RENOVACIJA

Būsto savininko atmintinė



apva



Turinys

Įžanginis žodis 4

Mūsų pareiga – padėti jums kiekviename žingsnyje 5

Kaip žinoti, kada būstą reikia renovuoti, ir kodėl verta tai daryti? 6

Kokias renovacijos priemones galima įgyvendinti, atnaujinant daugiabutį? 8

Kuo naudingas šildymo sistemos atnaujinimas? 10

Patalpų vėdinimas ir rekuperacija – taip pat svarbūs renovacijos elementai 11

Kokią paramą skiria valstybė? 12

Kaip vyksta renovacija? 14

Renovacijos darbų kokybė 26

Pagreitį įgauna kvartalinė renovacija 30

Kaip renovacija padeda kovoti su klimato kaita? 32

Dar svarstote? 34

Mieli daugiabučių namų gyventojai,

jei laikote rankose šį leidinį, greičiausiai žengėte pirmąjį žingsnį daugiabučio namo renovacijos proceso link – pastebėjote poreikį suteikti namams, kuriuose gyvenate, šiek tiek daugiau komforto.

Nors senų bei energetiškai neefektyvių daugiabučių namų Lietuvoje dar yra dauguma, džiaugiamės, kad pastaraisiais metais vis didesnė dalis šalies gyventojų įvertina Daugiabučių namų modernizavimo (atnaujinimo) programos teikiamą naudą.

Daugiabučių namų renovacija suteikia daug pranašumų, tačiau pagrindiniai jų – gyventi kokybiškai ir už tai nepermokėti, ypač šaltuoju metų laiku, kuomet per skilinėjančias sienas, nesandarius langus ir kiaurą stogą drauge su šiluma į orą išleidžiami didžiuliai pinigai, skirti mokesčiams. Tarybiniais metais techniniai normatyvai ir pagal juos statyti daugiabučiai namai paprasčiausiai nebeatliepia elementarių gyventojų poreikių, o po renovacijos inovatyvesnis, modernesnis pastatas vidutiniškai gali sutaupyti 50–70 % ar net daugiau jam apšildyti naudojamos energijos.

Mes, Aplinkos projektų valdymo agentūra (APVA), esame tam, kad padėtume renovacijos programos dalyviams kiekviename žingsnyje: nuo pirmos informacijos, reikalingos pradėti namo modernizavimą, pateikimo iki pagalbos atliekant atnaujinimo darbų kokybės priežiūrą. Mūsų pareiga yra padėti jums, kad jūs, atnaujinę savo namus, gyventumėte šiltai, ekonomiškai, patogiai ir šiuolaikiškai.

Tikimės, kad šis leidinys atsakys į visus jūsų klausimus dėl būsto renovacijos ir nurodys gaires, ką daryti toliau bei kaip viskas atrodys, kai apsispręsite atnaujinti savo daugiabutį.

Jūsų APVA

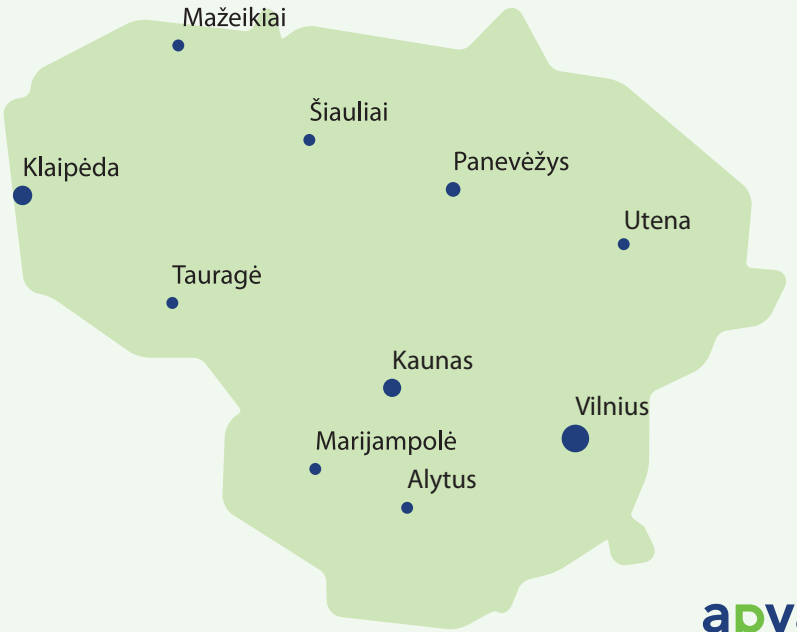
Mūsų pareiga – padėti jums kiekviename žingsnyje

Aplinkos projektų valdymo agentūra yra atsakinga už daugiabučių namų energinio efektyvumo didinimo programų bei pagal jas įgyvendinamų projektų administravimą.

APVA administruoja Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą.

APVA, įgyvendindama projektus pagal programą:

- *Teikia konsultacijas ir pagalbą renovacijos dalyviams*
- *Derina ir tvirtina parengtus namo renovacijos investicijų planus*
- *Teikia pagalbą gyventojams prižiūrint ir kontroliuojant renovacijos projektų įgyvendinimo kokybę*
- *Bendradarbiauja su savivaldos institucijomis, daugiabučių namų administratoriais, inžinerinėmis konsultacinėmis įmonėmis, mokymo įstaigomis, nevyriausybinėmis organizacijomis ir kt.*
- *Organizuoja renovacijos dalyvių mokymus, kompetencijų didinimą ir gebėjimų ugdymą*
- *Visada šalia – veikia visuose šalies regionuose ir yra įsikūrusi didžiuosiuose miestuose*



apva

Kaip žinoti, kada būstą reikia renovuoti, ir kodėl verta tai daryti?

Jei jums priklausantis būstas yra gyvenamajame trijų ir daugiau butų name, pastatytame pagal iki 1993 m. galiojusius techninius normatyvus, daugiau nei labai tikėtina, kad daugiabutis turėtų būti renovuotas. Jo energinis efektyvumas greičiausiai yra maždaug dvigubai prastesnis nei būstų, statytų pagal atnaujintus normatyvus arba jau renovuotų.

Galima atnaujinti

3 ir daugiau butų gyvenamuosius namus



1993 m. ir senesnės statybos

Energinis naudingumas – tai sutaupyto ir suvartoto energijos kiekio santykis, o energiškai naudingais pastatais yra vadinami objektai, suvartojantys mažiau energijos negu vidutiniai. Seni būstai dažniausiai būna F ir G energinio naudingumo klasės, o po renovacijos daugiabučiai namai turi pasiekti B arba A energinio naudingumo klasę.

Energiniam efektyvumui didžiausią įtaką turi pastato **išorinių atitvarų**: durų ir langų, sienų, stogo ir grindų **šilumos pralaidumas**, nes šilumai per juos išeinant patiriami didžiausi energijos nuostoliai. Tikslus šio ir kitų reikšmingų rodiklių poveikis jūsų daugiabučio namo energiniam efektyvumui nurodomas energinio naudingumo sertifikate, kuris jums bus reikalingas renovacijos pradžioje ir pabaigoje. *(Apie tai išsamiau – 14–25 p.)*

Renovacijos nauda

Atnaujinus daugiabučius namus pastebimi šie pranašumai:

- Sumažėjusios šildymo kainos
- Padidėjusi būsto vertė (vidutiniškai 15–20 %) ir likvidumas
- Komfortiškas buto mikroklimatas
- Gražesnė gyvenamoji aplinka
- Geresnė kaimynystė
- Sumažėjęs poveikis klimato kaitai

Vadinasi, atnaujinant daugiabučius namus ne tik didinamas jų energinis efektyvumas, mažinamas neigiamas poveikis aplinkai, bet ir gerinama žmonių gyvenimo kokybė, sveikata.

Kaip seni daugiabučiai veikia mūsų sveikatą?

- **Drėgmė.** Pastovus buvimas drėgnuose pastatuose sukelia kvėpavimo takų ligas.
- **Oro tarša.** Seni, nesandarūs, energiškai neefektyvūs daugiabučiai labai prisideda prie oro taršos.
- **Šaltis, nekomfortiška temperatūra.** Dėl šalčio gali suaktyvėti jau turimos ligos, pavyzdžiui, širdies kraujagyslių, kvėpavimo takų. Tad esant nepakankamai temperatūrai jūsų bute, o ypač žiemos metu, šių ligų simptomai gali paūmėti.

Kokios žmonių grupės pažeidžiamiausios?

Vaikai greičiau nei suaugusieji praranda šilumą.

Vyresnio amžiaus žmonės jautresni šalčio poveikiui, nes jų termoreguliacinis procesas yra silpnesnis. Dažnai šalčio poveikį sustiprina esančios gretutinės lėtinės ligos.

Kokia renovuotų daugiabučių nauda mūsų sveikatai ir savijautai?

- Komfortiška temperatūra bute
- Geresnė oro kokybė bute
- Geresnė garso izoliacija
- Mažesni CO_2 išmetimai
- Estetiškas namo vaizdas ir dėl jo pagerėjusi nuotaika

Kokias renovacijos priemonės galima įgyvendinti, atnaujinant daugiabutį?

Pagrindinis būsto atnaujinimo (modernizavimo) tikslas – pagerinti daugiabučio namo energinį efektyvumą. Būtent tai pasiekti padedančioms priemonėms renovacijos procese skiriama daugiausia dėmesio ir lėšų. Čia į pagalbą jums ateis valstybė, kuri dalinai kompensuos jūsų patirtas išlaidas, skirtas energinį efektyvumą didinančioms renovacijos priemonėms įgyvendinti.

Valstybės remiamos daugiabučio namo atnaujinimo priemonės

Energinį efektyvumą didinančios priemonės

- **Šildymo ir (ar) karšto vandens sistemų atnaujinimas (modernizavimas):**
- *Šilumos punkto ir (ar) karšto vandens ruošimo įrenginių įrengimas, keitimas ar pertvarkymas; arba biokuro katilinių ar katilų šilumos energijai gaminti ir (ar) karštam vandeniui ruošti įrengimas ar keitimas, jeigu daugiabutis namas nepatenka į savivaldybės šilumos ūkio specialiajame plane numatytą centralizuoto šilumos tiekimo teritoriją.*
- *Šildymo sistemos atnaujinimas ar pertvarkymas ir (ar) balansinių ventilių ant stovų įrengimas, ir (ar) šildymo sistemos balansavimas, ir (ar) šildymo prietaisų ir (ar) vamzdynų keitimas, ir (ar) vamzdynų izoliavimas, ir (ar) termostatinių ventilių įrengimas, ir (ar) individualių šilumos apskaitos prietaisų ar daliklių sistemos įrengimas.*
- *Karšto vandens sistemos pertvarkymas, atnaujinimas, vamzdynų keitimas ir (ar) izoliavimas.*
- *Energijos iš atsinaujinančių išteklių gamybos įrenginių (saulės, vėjo, geoterminės ar aeroterminės energijos) įrengimas šilumos ir (ar) elektros, ir (ar) vėsumos energijai gaminti, ir (ar) karštam vandeniui ruošti.*
- *Vėdinimo sistemos sutvarkymas arba pertvarkymas, įskaitant mechaninio vėdinimo sistemos su šilumogrąžos (rekuperacijos) funkcija įrengimas.*
- *Stogo ar perdangos pastogėje šiltinimas, įskaitant stogo konstrukcijos sustiprinimą ar deformacijų šalinimą, stogo dangos keitimą, lietaus nuvedimo sistemos sutvarkymą ar įrengimą, arba naujo šlaitinio stogo (be patalpų pastogėje) įrengimas (įskaitant kopėčias ar laiptus į pastogę), apšiltinant jį arba perdangą pastogėje.*
- *Išorinių sienų (taip pat ir cokolio) šiltinimas, įskaitant sienų (cokolio) konstrukcijos defektų pašalinimą, esamų lietvamzdžių demontavimą, įrengimą ar keitimą, elektros, dujų ar kitų sistemų ar įrengimų nuo šiltinamos sienos (cokolio) atitraukimą (išskyrus keitimą naujais) ir nuogrindos sutvarkymą.*
- *Balkonų ar lodžijų įstiklinimas, įskaitant esamos balkonų ar lodžijų konstrukcijos sustiprinimą ir (ar) naujos įstiklinimo konstrukcijos įrengimą pagal vieną projektą.*
- *Bendrojo naudojimo patalpose esančių langų keitimas ir (ar) bendrojo naudojimo lauko durų (įėjimo, tambūro,*

balkonų, rūsio, konteinerinės, šilumos punkto) keitimas (įskaitant susijusius apdailos darbus), įėjimo laiptų remontas ir pritaikymas neįgaliųjų poreikiams (panduso įrengimas).

- *Butų ir kitų patalpų langų ir balkonų durų keitimas į mažesnio šilumos pralaidumo langus.*
- *Rūsio perdangos šiltinimas.*
- *Liftų atnaujinimas (modernizavimas) – jų keitimas techniniu energiniu požiūriu efektyvesniais liftais, įskaitant lifto ir priėjimo prie lifto pritaikymą neįgaliųjų poreikiams.*
- *Bendrojo naudojimo elektros inžinerinės sistemos ir (ar) apšvietimo sistemos atnaujinimas (modernizavimas) (elektros kabelių keitimas, šviesos diodų (LED) apšvietimo ir automatinės apšvietimo valdymo sistemos įrengimas).*

Kitos namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonės:

- *Kitų pastato bendrojo naudojimo inžinerinių sistemų (priešgaisrinės saugos, geriamojo vandens, buitinių ir lietaus nuotekų, drenažo, taip pat ir namui priklausančių vietinių įrenginių) atnaujinimas ar keitimas.*
- *Konstrukcijų (balkonų laikančiųjų konstrukcijų ir saugos aptvarų, stogelių virš įėjimo į pastatą), kurios nesusijusios su energinį efektyvumą didinančiomis priemonėmis, nurodytomis pirmajame šios lentelės skyriuje, keitimas – teisės aktų nustatyta tvarka pripažintos jų avarinės būklės likvidavimas.*
- *Bendrojo naudojimo laiptinių paprastasis remontas (vidaus sienų, lubų, grindų paruošimas dažymui ir dažymas ir laiptų, laiptų turėklų atnaujinimas ir dažymas).*
- *Čiurlių ir (ar) kitų paukščių rūšies reikalavimus atitinkančios dirbtinės lizdavietės.*
- *Elektromobilių įkrovimo infrastruktūros įrengimas daugiabučiam namui priklausančiose automobilių saugyklose.*

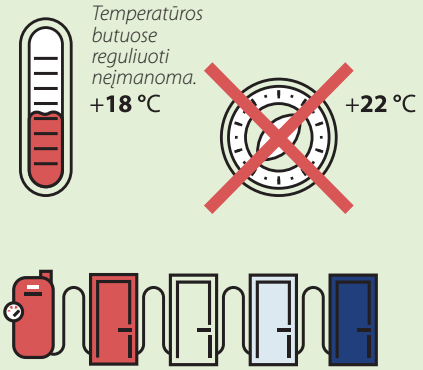
Sutaupyti energijos, vidutiniškai iki 50–70 %, galima vien standartiniu energinį efektyvumą didinančių priemonių paketu – apšiltinus sienas, stogą, pakeitus langus ir duris, pertvarkius šildymo sistemą.

Daugiausia šilumos būstas netenka per:



Kuo naudingas šildymo sistemos atnaujinimas?

Sename būste



Išbalansuota šildymo sistema ir netolygus šilumos paskirstymas.

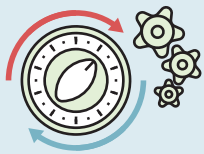
Šiluma tolygiai paskirstoma visuose butuose.

Tai išsprendžia problemą, kai vieniems namuose net per karšta, o kitiems tenka tverti šaltį. Norint tai pasiekti būtina subalansuoti šildymo sistemą įrengus automatinius šilumos balansavimo ventilius, kurie reguliuoja karšto vandens srautą sistemoje, tolygiai paskirstydami jį tarp aukštų.

Šiluma tolygiai paskirstoma visuose butuose ir reguliuojama pagal lauko temperatūrą.

Taip išsprendžiama pirmiau minėtoji nevienodo šilumos kiekio butuose problema, be to, sklandžiau pradedamas ir baigiamas šildymo sezonas – jei lauke šalta, šildoma daugiau, jei šilta – mažau. Tik tam jau reikėtų šilumos punktą automatizuoti ir įrengti jutiklius, kurie veiks atitinkamai pagal lauko temperatūrą.

Automatizuotas šilumos punktas



Automatiškai reguliuoja šilumos kiekį pagal lauko temperatūros jutiklius.



Sklandžiau prasideda ir baigiasi šildymo sezonas.



Butai neperšildomi.



Taupomi pinigai ir šiluma.

Galima nustatyti temperatūrą patiems.

Tam ant radiatorių įrengiami termoreguliatoriai, kuriais gyventojai gali reguliuoti į radiatorių patenkančio karšto vandens kiekį. Individualiai reguliuojama šiluma ir apskaitoma tik pagal faktiškai sunaudotos šilumos kiekį.

Patalpų vėdinimas ir rekuperacija – taip pat svarbūs renovacijos elementai

Sename daugiabutyje prisikviesti į namus gaivaus oro gūsį, būtiną gerai savijautai palaikyti, bandoma atvėrus langus, taip drauge su nešviežiu oru išleidžiama ir dalis šilumos, ypač šildymo sezono metu. Būstą modernizavus patalpas vėdinti reikia dar intensyviau, nes į apšiltintą ir sandarų daugiabutį gaivus oras randa mažiau kelių. Išvengti galimo šilumos švaistymo ir pasirūpinti savo sveikata padeda keletas renovacijos sprendimų.

Vienas populiariausių yra **natūralios vėdinimo sistemos atnaujinimas**, kuomet išvalomi ir dezinfekuojami seni ortakiai, ventiliacijos šachtos ir pakeičiamos jų grotelės. Kita priemonė – **deflektorių ant stogo įrengimas**. Jie padidina ir užtikrina oro trauką ir neleidžia oro gūsiams iš lauko pakliūti į namo vidų – per stogą į daugiabutį patekęs šaltas oras gali sušaldyti viršutinius butus.

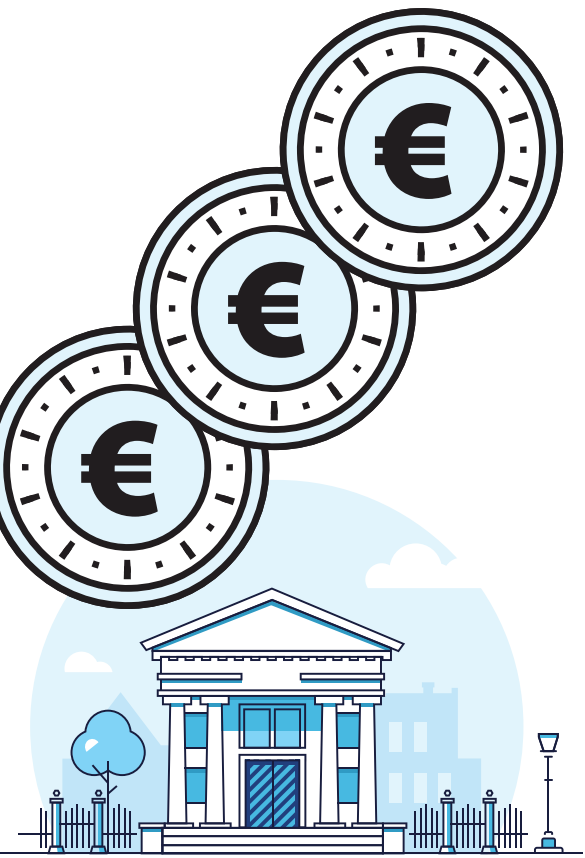
Atnaujinti natūralią ventiliaciją itin rekomenduojama, o jei nusprendžiama, kad šios priemonės įgyvendinimo nepakaks, nes vis tiek tektų kartas nuo karto praverti langus, galima įsirengti **centralizuotą rekuperacinę sistemą** arba **individualius rekuperatorius**. Šie ne tik taupytų išlaidas už šildymą, bet ir gerintų sveikatą, nes būtų kvėpuojama iš lauko išgaunamu oru, kurį filtrai prieš patenkant į namus išvalo: jokių dulkių, nešvarumų, teršalų ar žiedadulkių. Filtrai sumažintų ir drėgmės perteklių, nepageidaujamus kvapus, užtikrintų apsaugą nuo pelėsio bei sumažintų tikimybę, kad aprasos langai.



Kokią paramą skiria valstybė?

Nors daugiabučio atnaujinimas kainuos, nereikėtų pamiršti to, kad vėliau jis leis nemenkai sutaupyti. Be to, dalį renovacijai skirtų lėšų dar ir padengs valstybė: vienus renovacijos darbus finansuodama visiškai, kitiems suteikdama dalinę kompensaciją. Turėsite galimybę ir pasinaudoti lengvatiniu kreditu.

Svarbu atminti, kad pasibaigus renovacijai valstybė projektą finansuos tuo atveju, jei daugiabutis pasieks ne mažesnę nei B pastato energinio naudingumo klasę ir po namo atnaujinimo bus sutaupoma ne mažiau kaip 40 % šilumos energijos sąnaudų. Dažniausiai minimalūs sutaupymo reikalavimai yra viršijami ir po pastato modernizavimo vidutiniškai sutaupoma 50–70 % ir daugiau.



Siekiant gauti valstybės paramą, kultūros paveldo objektams yra keliami mažesni reikalavimai: įgyvendinus projektą, pastatas turi sutaupyti ne mažiau kaip 25 % skaičiuojamųjų energijos sąnaudų (nes ne visos Vyriausybės patvirtintos valstybės remiamos Programos priemonės gali būti pasirenkamos ir įgyvendinamos dėl paveldosaugos reikalavimų, arba galės būti įgyvendintos tik iš dalies).

Lengvatinis kreditas – 3 % metinės palūkanos 5 metams (5 metus nuo pirmojo mokėjimo mokamos lengvatinės palūkanos, jeigu paskola imama ilgesniam laikotarpiui, po 5 metų mokamos su banku sutartos palūkanos).

Kodėl kreditas namo atnaujinimui (modernizavimui) vadinamas lengvatiniu?

- Nereikia nekilnojamojo turto įkeitimo, garantijų ar laidavimo.
- Garantuojama, kad pirmus 5 metus metinė palūkanų norma neviršys 3 %.
- Netaikomi jokie paskolos pasirašymo, paskolos išmokėjimo ar kitokie mokesčiai.
- Paskola ar jos dalis gali būti grąžinta anksčiau nustatyto laiko netaikant papildomų mokesčių.
- Galima atidėti paskolos grąžinimą ir palūkanų mokėjimą (t. y. paskola pradedama grąžinti tik pabaigus visus rangos darbus ir gavus valstybės paramą).

Valstybė kompensuoja



- *Atnaujinimo projekto ar jo dalies parengimą:*
  - *investicijų plano parengimo išlaidas;*
  - *pastato energinio naudingumo sertifikato, parengto ir išduoto prieš atnaujinimo (modernizavimo) priemonių įgyvendinimo išlaidas;*
  - *atnaujinimo (modernizavimo) techninio darbo projekto parengimo išlaidas, įskaitant techninės (projektavimo) užduoties, topografinio plano parengimo, prisijungimo sąlygų, specialiųjų reikalavimų gavimo, statybą leidžiančio dokumento išdavimo išlaidas;*
  - *projekto vykdymo priežiūros išlaidas;*
  - *projekto ekspertizės atlikimo išlaidas.*
- *Projekto įgyvendinimo administravimo išlaidas.*
- *Statybos techninės priežiūros išlaidas.*
- *Pastato energinio naudingumo sertifikato, parengto ir išduoto po atnaujinimo (modernizavimo) priemonių įgyvendinimo išlaidas;*
- *Sandarumo bandymo išlaidas, atlikus statybos rangos darbus.*
- *Visas renovacijos išlaidas nepasiturintiems gyventojams.*



- *Investicijų energinio efektyvumo didinimo priemonėms.*



papildoma subsidija

- *Įrengus atskirą arba modernizavus neautomatizuotą šilumos punktą.*
- *Įrengus balansinius ventilius ant stovų.*
- *Sutvarkius šildymo sistemą.*
- *Įrengus individualios šilumos apskaitos prietaisus, daliklių sistemą ar termostatinius ventilius.*
- *Atnaujinant (modernizuojant) karšto vandens sistemą.*

Kaip vyksta renovacija?

1 ŽINGSNIS
INICIJAVIMAS

Daugiabučio modernizavimo pradžia ir gyventojų indėlis gali būti dvejopi. Tai priklauso nuo sprendimo, kaip renovuosite namą: savo pačių iniciatyva ar pritarę daugiabučio modernizavimui pagal savivaldybės programą.

Gyventojų iniciatyva. Čia svarbus būstų savininkų daugumos sutikimas dalyvauti programoje. Rūpintis atnaujinimo procesu imasi **namo bendrijos pirmininkas** arba gyventojų paskirtas projekto administratorius: **daugiabučio namo administratorius ar kitas gyventojų susirinkimo įgaliotasis asmuo arba įmonė**. Dalyvauti programoje galima savo lėšomis arba gavus kreditą iš finansinės institucijos.

Savivaldybės iniciatyva. Pagal tam tikrus kriterijus savivaldybė nustato energiškai neefektyviausius namus (kartais juos pasiūlo ir gyventojai), išaiškina ir pagrindžia renovacijos poreikį, supažindina su atnaujinimo būdais bei planuojamu rezultatu. Butų savininkams sutikus dalyvauti programoje, projekto administratoriumi tampa savivaldybės paskirta **organizacija arba** kita jai pavaldi **įmonė**, kuri rūpinsis visu atnaujinimo procesu. Šiuo atveju gyventojams nereikia jaudintis dėl organizacinių įsipareigojimų ar projekto įgyvendinimo rizikų – apie procesą jie nuolat informuojami, tačiau viskuo pasirūpina savivaldybė.

Tam, kad renovacija prasidėtų, turi įvykti pirmas susirinkimas. Būstų savininkų vaidmuo čia be galo svarbus. Susirinkime galima gauti atsakymus į visus dominančius klausimus apie būsto modernizavimo galimybes.

Apie susirinkimą daugiabučio namo administratorius jums praneš raštu, ne vėliau kaip prieš 2 savaites. Viešai matomame skelbime ir laiške, kurį gausite, bus nurodyta kontaktinė susirinkimo organizatoriaus informacija, susirinkimo data, laikas ir vieta, išdėstyta darbotvarkė. Rasite nuorodą, kur susipažinti su papildoma informacija ar dokumentais, taip pat pasiūlymų bei klausimų teikimo terminą.

Susirinkime bus apžvelgta esama namo situacija ir renovacijos priemonės, kurias įgyvendinus jo fizinė būklė bei energinis efektyvumas pagerėtų. Taip pat finansavimo sąlygos: valstybės paramos galimybės visam namui, kompensacijų – atskiriems asmenims. Pristatant renovacijos finansavimą ir išsamiai atsakant į su juo susijusius gyventojams rūpimus klausimus esant galimybei talkinti gali **APVA** atstovai ar finansinių institucijų specialistai. Vėliau administratorius jums pateiks teisės aktų reikalavimus atitinkantį susirinkimo ir priimtų sprendimų protokolą.

Jei renovacijai pritars 55 % butų savininkų ir daugiau (reikalavimus tokiam procentui pritariančiųjų nustato Aplinkos ministerija, kai paskelbia kvietimą teikti paraiškas daugiabučiams namams modernizuoti), administratorius imsis kito etapo – būsto atnaujinimo (modernizavimo) projekto rengimo.



Kvietimo į susirinkimą formatas

- Informacija apie būsimą susirinkimą raštu ne mažiau nei prieš 14 dienų.
- Su kviečiančiojo rekvizitais, susirinkimo data, laiku, vieta ir darbotvarke.
- Su nuorodomis, kaip, kur ir iki kada galima susipažinti su papildoma informacija, iki kada teikti klausimus ar pasiūlymus.

Susirinkimo formatas

- Susirinkimas ir jame priimami sprendimai yra teisėti, jeigu jame dalyvauja Civilinio kodekso nuostatose nustatytas butų savininkų skaičius.
- Organizatorius apibendrina informaciją apie namo būklę, apžvelgia energinio efektyvumo didinimo priemones.
- Paaiškinamos finansavimo sąlygos: kokias priemones remia valstybė, kas turi teisę į kompensaciją.
- Jei reikalinga, pakviečiami APVA atstovai ar kiti specialistai, kurie gyventojams suteikia reikiamą informaciją.
- Susirinkimas pavyko, jei po jo gyventojai yra supažindinti su namo atnaujinimo procesu ir jo etapais bei butų ir kitų patalpų savininkų dauguma yra priimtas sprendimas rengti namo modernizavimo projektą.

DUK

Ką turėčiau išsiaiškinti per pirmąjį susirinkimą?

Kaip atrodys namo atnaujinimo procesas ir kokie bus jo etapai. Nereiktų įsivaizduoti, kad vos po pirmojo susirinkimo, kuriame pritarėte renovacijai, po savaitės ar kitos prie namo stovės pastoliai. Iki tol renovacijai reikės pasiruošti: specialistai turės įvertinti pastato techninę ir energinę būklę, nustatyti, kur daugiausia prarandama šilumos energijos, gali būti, kad jūsų pasiteiraus, kokios problemos yra opiausios. Tuomet specialistai patars, kokiomis priemonėmis daugiabutis gali būti atnaujintas, o jūs turėsite apsispręsti, kaip jį modernizuosite, kiek investuosite. Taip pat turės būti parengtas ir su APVA suderintas namo modernizavimo investicijų planas, paskelbtas konkursas atlikti rangos darbus ir techniniam prižiūrėtojui.

Jei esu nepasiturintis, ar galiu nepritarti renovacijai?

Nepasiturintiems gyventojams valstybė kompensuoja visas renovacijos išlaidas, tam balsavimo metu jie turi pritarti namo renovacijai. Priešingu atveju netenkama kompensacijos karštam vandeniui bei šildymui ir reikia mokėti visas su renovacija susijusias išlaidas.

2 ŽINGSNIS
PLANAVIMAS

Butų savininkams pritarus daugiabučio atnaujinimui (modernizavimui), prasidės kitas proceso etapas: bus rengiamas namo atnaujinimo projektas. Pirmiausia tam reikės parengti daugiabučio energinį naudingumą įrodantį dokumentą - energinio naudingumo sertifikatą, apie kurį užsiminėme anksčiau. Jums sukti dėl jo galvos nereikės – sertifikato parengimu pasirūpins namo modernizavimo investicijų plano rengėjas. Tačiau jūsų indėlio reikės rengiant investicijų planą, nustatant esmines energijos nuostolių bei nepatogių gyvenimo sąlygų priežastis, o vėliau – ir planuojant įgyvendinti energiją taupančias priemones bei su tuo susijusias investicijas.

Investicijų planas

1. Rengimas

Renovacijos projekto administratorius konkurso būdu atrenka įmonę, kuri parengia pirminį daugiabučio namo modernizavimo investicijų plano variantą. Kad būtų išvengta nesusikalbėjimo per susirinkimą, administratoriai taiko tam tikrą praktiką: pavyzdžiui, likus dviem savaitėms iki viešo renovacijos klausimų aptarimo kiekvienam buto savininkui įteikia į elektroninę laikmeną įrašytą investicijų planą. Kartu nurodomi ir asmenų, galinčių suteikti papildomos informacijos, pakonsultuoti ir atsakyti į kilusius klausimus, duomenys. Bendras programos įgyvendinimą apimančias konsultacijas teikia ir APVA specialistai.

Bendrojo naudojimo objektų administratorius:

- Užtikrina daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams bendrosios dalinės nuosavybės teise tenkančių namo bendrojo naudojimo objektų (šildymo ir karšto vandens sistemų) priežiūrą, remontą ir išsaugojimą.

Renovacijos projekto administratorius:

- Padeda visuose daugiabučio atnaujinimo etapuose: dalyvauja susirinkimuose, padeda įsigyti kokybiškus rangos darbus, prižiūri darbų kokybę, nuolat bendrauja su namo bendruomene.
- Yra bene svarbiausias asmuo renovacijos procese po gyventojų.

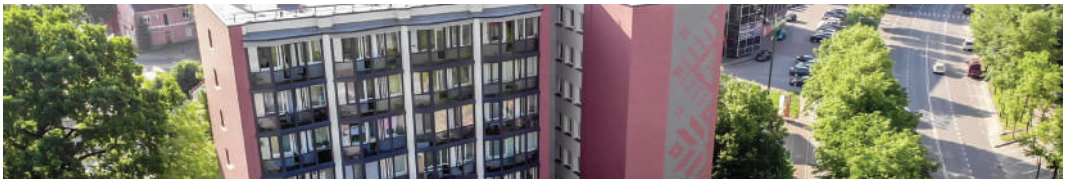
Renovacijos projekto administratoriumi gali būti išrinktas ir namo bendrojo naudojimo objektų administratorius.

2. Viešas aptarimas

Visiems butų savininkams parengtą investicijų planą projekto administratoriaus suorganizuotame susirinkime pristatys pats plano rengėjas. Per viešą aptarimą investicijų plano rengėjas ir administratorius atsakys į gyventojams kilusius klausimus, paaiškins, kokia yra dabartinė namo techninė ir energinė būsena, ir akcentuos, jog **modernizavus pastatą reikia pasiekti ne mažiau kaip 40 % energijos sutaupymo bei pasiekti ne mažesnę kaip B energinio naudingumo klasę**. Taip pat paaiškins, kodėl reikia įgyvendinti vieną ar kitą energiją taupančią priemonę. Pavyzdžiui, **pastatuose, didesniuose nei 1500 m², jei leidžia techninės galimybės, įsirengti fotovoltines saulės elektrines bendrosioms elektros reikmėms tenkinti** .

Renovacijos projekto administratorius pateiks ir kainų sąmatą, surašys jūsų pageidavimus, pavyzdžiui: kokius technologinius sprendinius taikyti šiltinant fasadą (tinkuojamas ar ventiliuojamas); kokios nuogrindos norite; ar norite keisti tik lauko duris, ar ir tambūro duris; ar namas bus atnaujintas įdiegiant atsinaujinančiuosius energijos šaltinius ir kt. Daugiabučio namo bendraturčiai yra visi butų ir kitų patalpų savininkai, todėl jie patys balsų dauguma ir bendru sutarimu turi priimti sprendimus.

Administratoriaus pareiga yra paaiškinti ir kruopščiai surašyti gyventojų pageidavimus ir parengti tokį namo modernizavimo investicijų planą (rengiamas per APVIS sistemą), kuriam pritarė butų savininkai. Kaip ir pirmajame susirinkime, taip ir šiame jums teks svarbus vaidmuo: įsiklausyti ir įsigilinti į specialistų pasiūlymus.



Pasitaiko atvejų, kai gyventojai į investicijų planą neįtraukia reikalingų modernizavimo darbų, tuomet vėlesniuose etapuose, pasikeitus jų nuomonei, tenka grįžti prie investicijų plano, jį pildyti ar tikslinti ir iš naujo svarstyti butų ir kitų patalpų susirinkime.

3. Tvirtinimas

Pagal jūsų ir kaimynų išsakytus norus bei pageidavimus investicijų plano rengėjas planą pakoreguos ir jį susirinkime jums pristatys. Planas tvirtinimas gyventojų susirinkime arba balsuojant raštu. Jam turi pritarti 55 % būstų savininkų. Jeigu bus imamas kreditas, šiame etape būtina priimti sprendimą dėl lėšų skolinimosi. Jeigu iki šiol nebūsite pasirinkę projekto administratoriaus, tai turėsite padaryti tvirtindami investicijų planą. Turėkite omenyje, kad investicijų planas yra orientacinis, jame numatytas biudžetas yra maksimalus. Vėliau, priklausomai nuo konkurse dalyvaujančių rangovų pateiktų pasiūlymų, kainos perkant paslaugas gali mažėti. Patvirtinus investicijų planą gyventojų susirinkime, investicinis planas kartu su protokolu ir kitais dokumentais teikiamas APVA.

4. Derinimas su APVA

APVA specialistai vertina patį investicijų planą, atsižvelgdami į daugybę kriterijų: pasirinktų įgyvendinti namo modernizavimo priemonių atitiktį Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje apibrėžtoms priemonėms, planuojamą pasiekti suminį energinį efektyvumą ir kitus reikalavimus. Jei parengtas ir gyventojų susirinkime pritartas investicijų planas atitinka visus nustatytus reikalavimus, APVA suderina planą ir tuomet sudaromas reitinguotas pagal kvietime nurodytus kriterijus finansuojamų projektų sąrašas, pasirašoma valstybės paramos sutartis.

DUK

Kas mums, daugiabučio namo gyventojams, atstovaus rengiant ir įgyvendinant investicijų planą?

Bendrojo naudojimo objektų valdytojas – bendrijos pirmininkas ar valdyba, taip pat jungtinės veiklos sutartimi įpareigotas asmuo, savivaldybės paskirtas bendrojo naudojimo objektų administratorius arba kitas programos administratorius. Jeigu šias pareigas eina namo bendrojo naudojimo patalpų administratorius, galėsite išrinkti vieną ar kelis savo atstovus, kurie teiks pasiūlymus rengiant investicijų projektą, dalyvaus projektavimo ir rangos darbų pirkimo komisijose, kitais būdais prižiūrės atnaujinimo darbų eigą.

Kodėl investicijų plane nustatomos būtent tokios daugiabučio atnaujinimo kainos?

Preliminari daugiabučio namo atnaujinimo priemonių įgyvendinimo kaina nustatoma vadovaujantis statybos techninio reglamento nuostatomis ir pagal APVA tinklalapyje skelbiamus statybos darbų įkainius.

3 ŽINGSNIS
PIRKIMAS IR FINANSAVIMAS

Šis renovacijos žingsnis taip pat bus atliekamas pakopomis. Pirmiausia, konkurso būdu reikės įsigyti projektavimo, rangos ir techninės priežiūros paslaugas. Vėliau turėsite sutarti su finansine institucija dėl lengvatinės paskolos. Trečioji užduotis – pasirašyti paskolos sutartį.

1. Projektavimo, rangos darbų ir techninės priežiūros pirkimas

Investicijų planą patvirtinus susirinkime, namo valdytojas (bendrija arba administratorius) konkurso būdu atrinks renovacijos vykdytojus: projektuotoją, rangovą ir techninį prižiūrėtoją.

Šių renovacijos vykdytojų paslaugų pirkimus Agentūra rekomenduoja vykdyti per Centrinės perkančiosios organizacijos (CPO) elektroninį katalogą. Užsiregistravus ir pateikus užsakymą, CPO sistema atrenka konkurso laimėtoją. Perkant paslaugas sutartys yra parengiamos per sistemą, dėl to pirkimų vykdymas per CPO katalogą yra efektyvus būdas tiek laiko, tiek kokybės atžvilgiu.

Pirkimai gali būti vykdomi ir kitomis priemonėmis, prieš tai informavus Agentūrą.

2. Kreipimasis į finansinę instituciją

Tuomet projekto administratorius kreipsis į finansinę instituciją dėl kredito suteikimo. Kartu bus pateikiamas investicijų planas ir kiti dokumentai, įrodantys atstovavimo daugiabučio namo būsto savininkams teisėtumą. Kiekviena finansinė institucija yra apibrėžusi specifinius reikalavimus paskolai suteikti.

Lengvatinius kreditus teikiančios finansinės institucijos turi papildomų reikalavimų, kad paskola galėtų būti išduoda gyventojams. Pavyzdžiui, kai kurie bankai reikalauja, kad dešimtadalio butų savininkų skolos už komunalines paslaugas daugiau negu 90 dienų neviršytų 300 eurų.

3. Kredito suteikimas

Pasirašęs rangos darbų sutartis, projekto administratorius kreipsis į finansų įstaigos vadybininką ir visų būsto savininkų vardu arba projekto administratoriaus vardu būsto savininkų naudai pasirašys paskolos sutartį. Paskolos sutarties pasirašymo faktą administratorius įregistruos Nekilnojamojo turto registre.

Paskolos administravimas projekto įgyvendinimo metu:

- Kai finansuotojas namo atnaujinimo rangovams sumoka už atliktus darbus ar jų dalį, būsto savininkams laišku pateikiamas įmokų mokėjimo grafikas ir mokėtina suma.
- Kol vyksta statybos darbai, kredito grąžinimas gali būti atidedamas ir savininkams gali būti skaičiuojamos tik palūkanos, kurias galima mokėti iš karto arba atidėti, kol bus pabaigti atnaujinimo darbai.
- APVA suteikus valstybės paramą, paskolos įsipareigojimai yra perskaičiuojami:
  - Palūkanos skaičiuojamos nuo sumos, išmokėtos atlikus statybos darbus ir atėmus suteiktą 30 % valstybės paramą.
- Paskolos išmokėjimas po paramos suteikimo:
  - Pagal sudarytą grafiką visu kredito grąžinimo laikotarpiu kiekvieną mėnesį buto savininkas moka vienodą sumą.

DUK

Ar galėsiu paskolą grąžinti anksčiau nei sutarta? Ar būtinai turiu imti paskolą, jei turiu lėšų atnaujinti būstą?

Jeigu turite lėšų, paskola naudotis nėra būtinybės. Taip pat jau paėmus paskolą ir kurį laiką mokėjus įmokas bankui, galėsite visą arba dalį sumos grąžinti ir anksčiau. Už tai nereiks mokėti jokių išankstinio mokėjimo mokesčių ar baudų finansuotojui.

Dėl kokių priežasčių finansų įstaiga gali atsisakyti suteikti paskolą?

Visų pirma, finansinės institucijos paskolų neteikia tuomet, kai sprendimas dėl namo atnaujinimo priimamas mažesniu negu finansų įstaigos reikalavimuose nustatytu butų savininkų skaičiumi. Pagal kai kurių finansinių institucijų reikalavimus šis skaičius turi siekti 55 % butų savininkų. Taip pat paskola nebus suteikta, jei 10 % ar daugiau gyventojų turės įsiskolinimų už komunalines ir kitokias paslaugas. Finansuotojų reikalavimai gali skirtis: vieni leidžia, kad dešimtadalio butų savininkų įsiskolinimai neviršytų 90 dienų ir 300 eurų, kiti – 60 dienų ir 170 eurų. Finansų įstaigos, teikdamos lengvatines paskolas, gali nustatyti ir daugiau reikalavimų.

Kur kreiptis dėl kompensacijos už namo renovaciją, jei priklausau socialiai jautriai grupei ir gaunu nuolaidas už šildymą?

Svarbu paminėti tai, kad tokiu atveju, kaip ir kitiems butų savininkams, valstybė 100 % finansuoja techninės dokumentacijos parengimą, statybos techninę priežiūrą ir projekto administravimą. Papildomai, kol gyventojas turi teisę į šildymo išlaidų kompensaciją, 100 % yra padengiamos statybos ir rangos darbams paimto kredito ir palūkanų išlaidos. Taigi renovacija jums visiškai nieko nekainuoja.

Dėl pažymos apie gaunamas kompensacijas pirmiausia turite kreiptis į savo miesto savivaldybę. Vėliau šią pažymą reiks pateikti daugiabučio renovacijos projekto administratoriui.

4 ŽINGSNIS
NAMO ATNAUJINIMO ĮGYVENDINIMAS

Administratoriui konkurso būdu atrinkus projektuotoją, rangovą ir techninį prižiūrėtoją, pradedamas daugiabučio namo atnaujinimo įgyvendinimas. Šis žingsnis prasideda nuo gyventojams nematomo milžiniško ir labai svarbaus darbo, nuo kurio itin priklauso renovacijos kokybė ir geras rezultatas – techninio darbo projekto parengimo.

1. Projektavimas

Techninis darbo projektas – konkretus ir tikslus atnaujinimo darbų planas, rengiamas pagal butų savininkų patvirtintą investicijų planą. Jį parengia projektuotojas – konkurso būdu atrinkta įmonė, kuri turi teisę vykdyti projekto rengimo darbus.

Techninį projektą projektuotojas išsamiai pristatys jums, butų savininkams, viešame aptarime: paaiškins, ką numatoma atlikti, kokios medžiagos bus naudojamos, kokie darbai ir kokiu eiliškumu bus įgyvendinti. Kaip ir kituose renovacijos žingsniuose, būkite pasiruošę išgirsti atsakymus į visus dominančius klausimus bei išsakyti savo pastabas ar pasiūlymus, šįkart – susijusius su techninio darbo projektu. Pavyzdžiui, galėsite išreikšti pageidavimą dėl sienų spalvos, jas apšiltinus, ar pan. Turėkite omenyje, kad į bet kokią gyventojų nuomonę projektuotojai turi atsižvelgti arba paaiškinti ir pagrįsti, kodėl į pastabas ir pageidavimus atsižvelgta nebuvo.

Kitas projektavimo etapas – **techninio darbo projekto ekspertizė**, užtikrinanti, kad projektas parengtas vadovaujantis teisės aktais. Ekspertizę atlieka atestuota įmonė. Jeigu ekspertizės rengėjai techniniam projektui turi pastabų, projektuotojas turi ištaisyti klaidas. Tik tuomet, kai gaunamos teigiamos ekspertizės išvados, galima kreiptis dėl statybos leidimo – dokumento, kuris leidžia pradėti renovacijos darbus.

2. Atnaujinimo darbai

Šiame renovacijos etape svarbus geranoriškas visų šalių bendradarbiavimas ir pagalba vieni kitiems siekiant bendro tikslo – kad namas būtų modernizuotas greitai, efektyviai ir kokybiškai.

Todėl gyventojų prašoma susitaikyti su laikinais nepatogumais, kol vyksta renovacija, įsileisti statybininkus į savo butus, kai reikia atlikti vidaus darbus: keisti langus, radiatorius, stiklinti balkonus, ir pan. Taip pat gyventojai turėtų lanksčiai žiūrėti į darbų atlikimo terminus, nes kartais darbai gali vėluoti dėl nuo rangovo nepriklausančių veiksnių, tokių kaip lietingas oras ar netikėtos situacijos.

Techninis prižiūrėtojas

- Atlieka statybos techninę priežiūrą, kurią administratorius organizuoja ir kontroliuoja.
- Nuo jo priklauso darbų kokybė.
- Jo darbą reglamentuoja teisės aktai ir administratorius turi teisę reikalauti, kad pareigos būtų atliekamos kokybiškai. Pastebėję defektų arba turėdami techninių klausimų, galite kreiptis tiesiai į administratorių ir su techniniu prižiūrėtoju jie bus nedelsiant išspręsti.
- Į jį pastebėjus renovacijos broką galima kreiptis ir tiesiogiai *(konkrečių broko pavyzdžių rasite skyrelyje „Renovacijos darbų kokybė“ 26–29 p.)*.
- Kiekvieno technologinio proceso pradžioje* atvyksta į renovacijos vietą.

**Vėliau apsilankymų dažnis priklauso nuo vykdomų darbų intensyvumo: jeigu darbai vyksta lėtai, į objektą techninis prižiūrėtojas gali atvažiuoti kartą per savaitę, bet jeigu darbai intensyvūs, atliekami paslėpti statybos darbai, jis, siekdamas užtikrinti darbų kokybę, turi juos prižiūrėti ir apsilankyti net ir kiekvieną ar kas antrą dieną. Techninio prižiūrėtojo apsilankymo grafiką galima apibrėžti sutartyje, kurią su juo pasirašo projekto administratorius.*

3. Darbų pabaiga

Atlikus investicijų plane nurodytus darbus ar jų dalį, parengiamas atliktų darbų perdavimo ir priėmimo aktas, kurį pasirašo projekto administratorius, darbus atlikęs rangovas, statybos techninę priežiūrą vykdantis specialistas.

Prieš pasirašydamas atliktų darbų perdavimo ir priėmimo aktą, administratorius paprašys jūsų, butų savininkų, išreikšti nuomonę apie atliktus darbus tam, kad įsitikintų, jog nėra pretenzijų dėl atliktų renovacijos darbų.

Gyventojų apklausos

Administratoriaus parengtame klausimyne prašoma pateikti savo pastabas ir atsakyti į konkrečius klausimus (pavyzdžiui, ar gerai atsidaro ir užsidaro pakeisti langai, ar atnaujinant šildymo sistemą užtaisytos skylės prie radiatoriaus*). Apžvelgus apklausas, administratorius įvertina pastabų pagrįstumą ir, jei reikia, paveda rangovams pataisyti defektus.

**Rangovas darbus įsipareigoja atlikti tik su daline apdaila, pagal programą parama neteikiama vidaus remonto darbams.*

Baigiamasis susirinkimas

Administratorius gali renovacijos pabaigą užfiksuoti bendrame susirinkime, kuriame gyventojai praneš, kokius trūkumus reikia ištaisyti, kad atnaujinimo darbai būtų visiškai baigti.

Įgaliotasis atstovas

Administratorius gali paraginti žmones išsirinkti savo įgaliotąjį atstovą, su kuriuo jis bendraus viso renovacijos proceso metu. Prieš darbų pabaigą atstovas papildomai apklaus visus gyventojus, ar jie turi pastabų, ir perduos jas administratoriui.

Darbų užbaigimas etapais

Rangovas, įdiegęs naują įrangą namuose, pavyzdžiui, rekuperatorių sienoje arba termostatinį ventilį ant radiatoriaus, turi supažindinti gyventojus su šia įranga ir paaiškinti, kaip ją naudoti ir prižiūrėti, bei pateikti naudotojo instrukciją. Kad darbų pabaigos procesas būtų sklandesnis ir greitesnis, kai kurie administratoriai rangovų prašo gauti rašytinį butų savininkų patvirtinimą, jog po montavimo darbų šie pretenzijų neturi. Taip užfiksuojamas kiekvienas tam tikrų darbų užbaigimo momentas, tad ir visos renovacijos procesas baigiamas greičiau.

DUK

Kiek laiko užtrunka renovacija?

Namo atnaujinimo įgyvendinimo trukmė labai priklauso nuo namo dydžio ir taikomų priemonių. Jeigu namas yra vidutinio dydžio, apie 40 butų, darbai užtrunka apie metus.

Kur kreiptis, jeigu pastebėjau broką arba blogai dirbančius statybininkus?

Už atnaujinimo darbų organizavimą ir jų įgyvendinimą yra atsakingas projekto administratorius, todėl visais klausimais ir kilus problemų reikia kreiptis į jį. Šis turi atsakyti į visus kylančius klausimus, jeigu reikia, į susirinkimą pakviesti rangovo darbų vadovą, kad gyventojai patys galėtų jam išsakyti pastabas, išsiaiškinti, kaip vyksta darbai. Taip pat galite kreiptis į techninį prižiūrėtoją arba statybos darbų vadovą. Jeigu nepavyksta problemų išspręsti vietoje, gyventojai gali kreiptis į APVĄ arba valstybinę teritorijos planavimo ir statybos inspekciją.

5 ŽINGSNIS
RENOVACIJOS FINIŠAS

Užbaigus rangos darbus lauks dar keturi renovacijos etapai: sandarumo testas, namo sertifikavimas, objekto atidavimas vertinti komisijai, kredito grąžinimas.

1. Sandarumo testas

Sandarumo bandymo metu nustatomas pastato atitvarų ir inžinerinių dalių pralaidumas orui per laiko vienetą, kas yra labai reikšminga šilumos izoliacijos, pastato sandarumo, išlaidų šildymui kontekste.

2. Namo energinio naudingumo sertifikavimas

Kaip ir prieš renovaciją, taip ir po jos šiame etape turi būti įvertinamas daugiabučio energinis naudingumas ir pastatui suteikiama energinio naudingumo klasė. Energinio naudingumo sertifikatą išduodančių specialistų registrą sudaro Statybos produkcijos sertifikavimo centras.

3. Objekto atidavimas vertinti komisijai

Atnaujinus daugiabutį, projekto administratorius ir rangovas turi kreiptis į Valstybinę teritorijų planavimo ir statybos inspekciją (VTPSI) ir pateikti prašymą kartu su atitinkamais dokumentais. VTPSI sudaro specialią komisiją, kuri atlieka namo patikrinimą. Jeigu renovacija atlikta tinkamai, išduodamas statybų užbaigimo aktas. Šis dokumentas atveria kelią gauti valstybės paramą renovacijai.

Komisija

Tikrina:

- ar tinkamai įgyvendinti statinio projekto sprendiniai,
- ar renovacijos darbai atitinka projekto sprendinius, o neatitiktys neviršija leistinų dydžių.

Analizuoja:

- renovacijai naudotų statybos produktų ir įrangos atitikties dokumentus, statybos darbų žurnalą, paslėptų statybų darbų aktus ir kt. dokumentus.

Jeigu nustatoma trūkumų arba būtina atlikti reikalingus bandymus, matavimus, ardymo darbus ir kitus veiksmus, komisijos darbas sustabdomas iki tol, kol bus atlikti reikiami darbai. Jei pažeidimai nėra esminiai, juos leidžiama pataisyti. **Trūkumai turi būti pašalinti per** nustatytą **ne ilgesnį kaip 6 mėnesių terminą.**

4. Kredito grąžinimas

Palūkanų mokėjimas

Palūkanos už atliekamus atnaujinimo darbus skaičiuojamos nuo tada, kai kredito lėšomis yra atliekamas pirmas mokėjimas už rangovo atliktus darbus. Butų savininkai **gali pasirinkti palūkanas mokėti iš karto arba pasibaigus namo atnaujinimo darbams, t. y. jų mokėjimą atidėti vėlesniam laikotarpiui**.

Kaip skaičiuojamos palūkanos? Pavyzdžiui, jei pirmą mėnesį rangovas suteikė paslaugų už 100 tūkst. eurų, nuo tos sumos bus skaičiuojama 3 % palūkanų ir ta suma dalijama visiems savininkams pagal jiems priklausančio būsto plotą.

Paskolos mokėjimas

Valstybės paramos suteikimas. Baigus investicijų plane ir techniniame projekte numatytus darbus, administratorius pateikia APVA prašymą suteikti valstybės paramą. Prieš priimdami sprendimą, APVA specialistai vyksta prie objekto ir vizualiai įvertina, ar atlikti visi darbai, kuriems gyventojai buvo pritarę, pritardami investicijų projektui. Atlikus vizualinę patikrą, vertinamas mokėjimo prašymas ir teikiama parama.

Gavus valstybės paramą, paskolos suma perskaičiuojama. Jei po namo atnaujinimo statinio energinis efektyvumas atitinka Vyriausybės nustatytus reikalavimus, visiems būsto savininkams suteikiama nustatyto dydžio kompensacija, o paskolą paėmusiems būsto savininkams jos dydis perskaičiuojamas. Perskaičiavęs ir sumažinęs paskolos dydį, bankas visiems paskolos gavėjams išsiunčia laišką, kuriame pateikiamas patikslintas mokėjimų grafikas. Palūkanos yra skaičiuojamos nuo likučio, atėmus valstybės suteiktos paramos sumą.

Suteikiama galimybė susimokėti iš karto. Apie sudarytą paskolos mokėjimo grafiką administratorius butų savininkus gali informuoti iš anksto, pavyzdžiui, prieš mėnesį, kad galintieji ir norintieji neimti paskolos ir nemokėti palūkanų už renovaciją atsiskaitytų iš karto. Apie 10 % butų savininkų pasinaudoja šia galimybe. Be to, net ir praėjus keleriems metams po paskolos mokėjimo grafiko sudarymo, įmokas bankui mokėti pradėję butų savininkai gali galutinai atsiskaityti už renovaciją arba įnešti didesnę lėšų dalį. Tuomet jiems bus perskaičiuotos mažesnės palūkanos.



DUK

Ar pabaigus renovuoti namą projekto administratorius mums, gyventojams, pateiks ataskaitą?

Įgyvendinus projektą ir gavus valstybės paramą, ne vėliau kaip per 25 darbo dienas projekto administratorius jums privalės pateikti ataskaitą su informacija apie projekto įgyvendinimą, atliktus darbus, patirtas faktines projekto įgyvendinimo išlaidas, investicijų paskirstymą butų savininkams, apskaičiuotas mėnesines įmokas. Taip pat turėsite teisę susipažinti su modernizavimo darbų ir paslaugų sutartimis, sąmatomis ir darbų priėmimo aktais.

Ką daryti, jeigu pasibaigus renovacijai pastebėjau statybos darbų broką?

Jeigu po renovacijos paaiškės, kad darbai buvo atlikti nekokybiškai arba padaryta klaidų, už jas atsakys statinio projektuotojas, rangovas arba statybos techninis prižiūrėtojas (priklausomai nuo to, dėl kurio iš statybos dalyvių padarytų pažeidimų atsirado statybos defektų). Remiantis Statybos įstatyme išdėstytomis normomis, skaičiuojant nuo visų rangovo atliktų statybos darbų perdavimo statytojui dienos, statinio garantinis terminas negali būti trumpesnis kaip:

- 5 metai matomiems darbams,
- 10 metų paslėptiems statinio elementams (konstrukcijoms, vamzdynams),
- 20 metų, jeigu buvo nustatyta šiuose elementuose tyčia paslėptų defektų.

Visi šie terminai skaičiuojami nuo visų renovacijos darbų atlikimo ir perdavimo užsakovui dienos.

Be to, pirmuosius 3 metus po renovacijos gyventojai papildomai apsaugomi nuo atvejų, kuomet rangovas tampa nemokus arba bankrutuoja. Ši garantija užtikrinama dokumentu, kurį rangovas turi pateikti kartu su statybos darbų perdavimu. Defektų šalinimo užtikrinimo suma statinio garantiniu 3 metų laikotarpiu turi būti ne mažesnė kaip 5 % statinio statybos kainos.



Renovacijos darbų kokybė

Ją pirmiausia vertinate jūs, renovuojamo daugiabučio gyventojai, nes kasdien matote, kaip vyksta renovacija. Lengviausia atkreipti dėmesį į aplinką: ar nesimėto statybinių medžiagų, ar nėra neaptvertų pavojingų vietų. Galite įvertinti ir tai, kaip atliekami darbai, ar pastebėti statybininkų klaidas. Pastebėję ką nors galimai netinkamo, kreipkitės į projekto administratorių – jis yra tarpininkas tarp gyventojų, rangovo ir techninio prižiūrėtojo.

Tinkamai sutvarkyta statybvietė

- Visiškai aptverta.
- Pastoliai intensyvaus judėjimo vietose aptverti tinklu.
- Iš toli matomas informacinis stendas.
- Švari ir tvarkinga, jokių dulkių ir purvo ant takų ir kelių.
- Statybinės atliekos, nuolaužos, šiukšlės vežamos į oficialiai veikiančius sąvartynus.
- Per renovaciją sugadintos, suardytos vietos pataisomos.



Netinkamai sutvarkyta statybvietė



Tinkamai sutvarkyta statybvietė

Tinkamai sandėliuojamos medžiagos

- Aptvertos ir apsaugotos nuo žmonių.
- Sausi mišiniai (klijai, klijinis glaistas, mineralinis dekoratyvusis tinkas) apsaugoti nuo drėgmės.
- Jei medžiagų sudėtyje yra vandens, jų negalima laikyti šaltyje, saulės atokaitoje ir aukštoje oro temperatūroje.
- Klijų mišinius, glaistą, tinką ir dažus reikia sandėliuoti gamyklinėse pakuotėse, pakeltus nuo žemės ant medinių padėklų.
- Sena šiferio stogo danga ir kitos pavojingos medžiagos sandėliuojamos atskirai.



Netvarka



Tvarka

Darbai

- Į statybos teritoriją gyventojams galima įeiti (taip pat ir lipti ant stogo) tik gavus statybos vadovo leidimą, su tinkama apranga ir šalmu, kurį privalo išduoti statybos vadovas.
- Statybos vadovas lydi žmogų statybos teritorijoje – vienam eiti draudžiama.
- Statybininkai dirba su specialia apranga, avalyne ir šalmais.

Laiku atliekami sienų apšiltinimo darbai:

- *Jeigu lauko temperatūra žemesnė negu 5 °C arba aukštesnė nei 30 °C, statybininkai negali tinkuoti fasado, klijuoti plytelių.*
- *Tinkuojamą fasadą reikia apsaugoti nuo lietaus – dėl šalčio ar didelės drėgmės tinkas nespėja išdžiūti, tuomet žiemą šlapiose vietose tas vanduo užšąla, ledas plečiasi ir tinkas byra.*
- *Kai labai karšta, tinkas gali netolygiai išdžiūti ir susibanguoti.*



Statybininkai turi dirbti su šalmais

Plokščias (sutapdintas) stogas

- Sena stogo danga pirmiausia išlyginama ir nuvaloma.
- Tuomet ant švarios ir sausos senos dangos sluoksniais klojamos medžiagos: polietileno plėvelė, izoliacinė medžiaga (putplastis) ir ant viršaus du sluoksniai ruloninės dangos (pavyzdžiui, ruberoido), suformuojamas nuolydis.
- Papildoma stogo šilumos izoliacija gali būti daroma iš vieno arba kelių šiltinimo sluoksnių. Jei šilumos izoliacija daroma iš kelių sluoksnių – apatinio ir viršutinio pakloto, sluoksnių siūlės neturi sutapti.
- Hidroizoliacinė stogo danga turi patikimai apsaugoti pastatą nuo lietaus ir sniego, kad stogas ilgai išliktų geros būklės.



Stogas apšiltinamas sluoksniuojant medžiagas

Šlaitinis stogas

- Pakeičiamos supuvusios medinės konstrukcijos.
- Visi mediniai elementai apdorojami antiseptinėmis ir antipireninėmis medžiagomis (rekomenduojamas drėgnis 10–12 %).
- Šlaitinio stogo kraigas turi būti vėdinamas, todėl frontonuose reikia įrengti vėdinimo groteles.
- Stogo viduje esančio vėdinimo tarpo aukštis tarp difuzinės plėvelės ir grebėstų turi būti ne mažesnis kaip 50 mm.
- Šiltinant perdangą dengiama garo izoliacija, sandariai suklojama mineralinė vata bei vėjo ir šilumos izoliacija.
- Apšiltinus perdangą, įrengiami ne siauresni kaip 60 cm pločio priėjimo prie pastogėje esančių įrenginių, langų ar pan. takai.



Supuvusios šlaitinio stogo perdangos



Tinkamai atnaujintas šlaitinis stogas

Sienos, šiltinamos termoizoliacinėmis plokštėmis

- Klijavimo medžiaga turi padengti ne mažiau kaip 40 % plokštės ploto.
- Plokštės prie pagrindo klijuojamos nuo apačios į viršų, glaudžiant vieną prie kitos, ilgąja puse guldomos horizontaliai ir dedamos šachmatų principu.
- Pastato kampuose plokštės klijuojamos pakaitomis perrišant eiles – „eglute“.
- Prie sienos rekomenduojama klijuoti sveikas termoizoliacines plokštes, o atraižas naudoti angokraščiams, palangėms ar angų sąramoms šiltinti.



Tinkamai suklijuotos šiltinimo plokštės



Smeigės

Turi tvirtai prispausti šiltinimo medžiagą, bet ne per stipriai ir ne per silpnai: perspaudus sutankinama medžiaga ir sumažinama šilumos varža, prispaudus per silpnai, atsiranda oro tarpas ir šiluma išspinduliuojama į aplinką.

Cokolio šiltinimas

- Būtina išlyginti pagrindą, sutvarkyti hidroizoliaciją.
- Grunte esančią šilumos izoliaciją rekomenduojama dengti gumbuota drenuojančia membrana, o visą klijuojamą šilumos izoliacijos plokščių paviršių padengti klijais.



Netinkamai apšiltinamas cokolis



Gerai apšiltinamas cokolis

Pagreitį įgauna kvartalinė renovacija

Daugiabučių renovacija – ne tik energinio efektyvumo didinimas ir mažėjančios išlaidos mokesčiams už šildymą. Į atnaujinimą žvelgiama plačiau – kaip į darnią miestų plėtrą, gyvenimo kokybės didinimą bei draugiškos žmogui ir gamtai gyvenamosios aplinkos kūrimą. Įvertinus gerąją pavienių namų modernizavimo praktiką, savivaldybėse buvo pradėta atnaujinti kvartalus ar pastatų grupes – įgyvendinti Kvartalų energinio efektyvumo didinimo programas. Jos padės pasiekti dar geresnių rezultatų, keičiant miesto, taigi ir visos šalies veidą: nuo inžinerinės infrastruktūros iki socialinės gerovės.

Programos įgyvendinimo **vizija** – nuo atskirų daugiabučių modernizavimo pereiti prie kompleksinių energinio efektyvumo didinimo priemonių diegimo kvartale.

Papildomai gali būti modernizuojamas gatvių apšvietimas, inžinerinė infrastruktūra, sutvarkomos vaikų žaidimų, automobilių stovėjimo aikštelės, įrengiami dviračių takai, sukuriamos laisvalaikio zonos.



Kvartalų energinio efektyvumo didinimo programos didina ne tik atskirų daugiabučių, bet ir visos šalies energinį efektyvumą.



Vidutinis kvartalinės renovacijos įgyvendinimo laikotarpis

7 metai

Ketinama atnaujinti

120 kvartalų

Juose planuojama atnaujinti

3420 daugiabučių

Kaip renovacija padeda kovoti su klimato kaita?

Pastatų sektorius suvartoja apie 40 % energijos ir sudaro apie 36 % visų CO_2 emisijų Europos Sąjungoje (ES). Visos priemonės, gerinančios daugiabučio energinį efektyvumą ir butų savininkų gyvenimo kokybę, jau savaime padeda kovoti ir su klimato kaitos problema – didelis energinis daugiabučio efektyvumas CO_2 emisiją sumažina, nes reikia daug mažiau energijos jam sušildyti.

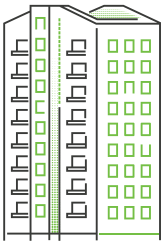
Klimato kaita ir renovacija



Pastatų sektorius

suvartoja → **40%*** energijos

sudaro → **36%*** CO_2



Renovuoti daugiabučiai

>3400

nuo 2013 m. iki 2023 m.

**Europos Komisijos duomenimis*

Nusprendus į savo būsto renovacijos planą įtraukti ir **atsinaujinančiųjų energijos šaltinių (AEŠ) įrengimą**, pėdsakas Žemei tampa dar menkesnis, o aplinka – tvaresnė. Naujausių tyrimų rezultatais, šią renovacijos priemonę savo name įsidiegti norėtų net 64 % renovuotinų daugiabučių gyventojų.

Naujausi reikalavimai

Pagal naujausius reikalavimus didesniuose nei 1500 m^2 ploto atnaujinamuose (modernizuojamuose) daugiabučiuose namuose, esant techninėms galimybėms, nuo šiol bus privaloma įrengti saulės jėgaines, gaminančias elektrą namo bendrojo naudojimo reikmėms (patalpoms apšviesti ir pan.). Tai padės skatinti bendroms daugiabučio butų savininkų reikmėms panaudoti žaliąją energiją, įvertinus, kiek elektros tokioms reikmėms suvartojama per metus.

Aplinką tausojančios renovacijos priemonės



Mažesnės šildymo ir elektros sąnaudos.

Tvari aplinka.

- Terminiai saulės kolektoriai – *sukaupta saulės energija panaudojama karšto vandens paruošimui;*
- Fotovoltinės saulės modulių jėgainės – *generuojama elektros energija;*
- Geoterminis šildymas* – *žemės grunte susikaupusi šiluma panaudojama pastato šildymo sistemai;*
- Vėjo jėgainė – *elektros energija aprūpina bendrojo naudojimo patalpas.*

Renovuotuose daugiabučiuose **AEŠ atsiperka** dar greičiau nei naujuose namuose, nes šiai priemonei, kaip ir kitoms, renovuojant būstą skiriama 30 % valstybės parama.

**Vienas ekologiškiausių šių laikų šildymo sprendimų, nes visiškai neteršia gamtos.*

Papildomas būdas pretenduoti į paramą

Įsidiegti AEŠ galima ir prie centralizuotų šilumos tinklų neprijungtuose pagal daugiabučių renovacijos programą modernizuotuose ar modernizuojamuose namuose. Tokią galimybę suteikia Aplinkos ministerijos administruojama Klimato kaitos programa, vienam projektui skirianti 30 % valstybės paramos. Jį įgyvendinus daugiabutis tampa nepriklausomas nuo išorinių tiekėjų ir energiją šilumai, karštam vandeniui ir elektrai gali gamintis naudodamasis šilumos siurbliais, saulės jėgainėmis ar kitais atsinaujinančiosios energijos įrenginiais.

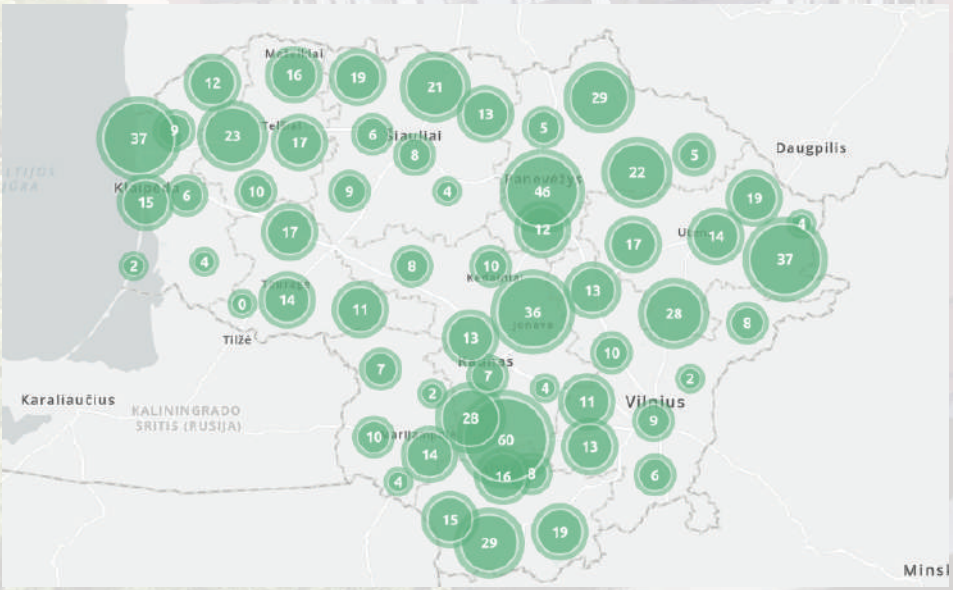
Dar svarstote?

Jei šis leidinys vis dar nepadėjo priimti sprendimo dėl renovacijos reikalingumo ar galvoje kirba papildomų klausimų, keliais spustelėjimais kompiuteryje galite gauti visus faktinius duomenis, pagrindžiančius renovacijos naudą. Viešai prieinamame Lietuvos renovacijos žemėlapyje *https://renomap.apva.lt/* informacija apie atnaujintus daugiabučius ar jų renovacijos eigą pateikiama trimis lygmenimis – visoje šalyje, atskiroje savivaldybėje bei pasirinktame konkrečiame daugiabutyje.

Pasitelkus interaktyvų Lietuvos renovacijos žemėlapį pristatomi aktualiausi duomenys apie baigtus ir šiuo metu vykdomus daugiabučių namų renovacijos projektus, jų eigą, energijos suvartojimo pokyčius, taip pat atkleidžiama išsami informacija apie renovacijos pažangą tiek atskiros savivaldybės, tiek visos šalies mastu.

Visapusiškai išsami ir įvairi informacija įrankyje leidžia analizuoti duomenis skirtingais pjūviais.

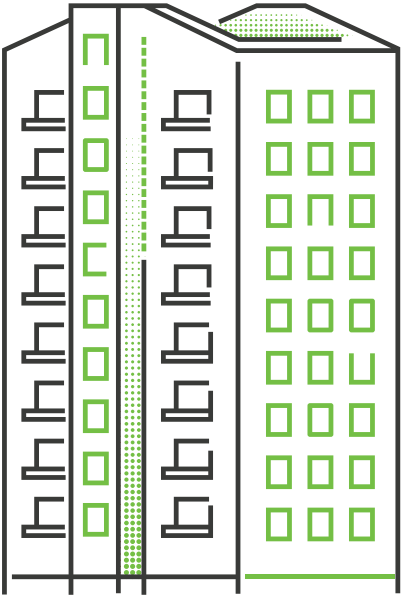
Galite sužinoti, kiek energijos sutaupė, kiek pinigų investavo visi pagal Programą renovuoti daugiabučiai. Taip pat galite pasitikrinti, ar jūsų namas gali dalyvauti programoje ir ar yra įtrauktas į savivaldybės patvirtintą Kvartalų energinio efektyvumo didinimo programą.



Konsultuotis renovacijos klausimais galite paskambinę informacine telefono linija:

8 614 99699





Susisiekime:

Informacinė telefono linija **8 614 99699**
Labdarių g. 3, 01120 Vilnius
apva@apva.lt

Daugiau informacijos:

www.apva.lt

apva

Kuriame Lietuvos ateitį

2014–2020 metų Europos Sąjungos fondų investicijų veiksmų programa

Daugiabučių namų ir savivaldybių viešųjų pastatų modernizavimo skatinimas, II etapas. Finansuojama Europos regioninės plėtros fondo lėšomis.

© APVA 2023