

**Энергосберегающая санация зданий.
Менеджмент санации зданий. Технические
аспекты. Практический пример модернизации
жилого дома в Елгаве без отселения жильцов**



Juris Vidžis

Член правления ООО Управление
недвижимостью Елгавы

Минск, 8 ноябрь 2016

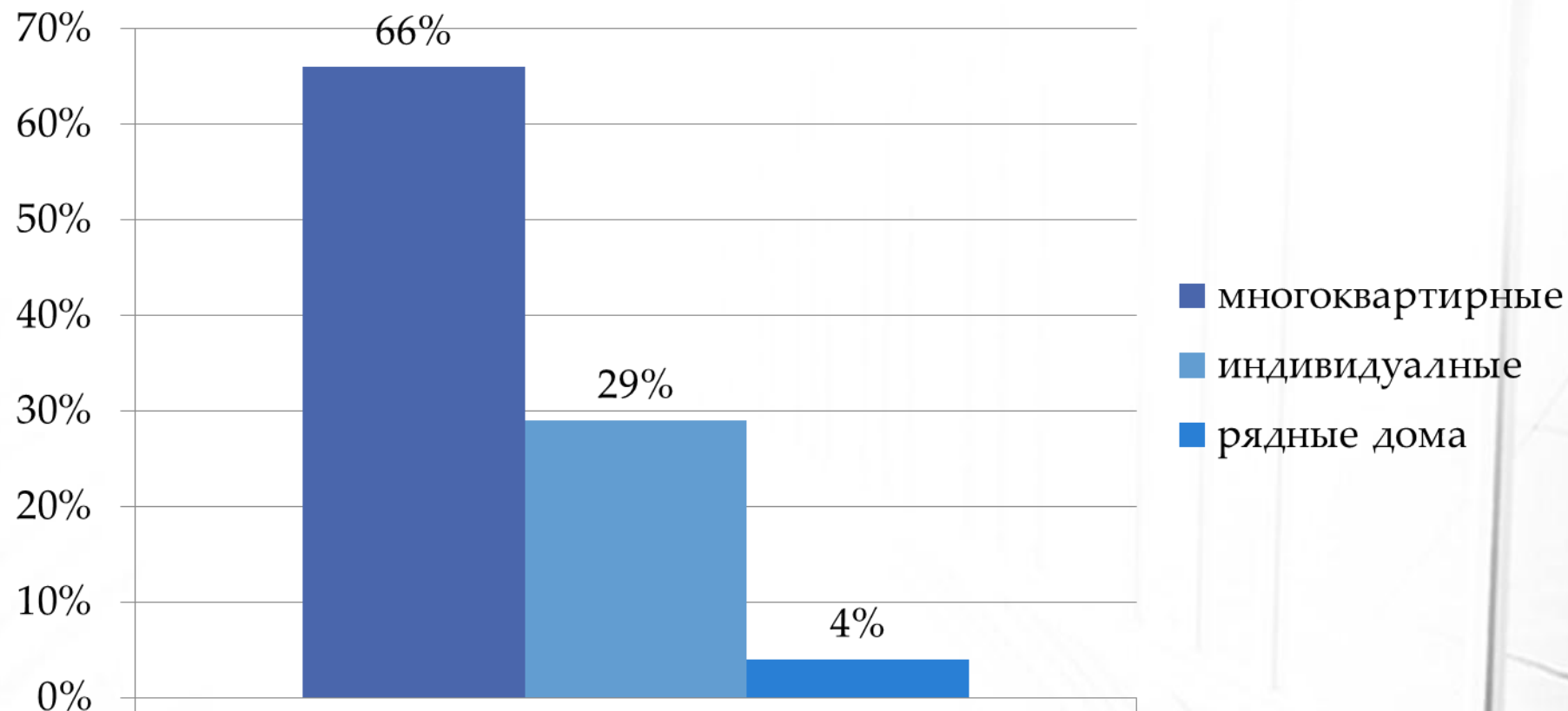
Латвийская Ассоциация предприятий по управлению и обслуживанию недвижимости (ЛАПУОН)

Пользователи

- Ассоциация объединяют юридические лица управляющие недвижимостью;
- Целью является повышение профессиональной квалификации управляющих, предложение передовых методов управления, сотрудничество с парламентом и правительством;
- Участие в разработке и улучшение нормативных актов. Организация тематических конференций, семинаров и повышение уровня знаний управляющих, организация и участие в международных конференциях. Организация мероприятия по обмену опытом.

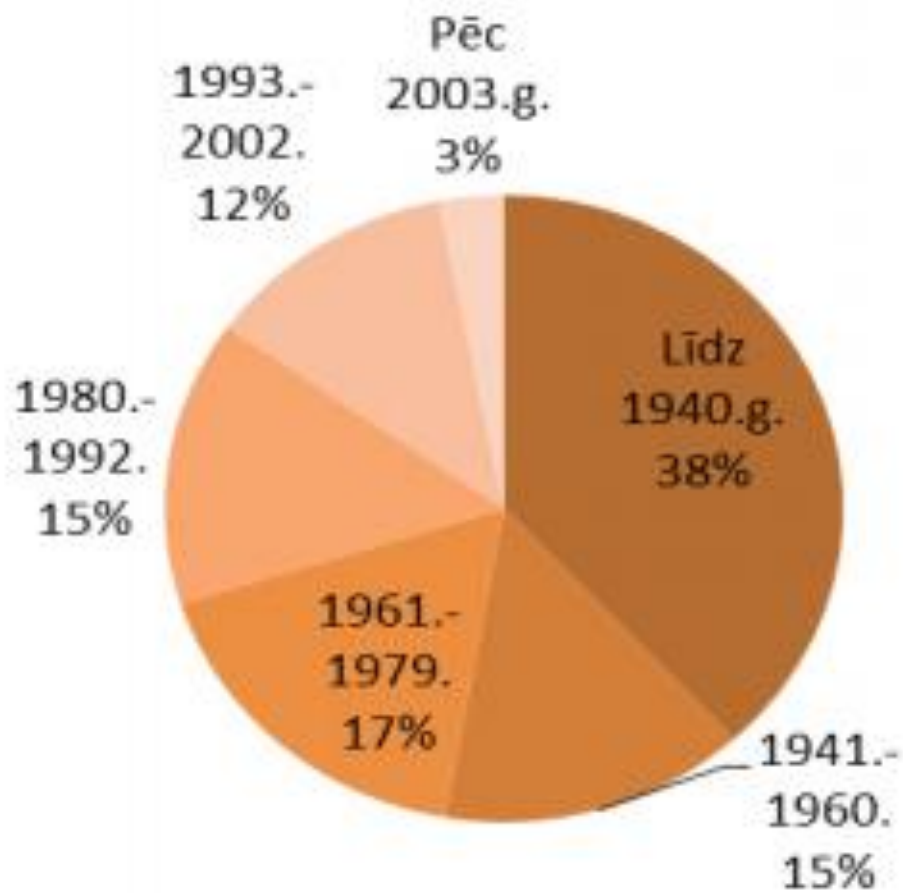


Жилые дома в Латвии



- ~ 38000 жилых домов

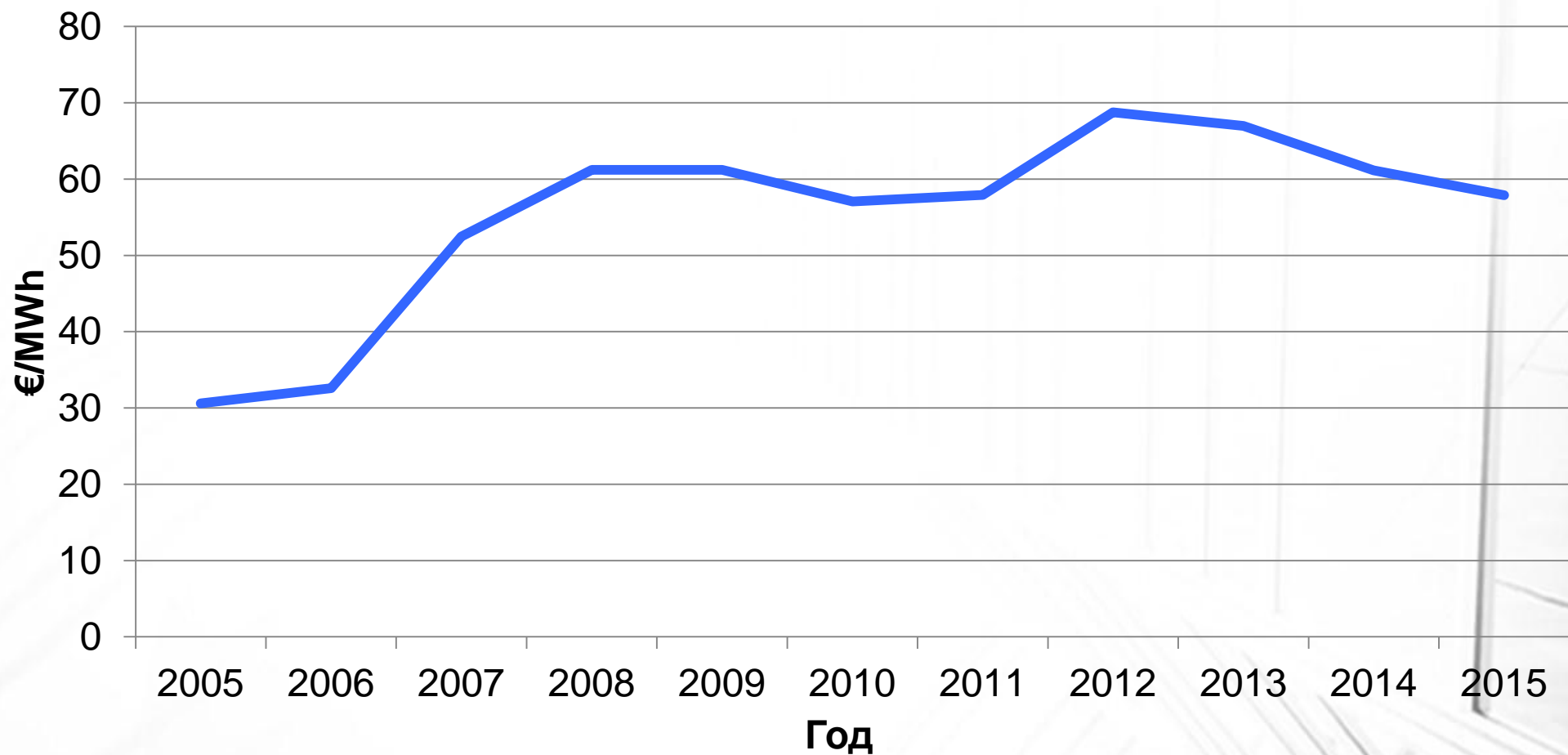
Зачем нужна реновация? (1)



Возраст жилых домов

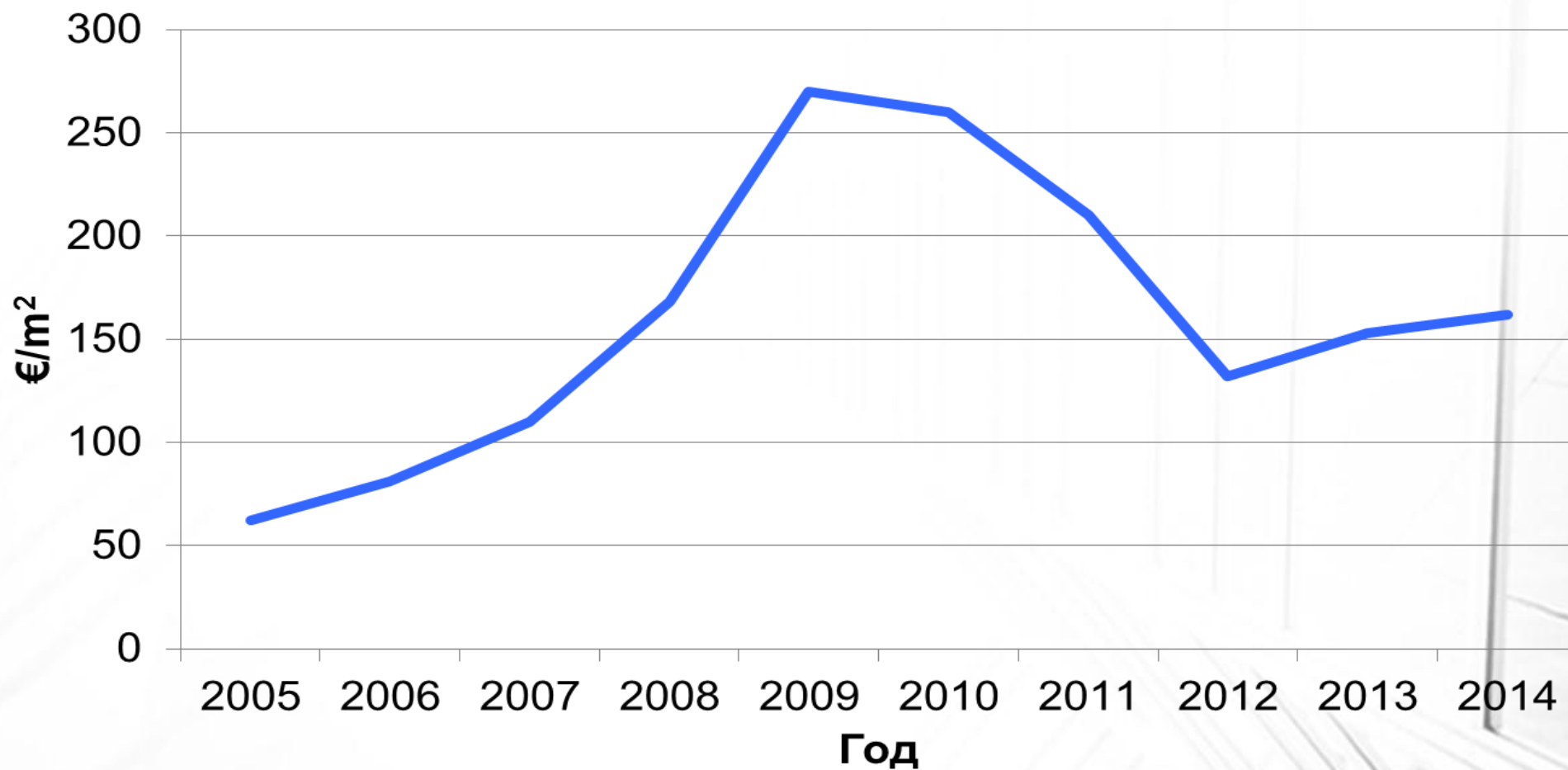
Зачем нужна реновация? (2)

Цены на отопление в Елгаве



Зачем нужна реновация? (3)

Затраты на строительные материалы и рабочую силу



Преимущества реновации

- Развития экономики;
- Уменьшение энергозависимости страны;
- Увеличение цикла жизни дома;
- Улучшается визуальный вид здания;
- Уменьшается выбросы CO₂.

Собственник квартиры

Существует несколько способов, как стать собственником квартиры. Квартиру можно купить, приватизировать, унаследовать, получить в дар. Наряду с радостью от обладания полученным имуществом, становясь собственником квартиры, возникает также обязанность участвовать в процессе управления жилым домом.

Приобретение квартиры - это **граница** между тем периодом когда кто то другой, со стороны, заботится о содержании квартиры и своими собственными новыми обязанностями.

Обеспечение процесса управления

1. Обеспечение процесса управления жилым домом (в том числе принятие связанных с управлением жилым домом решений, заключение сделок) является обязанностью **собственника жилого дома;**
2. Выдавая управляющему поручение управления, собственник жилого дома обязан **обеспечить** необходимое для выполнения данного поручения финансирование.

Закон об управлении жилыми домами

Действия по управлению

- Обязательно выполняемые действия по управлению жилым домом:
 - Содержание жилого дома;
 - Планирование работ по управлению;
 - Ведение дела жилого дома;
 - Заключение договоров аренды;

Обеспечение минимальных требований, выдвинутых к энергоэффективности жилого дома

Компетенция общности собственников квартир

Общность собственников квартир имеет право решать любой вопрос, который относится к находящейся в совместной собственности части. Общность собственников квартир, заключив соответствующий договор, может уполномочить другое лицо решать находящийся в компетенции общности вопрос, за исключением упомянутых во второй части этой статьи вопросов.

Способ принятия решения

1. на общем собрании собственников квартир;
2. не созывая общее собрание собственников квартир - в виде опроса;
3. иначе при взаимной договоренности.

Управление жилым домом

Опытный управляющий



Информированный
собственник квартир

Доверие

Квалификация управляющего

- Управлять многоквартирным домом имеет право лицо имеющее необходимое профессиональное образование не ниже четвертого профессионального уровня квалификации;
- Если многоквартирным домом управляет юридическое лицо - необходимую квалификацию должен иметь тот сотрудник, который выполняет задачу управления.

Факторы способствующие реновации

1. Поддержка государства
2. Поддержка муниципалитета
3. Опыт и профессионализм управляющего
4. Информированный и знающий владелец
5. Преимущества реновации
6. Позитивные примеры



Новая программа

- Возврат затрат на выполненные ремонтные работы в течение 20 лет
- Доступны по всей территории Латвии
- Доступны две финансовые модели:
 - Altum (сниженная процентная ставка, до 2% + EURIBOR)
 - 25% софинансирование (грант) – потребление тепловой энергии после реновации: 81 - 90 kWh/m² в год
 - 30% – потребление тепловой энергии: 71 - 80 kWh/m² в год
 - 35% – потребление тепловой энергии: менее 70 kWh/m² в год
 - Другой источник финансирования
 - 36% – потребление тепловой энергии: 81 - 90 kWh/m² в год
 - 43% софинансирование – потребление тепловой энергии: 71 - 80 kWh/m² в год
 - 50% софинансирование – потребление тепловой энергии: менее 70 kWh/m² в год

Реализация Латвийско – Немецкого пилотного проекта защиты среды «Модернизация системы теплоснабжения города Елгавы»

Произведена реновация двух многоквартирных жилых домов.

1. При достижении снижения потребления тепловой энергии не менее, чем на 50%, покрываются 40% (без НДС) от общих затрат на реновацию;
 2. Разрабатывается описание работ для обеспечения качества выполнения работ;
 3. Осуществляется строительный надзор
- Министерство защиты среды и безопасности реакторов Федеративной Республики Германии в оба проекта в целом инвестировало более 180 000 EURO (бюджетные деньги государства).
 - Оснащение 600 квартир распределителями потребленной для отопления тепловой энергии (аллокаторами).
 - Разработать концепцию снижения потерь теплоэнергии не менее, чем на 50%
 - Создать агенство для популяризации возможности экономии энергии



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz
und Reaktorsicherheit





ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОЕ ЗДАНИЕ В ЛАТВИИ 2010



Энергоэффективная реконструкция здания. Немецкое качество в Латвии. Проекты хорошей практики.



 **AHK** Deutsch-Baltische Handelskammer
in Estland, Lettland, Litauen
Vācijas-Baltijas Tirdzniecības kamera
Igaunijā, Latvijā, Lietuvā



ATZINĪBAS RAKSTS URKUNDE

Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde, SIA

par inovatīvu energoefektīvu „made in Germany”
tehnoloģisko risinājumu pielietojumu
daudzdzīvokļu ēkas renovācijā

für den Einsatz innovativer Energieeffizienz-Technologien „made in Germany”
bei der Sanierung des Mehrfamilienhauses


Jelgavā, K. Helmaņa ielā 3

Reinhard Giese
Vācijas Federālā Ekonomikas un tehnoloģiju ministrija
Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

Maren Diale-Schellschmidt
Vācijas-Baltijas Tirdzniecības kamera
Igaunijā, Latvijā, Lietuvā
Deutsch-Baltische Handelskammer
in Estland, Lettland, Litauen

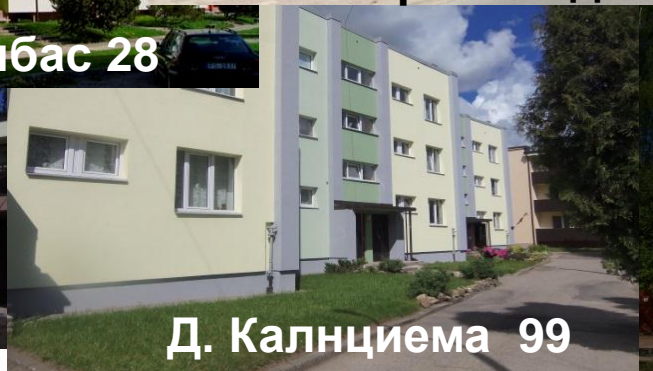
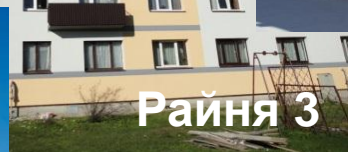
Rīga, 2013. gada 24. septembris

Rīga, den 24. September 2013



Государственная программа (средства ERAF)

- Выполнена полная реновация для 18 жилых домов



Выводы

- Необходима полная реновация дома
- При осуществлении закупок в них нужно указывать последовательность и описание работ
- Нужно контролировать качество выполняемых строительных работ
- Вовлеченные в работы по реновации специалисты должны усовершенствовать свои знания и практические навыки.

Расходы на отопление

Расходы на отопление в реновированный доме, среднем в городе и энергонеэффективных домов 2015/2016 отопительный сезо

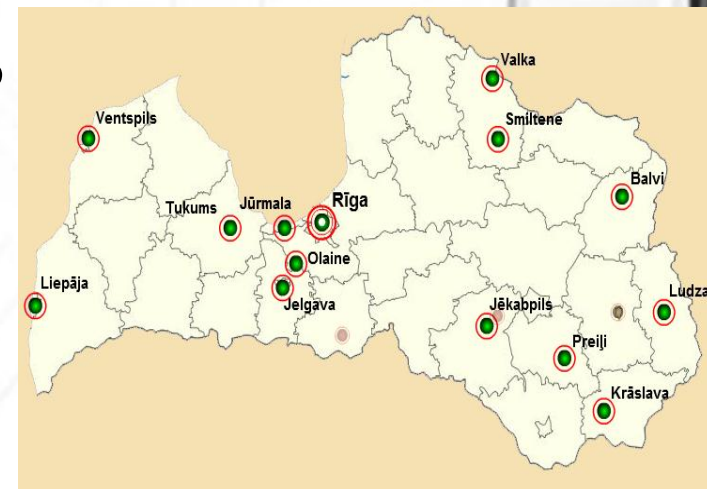
[Заккрыть таблицу расходов](#)

месяц (в среднем по городу)	4.линия 1 €/m ²	Ул. К.Хелмана 3 €/m ²	Ул. Раина 3 €/m ²	Ул. Кр.Барона 19 €/m ²	Ул. Раина 10 €/m ²	Ул. Лачплеша 19а €/m ²	Бр.бульвар 28 €/m ²	Ул. Добелес 8 €/m ²	Ул. Добелес 12 €/m ²	Ул. Раина 9 €/m ²	Калнциема дор. 99 €/m ²	Калнциема дор. 101 €/m ²	Ул. Кронвалда 5 €/m ²	Высшая плата €/m ² *
11.2015 (0.86)	0.41	0.23	0.34	0.32	0.44	0.25	0.21	0.42	0.35	0.34	0.47	0.36	0.49	2.31
12.2015 (1.00)	0.52	0.32	0.44	0.36	0.50	0.30	0.28	0.45	0.43	0.42	0.57	0.49	0.54	2.25
01.2016 (1.62)	0.98	0.67	0.81	0.71	0.87	0.59	0.59	0.87	0.84	0.81	0.92	1.00	0.96	2.38
02.2016 (0.99)	0.52	0.30	0.43	0.37	0.47	0.31	0.33	0.51	0.45	0.42	0.54	0.52	0.59	1.48
03.2016 (0.96)	0.47	0.28	0.42	0.35	0.45	0.30	0.27	0.49	0.43	0.40	0.51	0.51	0.55	1.43
04.2016 (0.52)	0.09	0.09	0.25	0.15	0.22	0.07	0.10	0.24	0.20	0.13	0.33	0.24	0.23	1.38

Наш опыт

Только знающий и информированный собственник может принимать ответственные, качественные и долгосрочные решения и успешно руководить процессом управления

- Семинары об утеплении многоквартирных жилых домов «Живи теплее»
- Семинары для собственников квартир
- Дни открытых дверей
- Ежегодная газета ООО «Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde» для собственников квартир «Делаем вместе»
- Очерки в газетах, журналах и передачи на радио



Современные возможности коммуникации

- Интернет, компьютеры, телефоны, планшеты



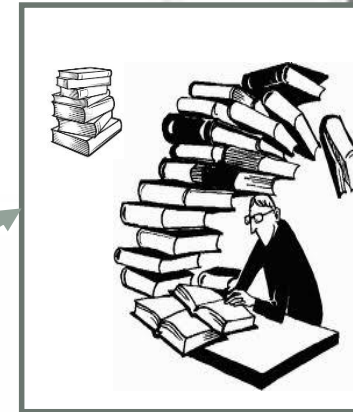
Необходимость нового решения

- Увеличение объема информации в процесс управление;
- Доступность информации в любом месте мира;
- Непрерывная доступность информации (24/7);
- Непрерывная актуализация информации;
- Организация оперативной связи с управляющим;
- Взаимная связь и анализа информации.

Основа информационной системы – дело жилого дома

- Дело жилого дома – совокупность технической, юридической и финансовой информации о жилом доме и ее изменениях в ходе жизненного цикла дома;
- Дело жилого дома ведется о каждом доме;
- Дело жилого дома можно вести и в виде бумажных документов, и в виде электронного документа.

Дело
жилого
дома

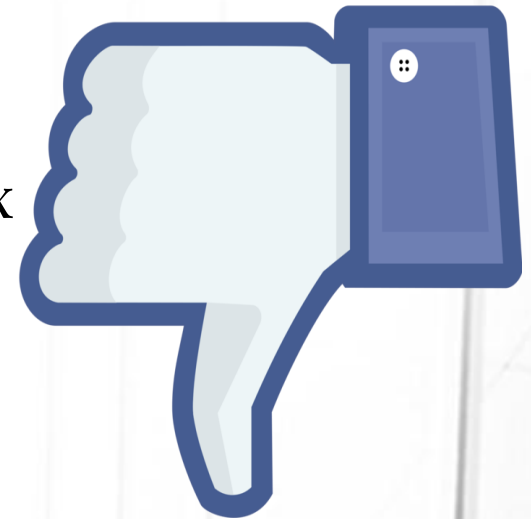


Структура информационной системы



Факторы не способствующие реновации

1. Непродуманное высказывание представителей разных институций
2. Некорректная информация в средствах массовой информации
3. Страх владельцев от ответственности и принятия решения
4. Платежеспособность владельцев
5. Отрицательные примеры



Отрицательные примеры (1)



Отрицательные примеры (2)



Планирование процесса реновации жилого дома (1)

1. Принятие решения о реновации и разработки проекта и энергоаудита (3 до 8 собрания).
2. Утверждение разработанного энергоаудита и проекта со стороны собственников квартир (1 до 2 месяца).
3. Принятие решения об уполномочии управляющего организовать процесс реновации(1 до 2 месяца).
4. Подготовка документации и подача документов в ALTUM для привлечения Европейских структурных фондов (в течение месяца).
5. Организация закупки (1 до 2 месяца).

Планирование процесса реновации жилого дома (2)

6. Утверждение результатов закупки и согласование в ALTUM (2 месяца).
7. Решение владельцев квартир о необходимости привлечения финансовых средств (1 до 3 собрания).
7. Организация опроса финансовых структур и выявление более выгодных предложений (в течение месяца).
8. Презентация отобранных предложений владельцам квартир с участием представителей финансовых структур (1 до 3 собрания).

Планирование процесса реновации жилого дома (3)

9. Обсуждение предложений и принятие решения о финансировании владельцами квартир (1 до 3 собрания).
10. Заключение договора с финансовыми структурами от имени сообщества владельцев квартир (в течение месяца).
11. Заключение договора строительных работ (в течение месяца).
12. Организация строительных работ (3 до 6 месяца).
13. Организация строительного и авторского надзора.

Планирование процесса реновации жилого дома (4)

14. Сдача объекта в эксплуатацию (в течение месяца).
15. Подготовка заключительной документации и сдача документов в АЛТУМ для получения окончательного платежа (1 до 2 месяца).
16. Распределение оплаты использованных финансовых средств и инкассирование с собственников квартир (до 20 лет)
17. Мониторинг проекта (в течение 3 лет)
- 18. Итого: !!!**



www.nip.lv

Спасибо за внимание!



info@jnip.lv

Tel.: +371 63020605