdi nav pietiekoša un nepieciešams apgūt papildu zināšanas (70%)
- Visi rešondenti piekrīt apgalvojumam, ka ēku energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu veiksmīgai īstenošanai ir nepieciešama nekustamo īpašumu pārvaldības dažādo aspektu (tehnisko, juridisko, finanšu, organizatorisko, sociālo, informācijas apmaiņas u.c.) mijiedarbība

Lai sasniegtu Latvijas attīstības plānošanas dokumentos (NAP 2027, NEKP 2030 un Ēku atjaunošanas stratēģijā) izvirzītos mērķus ēku energoefektivitātes jomā, nepieciešami atbilstoši izglītoti mājokļu pārvaldnieki ar prasmēm energoefektivitātes jautājumos, kuri spētu organizēt energoefektivitātes pasākumu īstenošanu un ēku atbilstošu uzturēšanu pēc šo pasākumu veikšanas.



Lead Partner:



Partners:



Supported by:

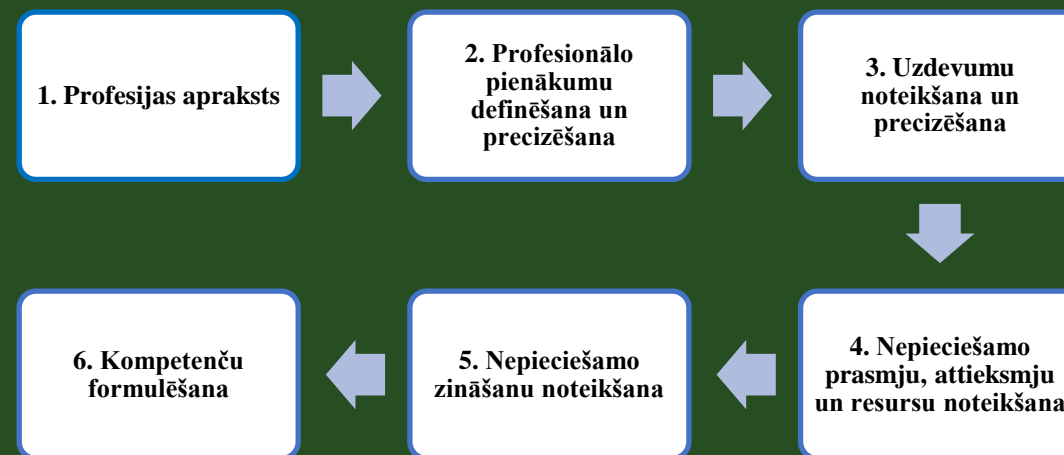


based on a decision of the German Bundestag



Nepieciešamo zināšanu un kompetenču noteikšanas metodika

1. Profesijas apraksts
2. Kvalifikācijas prasības
3. Darbības pamatuzdevumi un pienākumi
4. Pamatuzdevumu un pienākumu izpildei nepieciešamās:
 - prasmes
 - attieksmes
 - zināšanas (vispārējās un profesionālās)
 - kompetences



Galvenie pienākumi un zināšanu kategorijas

1. Ēkas būvkonstrukciju, būvelementu, inženiertīklu un pieguļošās teritorijas uzturēšana
2. Ēkas un pieguļošās teritorijas sanitārā uzturēšana
3. Energoefektivitātes prasību izpildes nodrošināšana
4. Pārvaldīšanas darbu organizēšana
 - līgumi,
 - finanšu plāni,
 - komunikācija,
 - informācijas sniegšana
5. Papildpakalpojumu organizēšana
6. Sabiedrības un cilvēku drošības noteikumu ievērošana



Piemērs - Tehniskās zināšanas

Profesionālā tehniskā terminoloģija

Ēku klasifikācija

Būvmateriāli un būvizstrādājumi, to klasifikācija, īpašības un pielietojums

Apdares materiāli, to veidi un uzturēšanas instrukcijas un rekomendācijas

Ēku būvkonstrukciju un būvelementu konstruktīvā uzbūve, funkcijas, normatīvais kalpošanas laiks

Būvju stiprības un noturības pamatprincipi

Būvdarbu tehnoloģijas un metodes

Būvniecības siltumfizika

Ēku inženiertīklu veidi, uzbūve un funkcijas

Siltummezgla uzbūve un ekspluatācija

Apkures un ventilācijas sistēmu uzbūve un darbības principi

Vizuālajā apskatē izmantojamās iekārtas un mērierīces, to darbība un lietošana

Enerģijas patēriņš un tā uzskaitē

Enerģijas patēriņa uzskaites mēraparāti, to uzbūve, darbības principi

Energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumi ēkas būvkonstrukcijās, būvelementos un inženiertīklos

Dabas resursu racionālas un ilgtspējīgas izmantošanas principi

Atjaunojamie energoresursi un to izmantošana ēku energoapgādē

Ēkai pieguļošās teritorijas un tajā atrodošos objektu uzbūve un funkcijas

Teritorijas plānojums un detālplānojums

Sanitārās apkopes vajadzībām nepieciešamais aprīkojums

Teritorijas sakopšanas paņēmieni un tehniskais nodrošinājums

Teritorijas sakopšanā izmantojamie materiāli un mehānismi

Koplietošanas telpu apkopes paņēmieni un tehniskais nodrošinājums

Lietus notekūdeņu savākšanas un novadīšanas sistēmas, to darbības pamatprincipi

Atkritumi, to veidi, šķirošana un pārstrāde

Baktēriju izplatību veicinošie faktori, ietekme un to ierobežošana

Tehnoloģiskie risinājumi dažādu papildpakalpojumu (teritorijas labiekārtošana, vides pieejamība, konstrukciju izvietošana, reklāmas stendi, apzaļumošana, bērnu laukumu izveide, u.c.) ieviešanai



Lead Partner:



FUNDACJA
POSZANOWANIA
ENERGII

Partners:



RIGA TECHNICAL
UNIVERSITY



Supported by:



Federal Ministry
for the Environment, Nature Conservation
and Nuclear Safety



European
Climate Initiative
EUKI

based on a decision of the German Bundestag



Paldies par uzmanību!

www.cli-ma.eu



[euki clima](#)



[euki clima](#)



[euki clima](#)



Lead Partner:



Partners:



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag