

# Pieredzē balstīti ieteikumi ēku atjaunošanas projektu vadišanā

Signe Kajaka, SIA "Augmentum»

2026. gada 5. marts



# Kāds ir projekta vadītājs?

Spēj atbildēt uz visiem jautājumiem

Pārzin jebkuru tēmu saistībā ar dzīvokļu īpašumu un var atrisināt jebkuru problēmu vēl gadu pēc renovācijas

Spēj saliedēt gan kaimiņus, gan ģimenes locekļus

Jebkurā diennakts laikā zina durvju kodus, kaimiņa radiatoru izmērus un logu stāvokli

Atrod naudu visam vēlmēm, vajadzībām, jo pēc 40-50 gadiem, kā liels brīnums, tas brīdis reiz ir pienācis un vajadzību ir daudz

«Tiek galā» ar būvdarbu veicēju, kontrolē miskastes, pārbauda apsaimniekotāju, strādniekus un iemāca mājas bērniem un dzīvniekiem uzvedības normas

# 1. Komunikācijas prasmes

- Empātija un diplomātija
- Spēja saprast dažādu iedzīvotāju grupu vajadzības (pensionāri, ģimenes, īrnieki)
- Prasme rast kompromisus konfliktējošās interesēs
- Pacietība strādājot ar kritiskiem vai neapmierinātiem iedzīvotājiem
- Skaidra komunikācija, spēja izskaidrot tehniskus jautājumus vienkāršā valodā
- Prasme vadīt sapulces konstruktīvi
- Rakstveida komunikācijas prasmes (ziņojumi, e-pasti, paziņojumi)

## 2. Līderības īpašības

- Pārlicība un autoritāte
- Spēja pieņemt lēmumus spiediena apstākļos
- Prasme motivēt un virzīt komandu
- Dabiska autoritāte bez agresivitātes
- Atbildības uzņemšanās, gatavība uzņemties atbildību par lēmumiem
- Spēja atzīt kļūdas un mācīties no tām
- Proaktīva problēmu risināšana

### 3. Organizatoriskās spējas

- Strukturēta domāšana
- Spēja plānot vairākus paralēlus procesus
- Prasme noteikt prioritātes
- Detaļu orientācija bez "ieslīgšanas sīkumos"
- Laika vadība, precīza termiņu ievērošana
- Reālistiska grafiku plānošana
- Spēja strādāt ar vairākiem projektiem vienlaikus

## 4. Profesionālās īpašības

- Tehniskā kompetence
- Izpratne par būvniecības procesiem
- Pamatzināšanas par ēku inženiertehniskajām sistēmām
- Spēja lasīt un interpretēt tehnisko dokumentāciju
- Finansiālā lietpratība
- Budžeta plānošanas prasmes
- Izpratne par finansējuma avotiem, Spēja kontrolēt izmaksas

## 5. Psiholoģiskās īpašības

- Stresa noturība, mierīgums krīzes situācijās
- Emocionālā stabilitāte
- Spēja saglabāt objektivitāti konfliktā
- Elastīgums
- Adaptēšanās mainīgiem apstākļiem
- Atvērtība jaunām idejām
- Spēja mainīt pieeju, ja nepieciešams

## 6. Ētiskās īpašības

- Godīgums un caurspīdīgums
- Atklāta komunikācija par problēmām
- Godīga rīcība ar finansēm
- Interesešu konfliktu novēršana
- Objektivitāte, Taisnīga attieksme pret visām iesaistītajām pusēm
- Neitralitāte strīdos
- Lēmumi balstīti uz faktiem, ne emocijām

## 7. Sociālās prasmes

- 1. Tīklošanās spējas
- 2. Kontaktu veidošana ar pašvaldību, būvniekiem, piegādātājiem
- 3. Spēja veidot pozitīvas attiecības
- 4. Prasme izmantot neformālos kanālus
- 5. Kultūras sensitivitāte, Izpratne par dažādu kultūru īpatnībām
- 6. Cieņa pret atšķirīgiem uzskatiem
- 7. Iekļaujoša pieeja

# Kritiskās prasmes īpaši Latvijas kontekstā

- **Pacietība** - renovācijas process bieži ir ilgāks nekā plānots un atkārtoties nākas neskaitāmas reizes
- **Neatmaidība** - spēja virzīties uz mērķi, neskatoties uz šķēršļiem, varbūt pat 3 mēģinājumi, 12 gadi
- **Kreativitāte** - prasme rast risinājumus ierobežotu resursu apstākļos un turēties pie augstākā mērķa
- **Valodu prasmes** - latviešu un krievu, iespējams arī angļu ... arī bērnu un mājdzīvnieku..
- **Lokālā izpratne** - pazīst vietējo būvniecības tirgu un praksi, tendences

**Svarīgi!** Ideāls projekta vadītājs neeksistē, bet komandas darbs var kompensēt individuālos trūkumus. Galvenais ir atpazīt savas stiprās un vājās puses un attiecīgi veidot atbalsta komandu.



## Daudzdzīvokļu ēkas atjaunošanas projekta vadītājs

---

Lai būtu uz 101%

---

# Projekta posmi un kritiskās darbības = cena

## Sagatavošanas fāze (20-30% no visa projekta laika)

- Tehniskā apsekošana un energoaudits
- Iedzīvotāju aptauja un vēlmju apkopošana
- Sākotnējā budžeta aprēķins
- Finansējuma avotu identificēšana

## Plānošanas fāze (15-20%)

- Tehniskā projekta izstrāde
- Būvatļaujas saņemšana
- Iepirkuma dokumentācijas sagatavošana
- Detalizēts laika grafiks

## Īstenošanas fāze (40-50%)

- Būvnieku izvēle un līgumu slēgšana
- Būvdarbu uzraudzība
- Regulāra progresā kontrole
- Operatīva problēmu risināšana

## Noslēguma fāze (10-15%)

- Objekta pieņemšana
- Dokumentācijas sakārtošana
- Garantijas perioda uzraudzība

# Jau sākumā jādefinē argumenti - Kāpēc atjaunot?

## Konstatējumi

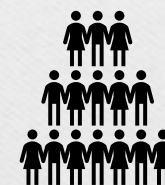
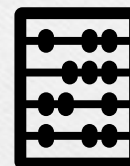
- ❖ Bojāti, iebrukuši pamati
- ❖ Hidroizolācijas trūkums, applūstoši pagrabi, izskaloti pamati
- ❖ Nolietojušies inženiertīkli
- ❖ Jumta remonts - atjaunošana
- ❖ Korodējušas balkonu, lodžiju paneļu metāla konstrukcijas
- ❖ Pagraba griestu siltināšana
- ❖ Bēniņu siltināšana
- ❖ Jaunas, siltinātas ārdurvis
- ❖ Drūpošas ārsienu konstrukcijas
- ❖ Traucēta karstā ūdens apgāde
- ❖ Augsti rēķini par apkuri
- ❖ Lieli ūdens zudumi

## Prioritātes

- ❖ Remontēta kāpņutelpa
- ❖ Jauni logi kāpnēs
- ❖ LED apgaismojums ar sensoru
- ❖ Jaunas, bet ne vienmēr siltinātas ārdurvis
- ❖ Stiklotas lodžijas
- ❖ balkonu atjaunošana galējā to sabrukuma stāvoklī
- ❖ Jumta remonts – atjaunošana
- ❖ Fasāžu siltināšana
- ❖ Pagraba griestu siltināšana
- ❖ Bēniņu siltināšana
- ❖ Stāvvadu nomaiņa bezizejas gadījumā
- ❖ NEMAKSĀT VAIRĀK KĀ LĪDZ ŠIM

# Kas jāņem vērā

- ❖ Aktīvistu trūkums – nav motivācijas sistēmu
- ❖ Aizdomas uz personīgo ieinteresētību, cik Jums par to maksā
- ❖ Lēmumu pieņem pēdējā brīdī, apšaubīts var tikt ikviens vārds
- ❖ Bieži vien taustot kopējo noskaņu, lai nepaliktu kaunā
- ❖ Argumenti PRET: man teica, ka pelēs; man teica, ka nespēsīm samaksāt par dzīvokli; kā samaksās pensionāri, es pats cēlu un zinu kā tas jādara, būs slikta kvalitāte, pensionāri nevarēs, dzīvokļos īrnieki...
- ❖ Pieminekļus neceļ un valde, projekta vadītājs atbild gan par darbiem, gan «ne»darbiem



# Kas jāņem vērā

- ❖ Sākotnēja specifikācija ir starta ideja – projekts ir «dzīvs»
- ❖ Galējas cenas līgums – papildus darbu izvērtēšana , kompromiss PA/GU
- ❖ Pastāvīga ēkas vajadzību apzināšana – iespējami papildus darbi, ēka ir ekspluatācijā esoša
- ❖ Būvuzraudzības līgums - cenu izsekošana (iepirkuma un vidējās cenas), apjomu izsekošana, papildus darbu izvērtējums, lai izvairītos no mākslīga sadārdzinājuma
- ❖ Autoruzraudzība – var iekonomēt pat līdz 15% izmaksu un nodrošināt iespēju Līguma ietvaros īstenot papildus darbus
- ❖ Būvdarbu līgumā – pienākums atklāt iepirkumu cenas materiāliem, nozīmīgo būvizstrādājumu saskaņošana ar A formām pirms ieviešanas objektā
- ❖ Darbi dzīvokļos – grafiks, 2 darbu veicēji, savlaicīga saskaņošana, konkrētas personas, kas un kad darbojas atsevišķos īpašumos, savlaicīgi saņemt apliecinājumus par veiktajiem darbiem dzīvokļos

## Drosmīgi un līdz galam

- Pa daļām veikti remonta darbi agrāk vai vēlāk nozīmē nākamos remontus un summāri ir dārga «aizdevuma» cenā
- Projekta sagatavošanas stadijā nedrīkst baidīties no veicamo darbu izmaksām, darbi kopīpašumā vai saistīti ar kopīpašumu ir visas kopības atbildība, laikā neiekļauti darbi, vēlāk rada papildus darbus
- Projekts ir «dzīvs» un mainīgs (apjomi, risinājumi), komandai tas jāpieņem un jāakceptē
- 90% gadījumu kompleksās renovācijas ietvaros nepadarītie darbi, netiek veikti vismaz 5 gadus pēc renovācijas
- Veikto darbu un izmaksu kontrole, īpaši atsevišķos īpašumos, apliecinājumi un darbu pieņemšana
- Svarīgie sākumi (ventilācija, tvaiku nosūcēju pieslēgumi, sildķermeņu nomaiņa, viedie skaitītāji, u.c)



### Periods līdz 2022. gadam

Objekts	Gads	Būvdarbi (EUR/m <sup>2</sup> )	Projekts kopā (EUR/m <sup>2</sup> )
Apiņa 14, Valmiera	2018	235.05	243.67
Beates 13, Valmiera	2018	250.74	260.38
Alejas 13a, Kocēni	2018	296.22	306.36
Saules 5, Aizpute	2019	214.84	219.50
Rīgas 27a, Vecumnieki	2021	331.54	354.75
Rīgas 31a, Vecumnieki	2021	326.80	349.68

### Vidēji līdz 2022:

- Būvdarbi: **276 EUR/m<sup>2</sup>**
- Kopā projekts: **289 EUR/m<sup>2</sup>**
- Uz dzīvokli: **17,294 EUR**

# Fakti



### Periods pēc 2022. gada

Objekts	Gads	Būvdarbi (EUR/m <sup>2</sup> )	Projekts kopā (EUR/m <sup>2</sup> )
Saules 17, Cēsis	2022	315.33	325.46
Alejas 11, Grobiņa	2022	415.18	431.92
Celtnieku 2, Valdemārpils	2022	457.39	477.03
Cepļa 4, Aizpute	2022	345.99	354.47
Jaunatnes 14, Grobiņa	2022	391.21	406.63
Semināra 4, Valka	2023	624.15	663.54
Rūjienas 6, Valka	2022	412.35	439.46

# Fakti

### Vidēji pēc 2022:

- Būvdarbi: **423 EUR/m<sup>2</sup>**
- Kopā projekts: **443 EUR/m<sup>2</sup>**
- Uz dzīvokli: **25,619 EUR**

## Struktūras procentuālais sadalījums

Elements	Apmetums + logi	Ventilējamā + logi	Paneļi + logi
Fasāde + logi	62.1%	68.0%	74.1%
Jumts	12.3%	10.4%	9.2%
Apkure	6.5%	5.5%	4.9%
Pārējie darbi	19.1%	16.1%	11.8%
KOPĀ	100%	100%	100%

# Fakti

---

Risinājums	EUR/m <sup>2</sup>	45m <sup>2</sup> dzīvoklim	54m <sup>2</sup> dzīvoklim	% no dārgākā
Apmetums + logi	652	29,340 EUR	35,208 EUR	75%
Ventilējamā + logi	771	34,695 EUR	41,634 EUR	89%
Paneļi + logi (visi)	870	39,150 EUR	46,980 EUR	100%

# Fakti

---

### Budžeta plānošana (ar logu nomaiņu):

Fasādes tips	EUR/m <sup>2</sup>	Ieteicams, ja:
Apmetums + logi	650-700	Ierobežots budžets, klasiskais izskats svarīgs
Ventilējamā + logi	770-820	Vēlams ilgtermiņa risinājums, mazāka uzturēšana
Paneļi + logi	850-900	Maksimāla energoefektivitāte, modernākais risinājums

### Ikmēneša maksājumi (ar 50% ALTUM grantu, 20 gadi, 3.5%)

Dzīvokļa izmērs	Apmetums + logi	Ventilējamā + logi	Paneļi + logi
32 m <sup>2</sup>	61 EUR/mēn	72 EUR/mēn	81 EUR/mēn
45 m <sup>2</sup>	86 EUR/mēn	101 EUR/mēn	114 EUR/mēn
54 m <sup>2</sup>	103 EUR/mēn	122 EUR/mēn	137 EUR/mēn

## Projekta plānošana 2026

Projekta vadītājs tiešām zina labāk, bet ja nezina, tad zina kādu, kas noteikti ir profesionālis savā jomā

Esiet pacietīgi, ļaujiet aprast ar piedāvājumu un ieteikumiem

Komandā ir spēks (runātājs pie uzsildīšanas un krīzes situācijās, perfekcionists pie līgumiem, visu kopā savelk ciparu cilvēks)

Uz pieredzi balstīti aprēķini un jebkura veida vizuāls piemērs, skaitlisks pierādījums

# Nepadodieties, iznākums ir tā vērts!

---



# Paldies par uzmanību!

---

SIA «Augmentum» valdes locekle, projektu vadītāja  
Signe Kajaka

Tālr.28818127

signe@augmentumprojekti.lv

<https://augmentumprojekti.lv/>

