

ROKASGRĀMATA ZAĻĀS NOMAS LĪGUMS



IZDOTS

Izdevējs – *EFFECT4buildings* projekts 2020.
gada septembris

PROJEKTA TĪMEKĻA VIETNE

www.effect4buildings.se/

PARTNERU RADĪTS TEKSTS

- Dālarnas (*Dalarna*) pašvaldība (Zviedrija)
- Lapēnrantas (*Lappeenranta*) reģiona vides aizsardzības birojs (Somija)
- Vidzemes plānošanas reģions (Latvija)
- NVO *Gate 21* (Dānija)
- Tallinas zinātnes parks *Tehnopol* (Igaunija)
- Nekustamo īpašumu aģentūra (Igaunija)
- Dālarnas Ilgtspējīgas būvniecības klasteris (Zviedrija)
- Malopolskas (*Małopolska*) reģiona pašvaldību un pilsētu asociācija (Polija)
- Iekšzemes apgabala padome (Norvēģija)

IZKĀRTOJUMS UN ATTĒLI:

Gate 21 un *Shutterstock*

EFFECT4buildings

Investīcijas energoefektivitātē pašlaik nenotiek vajadzīgajā ātrumā, jo tās kavē tādi šķēršļi kā augstas sākotnējās izmaksas, finanšu pieejamības trūkums, augsts šķietamais risks, neuzticēšanās jaunajām tehnoloģijām, konkurējošas investīciju prioritātes, zināšanu, izpratnes un personisko resursu trūkums un pretrunīgas intereses. Daudzus no šiem šķēršļiem, vismaz ievērojamu to daļu, var pārvarēt ar labi izstrādātiem finanšu rīkiem un instrumentiem.

Interreg Baltijas jūras reģiona programmas 2014.-2020. gadam projekts *EFFECT4buildings* sniedz ēku īpašniekiem un apsaimniekotājiem finanšu rīku un instrumentu rokasgrāmatu, kas veidota, pārbaudīta un uzlabota konkrētos piemēros projekta partneru valstīs. Šie instrumenti var uzlabot rentabilitāti, atvieglot finansējuma piesaisti un samazināt riskus, ko rada ieguldījumi ēku energoefektivitātē.

Galvenā mērķa grupa ir ēku pārvaldnieki, kas atbild par publisko vai privāto ēku portfeli.

Šie deviņi rīki ir:

- Lēmumu pieņēmēju pārliecināšana
- Finanšu aprēķini
- Investīciju sasaistīšana
- Finansējums
- Energoefektivitātes līgums
- Daudzpakalpojumu līgums
- Zaļās nomas līgums
- Enerģijas patēriņš un ražošana

Projekts *EFFECT4buildings* tika īstenots no 2017. līdz 2020. gadam ar *Interreg* Baltijas jūras reģiona programmas 2014.–2020. gadam atbalstu. Projektā piedalījās septiņas partnervalstis – Dānija, Igaunija, Somija, Latvija, Norvēģija, Polija un Zviedrija.

Šis projekts bija arī daļa no ES stratēģijas Baltijas jūras reģionam (turpmāk tekstā – EUSBSR) īstenošanas, enerģētikas jomas un horizontālās prioritātes "Ilgspējīga attīstība" paraugprojekts (flagship). Paraugprojekti īpaši labi parāda EUSBSR progresu un kalpo kā izmēģinājuma piemēri vēlamajām izmaiņām. .

Pilna finanšu rīku rokasgrāmata ir atrodama projekta tīmekļa vietnē: www.effect4buildings.se



ZAĻĀS NOMAS LĪGUMS

Lai sasniegtu energoefektivitātes un klimata mērķus, ir jāiesaista ēkas lietotāji, lai viņi saprastu, kādu enerģijas ietaupījumu var panākt, pateicoties izmaiņām savā uzvedībā. Zaļās nomas līgumi (*Green lease contract*, GLC) piedāvā modeli, kas nodrošina strukturālu platformu ēku īpašnieku un īrnieku sadarbībai. Līgumi vienmēr ir saistīti ar enerģiju, taču tos bieži papildina ar informāciju par materiālu izvēli, atkritumu apsaimniekošanu, informācijas izplatīšanu un apmācības darbībām, kā arī paver ceļu ilgtspējīgām ēkām. GLC veicina dialogu un nepārtrauktu pilnveidošanos un tiekšanos pēc finansiāliem stimuliem, ja rodas šāda vajadzība. Dažāda veida ēkām var izstrādāt dažādas GLC formas.

Apskatīsim problēmu

Lai sasniegtu enerģijas un klimata mērķus, jāiesaista ēku lietotāji. Lielākā daļa ēku pārvaldnieku darbojas arī kā namīpašnieki, izīrējot telpas vai dzīvokļus. Arī ēkas pārvaldniekam bieži var būt nepieciešams īrēt telpas no privātām vai sabiedriskām organizācijām pašu, piemēram, pašvaldības vajadzībām.

Šajos gadījumos par energoefektivitātes un vides mērķiem ir jāinformē un kopīgi pie tiem jāstrādā, lai gan šādas sadarbības formas, kur pilnībā tiek izmantota energoefektivitāte, ir reti sastopamas. Iepriekšējā mēģinājuma novērtējums izceļ problēmas ar turpmāku uzraudzību, novērtēšanu un ilgtermiņa perspektīvas iekļaušanu.

Pieredze rāda, ka ēku pārvaldniekiem bieži trūkst zināšanu par to, kā telpu (piemēram, skolu, pirmsskolas, pansionātu, sporta objektu, administratīvo ēku) izmantošana ietekmē enerģijas izmantošanu, enerģijas pieprasījumu un citus vides aspektus.

Pat tad, ja ēku pārvaldniekiem ir augsta profesionālā kvalifikācija celtniecībā un viņi saprot, kā viņu ēkas darbojas, viņiem bieži trūkst iespēju novērtēt un turpmāk uzraudzīt enerģijas ietaupījumus, ko sniedz dažādi energoefektivitātes pasākumi.

Ēkas pārvaldniekam ir jāmotivē īrnieki iesaistīties energoefektivitātē. Palielināta elektroenerģijas izmantošana var izraisīt izmantotās enerģijas maksimumu noteiktā diennakts laikā un gadā. Sadarbība ir nepieciešama arī enerģijas slodžu pārvaldībai un šīs ievainojamības mazināšanai. Siltuma un elektrības iekļaušana īres maksā apgrūtina īrnieku enerģijas patēriņa uzraudzību, samazinot īrnieku motivāciju kontrolēt enerģijas patēriņu. Tātad, lai piesaistītu īrniekus, viņus par enerģijas izmantošanu ir jāinformē saprotamā veidā, kas prasa izmantot vienkāršotas enerģijas izmantošanas ziņojumu sistēmas. Valstīs, kurās ēku īpašnieki gūst peļņu, pārdodot enerģiju īrniekiem, īrniekiem (piemēram, sabiedriskai organizācijai) var rasties problēmas ar īpašnieka motivāciju samazināt enerģijas patēriņu.

Namīpašnieki/ēku pārvaldnieki pieprasa jaunas metodes un rīkus energoefektivitātes paaugstināšanai, un plašāka sadarbība ar īrniekiem, izmantojot zaļās nomas līgumus, var būt tam risinājums.

Risinājums

Zaļās nomas līguma metode ir balstīta uz abu pušu sadarbību nekustamā īpašuma enerģijas izmantošanas optimizēšanā. Kopā tas rada abpusēji izdevīgu koncepciju, kuras mērķis ir sniegt abām pusēm ekonomiskas priekšrocības. Ar enerģiju saistīts līguma saturs bieži tiek papildināts ar citiem pasākumiem, piemēram, materiālu izvēli, atkritumu apsaimniekošanu, informācijas izplatīšanu un apmācībām.

Tā vietā, lai nekustamajā īpašumā pielietotu dārgus enerģijas pasākumus, labāk ir sākt motivēt īrniekus mainīt viņu enerģijas izmantošanas veidu, lai samazinātu enerģijas patēriņu. Iegūto ekonomisko ietaupījumu pēc tam var izmantot, lai nekustamajā īpašumā ieviestu papildu energoefektivitātes pasākumus.

Iniciatīva par zaļās nomas līguma īstenošanu nekustamajā īpašumā var nākt arī no īrnieka, kurš īrē ēku, kurš vēlas dot ieguldījumu enerģijas taupīšanā un ilgtspējīgās ēkās.

Zaļās nomas līgumi īrniekiem un namīpašniekiem rada struktūru saziņai un sadarbībai. Zaļās nomas līgumos iesaistītās puses veido dialogu par ēkas un tās darbību reālo ietekmi uz enerģiju un vidi, tādējādi veidojot kopēju platformu turpmāko izmaiņu uzraudzībai, diskusijām par tām un to īstenošanu. Šī platforma veicina nepārtrauktu situācijas uzlabošanu.

Zaļās nomas līgumā puses apņemas regulāri informēt par energoefektivitātes un klimata jautājumiem, tādējādi paverot iespējas turpmākiem uzlabojumiem. Platformu var izmantot arī pedagoģiskiem mērķiem, mācot energoefektivitātes jautājumus skolās.

Namīpašnieks kontrolē ēkas apkures sistēmu, ventilāciju, ēkas konstrukcijas, kas pielāgojas klimatiskajiem apstākļiem, apgaismojumu utt. Īrnieki var mainīt enerģijas patēriņu, ziņot par trūkumiem ēkas konstrukcijās, kas pielāgojas klimatiskajiem apstākļiem, apgaismojuma un ventilācijas darbības laiku, temperatūru dažādās telpu daļās utt. Izmantojot pareizu saziņu starp abām pusēm, tiek sekmētas iespējamās korekcijas. Pirms ieguldīt dārgos enerģijas pasākumus un atbalstīt atkārtotas investīcijas ēkās, namīpašniekam no ēkas lietotājiem būtu jāsavāc atsauksmes.

Dažās situācijās vislielākais pamudinājums partneriem parakstīt līgumu un pildīt savas saistības var izrādīties finansiāls ieguvums. Ja siltums un elektrība nav iekļauta īrnieku īres maksā, tos var motivēt citādi, piemēram, līgumu var izmantot enerģijas maksimuma samazināšanai, optimizējot enerģijas patēriņu dienas laikā, tādējādi samazinot enerģijas izmaksas. Uzlabots iekštelpu klimats var mudināt īrniekus uzņemties saistības.

Ēkas	Darbības joma	Starpnozaru	Enerģija/tās maksimumi	Viša / daļa no elektroenerģijas	Periods
Ēkām var būt nepieciešami dažādi līgumi.	Līgumā esošie stimuli var būt informatīvi un/vai ekonomiski.	Līgumi var ietvert citus vides aspektus, piemēram, atkritumu šķirošanu un ūdens izmantošanu.	Līgumi var samazināt enerģijas un elektrības maksimumu.	Līgumi var ietvert daļu vai visu nekustamā īpašuma elektroenerģiju, piemēram, automašīnu sildītājus un automašīnu uzlādes stacijas.	Līgumu termiņi var atšķirties, jo tie ir atkarīgi no mērķiem.

1. TABULA. „ZAĻĀS” NOMAS LĪGUMU ĪSTENOŠANAS PIEMĒRI

Testēšanas pieredze un rezultāti

Visizplatītākā līguma izpildes laikā pieļautā kļūda ir turpmākas uzraudzības atstāšana novārtā. Turpmākas uzraudzības sanāksmes ir izšķirošas gan namīpašniekam, gan ģimīņiem, ļaujot viņiem dalīties ar paveikto un to, ko viņi varētu pilnveidot.

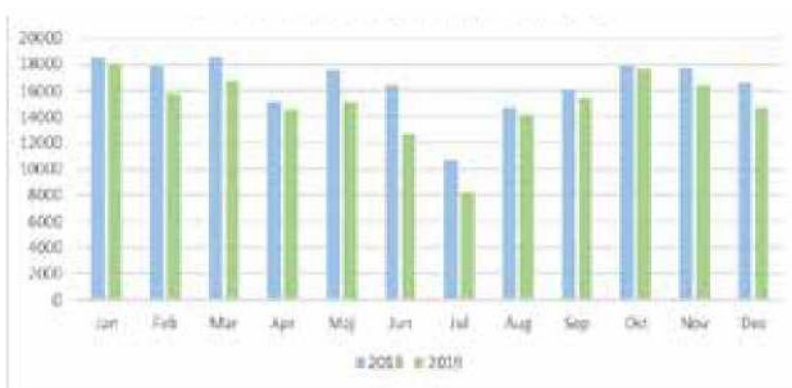
Namīpašnieks var izmantot kvantitatīvos datus, lai parādītu, vai un kā izmaiņas uzlabo situāciju. Sākotnējie līgumi nav jāuzskata par nemainīgiem. Tā vietā to galīgajām versijām jāizriet no iteratīvas procedūras, un katrs posms ir korekcija, kas izriet no abu pušu augošās pieredzes, kas iegūta līguma izpildes laikā.

Laika gaitā mainīgie nosacījumi un līgums būs attiecīgi jāuzlabo, lai pielāgotos jaunajai realitātei. Ēku īpašniekiem, kuri nav noslēguši līgumu ar ģimīņiem, zaļās nomas līgumi piedāvā mierīgu dialoga sākumu. Rokasgrāmata ir galvenokārt balstīta uz pieredzi, kas gūta līgumu slēgšanas procesos starp īpašumu pārvaldniekiem un skolām, tomēr ir ņemta vērā arī pieredze no veselības aprūpes centriem.

Pētījumi Dālarņā ir parādījuši, ka zaļā nomas līguma pirmajā darbības gadā var ietaupīt vismaz 5% no īpašuma patērētās enerģijas.

Lielāko daļu no tā veido ietaupījumi, ko rada ventilācijas, siltuma un apgaismojuma sistēmu pielāgošana ģimīņu vajadzībām.

(Piecus gadus pirms līguma parakstīšanas energoefektivitātes aktivitātes un aktīvi enerģijas taupīšanas pasākumi netika veikti.)



2. ATTĒLS. SKOLAS ENERĢIJAS IETAUPĪJUMS PĒC ZAĻĀS NOMAS LĪGUMA ĪSTENOŠANAS.

Ieguvumi no labi izstrādāta zaļās nomas līguma

Sadarbība. stiprina ģimīņu un namīpašnieku attiecības, uzlabojot viņu saziņu un savstarpējo sapratni.

Zināšanas. Nekustamā īpašuma vidi un energoefektivitāti uzlabo komunikācija, pietiekama informācijas vākšana un informācijas par galvenajiem rādītājiem izplatīšana.

Apkārtējā vide. Veikspēju uzlabo efektīvāka resursu izmantošana un ilgtspējīga īpašuma pārvaldība.

Rentabilitāte. Enerģijas un resursu izmantošanas samazinājuma dēļ, izmaksu efektivitāte palielinās gan ekspluatācijā, gan pārvaldībā, no tā gūst labumu gan namīpašnieks, gan ģimīņi.

Proaktivitāte. Līgums nodrošina tādu konkurences stāvokli, kad palielinās pieprasījums pēc videi draudzīgākiem īpašumiem, it īpaši, ja tiek ieviesti stingrāki apkārtējo vidi reglamentējošie tiesību akti. Tas arī samazina enerģijas cenu pieauguma ietekmi.

Nemateriālā vērtība. Līgumu, ko puses izveidojušas kopā, lai samazinātu ietekmi uz vidi, var izmantot kā mārketinga instrumentu, lai piesaistītu jaunas ieinteresētās personas.

2. TABULA. IEGUVUMI NO LABI IZSTRĀDĀTA ZAĻĀS NOMAS LĪGUMA.

Kopsavilkums par pieredzi, kas gūta no pārbaudēm un galvenajiem izaicinājumiem

Apņemšanās: Abām pusēm jāapņemas samazināt nekustamā īpašuma ietekme uz vidi.

Zināšanas: Vājas zināšanas par nekustamā īpašuma ietekmi uz vidi, mērījumiem un vides pasākumiem ir galvenais iemesls, lai nekustamo īpašumu padarītu videi draudzīgāku.

Uzticēšanās: Namīpašniekam parasti ir visaugstākā līmeņa zināšanas šajā jomā, kas nozīmē, ka, lai sadarbība izdotos, viņam vai viņai ir jāiegūst īrnieku uzticība.

Laiks: Lai iegūtu labu rezultātu, abām pusēm ir jābūt gatavām līguma īstenošanai ziedot savu laiku.

Resursi: Resursu trūkums dialogam, mērījumiem un novērtējumiem, kā arī finanšu resursu trūkums kavē līguma izpildi.

Normatīvie akti: Zemas juridiskās prasības veicina pasivitāti un grūti izvirzāmus mērķus.

Stimuli: Lai abas puses būtu motivētas, ir svarīgi atrast tādus stimulus, kas abām pusēm dod labumu.

Turpmāka uzraudzība: Pārraudzīt īstenošanu, lai novērtētu līgumu, un, ja rodas šāda vajadzība, ieviest nepieciešamās korekcijas.

Apvienojumā ar citiem rīkiem

Šo rīku var apvienot ar lielāko daļu citu rīku, jo tie var viens otru papildināt. Finanšu aprēķini vienmēr ir balstīti uz zaļās nomas līgumu. Finansējums un lēmumu pieņēmēju pārliecināšana ir atbalsta rīki, kas var palīdzēt sasniegt mērķus. Ar MSC nav tiešas kombinācijas. Neskatoties uz to, pildot MSC, ir svarīgi pievērst uzmanību visiem zaļās nomas līgumiem.



Secinājumi

Zaļās nomas līgums ir potenciāls ilgtspējības, enerģijas patēriņa samazināšanas un rentabilitātes palielināšanas rīks. Zaļās nomas līgumu var piemērot visām ēkām, kurās var palielināt energoefektivitāti. Līguma parakstīšana ir diezgan vienkārša, taču tā noderīguma un dzīvotspējas uzturēšana nav. Galvenie īstenošanas izaicinājumi ir laika un motivācijas trūkums, kā arī slikta komunikācija. Lai tos pārvarētu, līgumā jānosaka skaidri mērķi un jānosaka atklāts un nepārtraukts dialogs starp abām pusēm.

Lai maksimāli izmantotu līgumu, sadarbībai ir galvenā nozīme. Ja sadarbība tiks panākta, ar tās palīdzību tiks samazināta ēku ietekme uz klimatu. Dialoga uzturēšana palielina varbūtību, ka līgums un pazemināta enerģijas izmantošana būs ilgtspējīga.

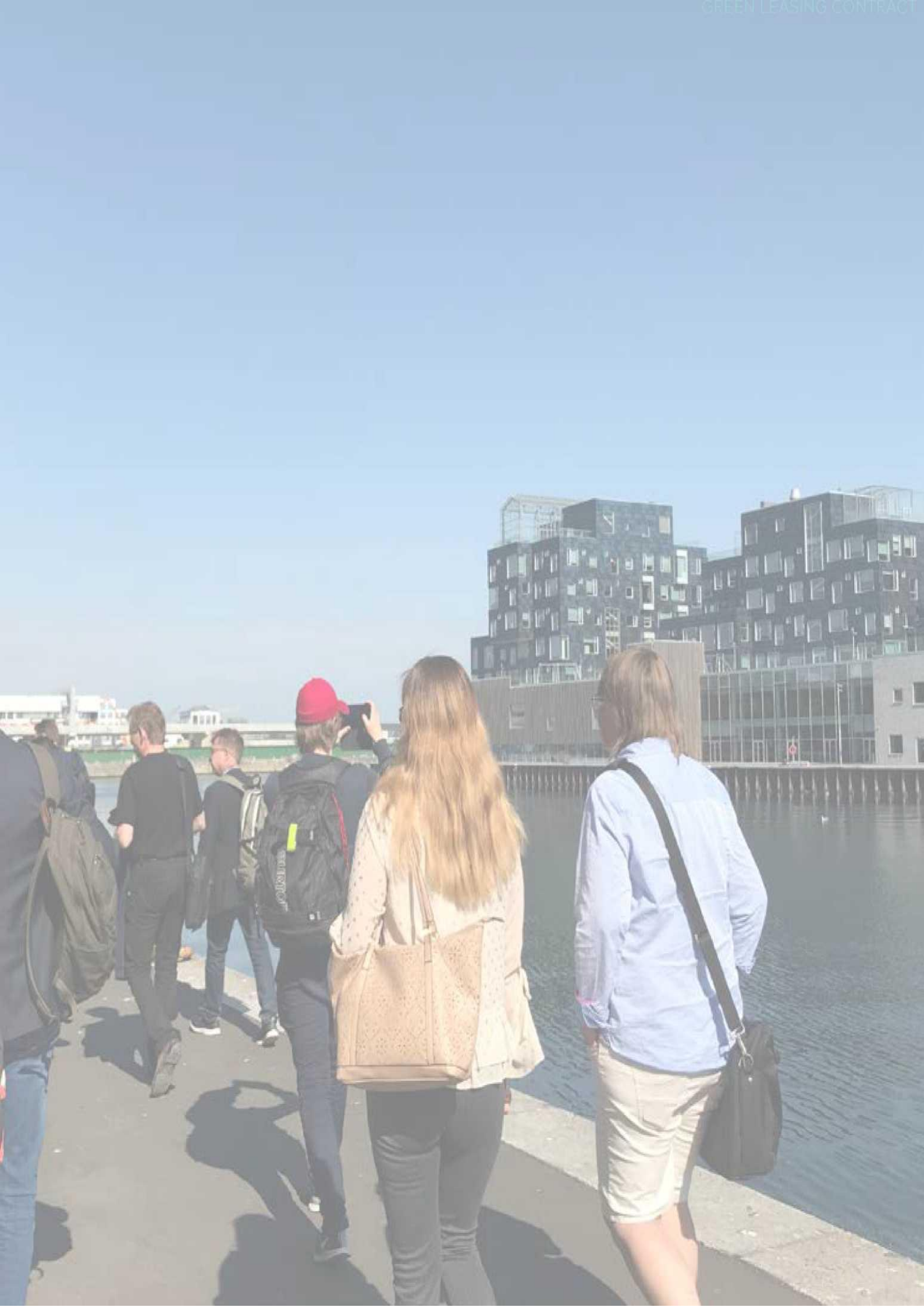
RĪKI

1. Zaļās nomas līgumu vadlīnijas
- 2a Zaļās nomas līgums. Veidne.
- 2b Zaļās nomas līgums. Veidne ēku īpašniekiem
3. a Zaļās nomas līgums. Piemērs veselības aprūpes iestādēm
- 3b Zaļās nomas līgums. Piemērs skolām
3. c Zaļās nomas līgums. Piemērs no komerciālu ēku *Better Buildings* partnerības
4. Zaļās nomas līgumu prezentācija
5. Mācību materiāls „Zaļās nomas līgums”

MEKLĒJIET VISUS RĪKUS ŠEIT

www.effect4buildings.se/toolbox/green-lease-contracting/





ByggDialog
Dalarna

GATE
21

 **Riigi Kinnisvara**



**STOWARZYSZENIE
GMIN I POWIATÓW
MAŁOPOLSKI**



VIDZEME
CEĻĀ VĒD AUŠĢUN



Innlandet
fylkeskommune



Lapenmetsä - metsä - metsä - metsä - metsä - metsä
LAPPEENRANNAN SEUDUN
Ympäristötoimi



Tehnopol



**LÄNSSTYRELSEN
DALARNAS LÄN**