

**MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETO  
VIEŠOJO SAUGUMO FAKULTETO  
TEISĖS KATEDRA**

**DOVYDAS KOMKA  
APLINKOSAUGOS TEISĖ**

**DAUGIABUČIŲ NAMŲ ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) REGLAMENTAVIMO  
IR ĮGYVENDINIMO PROBLEMATIKA LIETUVOJE**

Magistro studijų baigiamasis darbas

Darbo vadovas: prof. dr. Birutė Pranevičienė

Kaunas  
2017

## TURINYS

ĮVADAS .....	3
1. DAUGIABUČIŲ NAMŲ ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) REGLAMENTAVIMAS LIETUVOJE .....	9
1.1. Sąvokos .....	10
1.2. Daugiabučių namų atnaujinimo politikos raida .....	11
1.3. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa .....	13
1.3.1. Programos administravimas .....	15
1.3.2. Atnaujinimo (modernizavimo) priemonės .....	17
1.3.3. Programos įgyvendinimo stebėseną .....	18
1.3.4. Valstybės parama daugiabučių namų modernizavimui.....	18
1.3.5. VšĮ Būsto energijos taupymo agentūra .....	22
1.3.6. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos teisinė bazė..	23
2. DAUGIABUČIŲ NAMŲ ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) REGALMENTAVIMO IR ĮGYVENDINIMO PROBLEMOS LIETUVOJE.....	25
2.1. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo problemos..	25
2.2. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) įgyvendinimo problemos.....	40
3. REKOMENDACIJOS DAUGIABUČIŲ NAMŲ ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) PROCESO TEISINĖS BAZĖS TOBULINIMUI LIETUVOJE .....	45
3.1. Rekomendacijos dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) įgyvendinimo paspartinimo .....	53
3.2. Rekomendacijos dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo tobulinimo paspartinimo.....	55
IŠVADOS.....	58
PASIŪLYMAI .....	60
LITERATŪROS SĄRAŠAS .....	62
ANOTACIJA.....	67
ABSTRACT .....	68
SANTRAUKA .....	69
SUMMARY .....	70

## IVADAS

**Baigiamojo darbo aktualumas, mokslinis naujumas ir tiriamos problemos ištyrimo lygis.** Iki 1992 m. pastatytų pastatų atnaujinimas (modernizavimas) yra vis didėjančios svarbos uždavinys, kadangi tokie pastatai yra neekologiški ir neekonomiški. Tokių pastatų šildymui reikalingos didelės energijos sąnaudos, išskiriama daug šiltnamio efektą sukeliančių dujų. Šie pastatai daugiausia yra daugiabučiai. Lietuvoje daugiabučius namus atnaujinti pradėta tik antrojo nepriklausomybės dešimtmečio viduryje, o kvartalų (kvartalinio, kompleksinio) daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) užuomazgos pasirodė tik prasidėjus trečiajam nepriklausomybės dešimtmečiui. Daugiabučių namų modernizavimas Lietuvoje – vienas svarbiausių uždavinių Lietuvos Respublikos (toliau – LR) Aplinkos ministerijai, tačiau šis procesas dėl įvairių priežasčių nuolat stringa. Šalies 15-osios Vyriausybės programoje buvo iškeltas tikslas kasmet atnaujinti apie 2000 daugiabučių pastatų<sup>1</sup>, iš viso 2009–2012 metų laikotarpiu Lietuvoje buvo atnaujinti vos 237 daugiabučiai. Siekiant įgyvendinti Vyriausybės programoje iškeltą tikslą kasmet atnaujinti apie 2000 daugiabučių, kasdien jų reikėjo atnaujinti apie 5,5.

Lietuvoje didžioji dalis daugiabučių namų yra statyti 1961 – 1990 metais, kuomet vyravo stambiaplokščių, energijos požiūriu neekonomiškų, namų statyba, tad energijos taupymo efektyvumas yra plataus masto problema. Tokie „daugiabučiai yra neekonomiški, šildymo sistema pasenusi, nėra vėdinimo, prastas patalpų mikroklimatas, prastos pastatų langų, sienų, vidaus pertvarų garso izoliavimo charakteristikos“<sup>2</sup>. „Dėl nesandarių langų susiduriama ir su oro taršos, dulkių problema“<sup>3</sup>. Šie daugiabučiai namai dažnai neužtikrina jų gyventojams komforto sąlygų dėl mažo nusidėvėjimo dėl eksploatavimo laikotarpio ir tuo metu galiojusių žemų statybos reikalavimų. Nuolatos senstantys daugiabučiai namai didina daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) svarbą. Dažniausiai pastatų atnaujinimo nauda yra siejama tik su šiluminiu efektu, tačiau Česlovas Ignatavičius teigia, kad patalpų komfortas susietas ne tik su jų oro temperatūra, bet ir su oro judėjimo greičiu, santykinio oro drėgniu, anglies dvideginio CO<sub>2</sub> koncentracija, grindų paviršiaus temperatūra, atitvarų paviršiaus ir oro temperatūrų skirtumu<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Lietuvos Respublikos Seimo 2008 m. gruodžio 9 d. nutarimas Nr. XI-52 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos.“ *Valstybės žinios* 146-5870 (2008).

<sup>2</sup> Jurgita Alchimovienė, Andrius Stasiukynas, Neringa Gudienė „Daugiabučių gyvenamųjų namų būklės analizė.“ *Mokslas – Lietuvos ateitis*, Vilniaus Gedimino technikos universitetas, 3(2) (2011): 17-20.

<sup>3</sup> Saulius Raslanas, V. Palubinskas, Laura Tupėnaitė „Rekomendacijos Vilniaus daugiabučio būsto renovacijai nekilnojamojo turto vertės požiūriu.“ VGTU, Vilnius (2003).

<sup>4</sup> Česlovas Ignatavičius „Stambiaplokščių namų natūriniai tyrimai, išvados ir rekomendacijos namų modernizavimui: Mokslo darbo ataskaita.“ Vilniaus Gedimino technikos universitetas, 101, 24 (2004).

„Lietuvoje daugiau kaip 60 procentų daugiabučių namų pastatyta per praėjusio amžiaus paskutinius keturis dešimtmečius. Tada vyravo stambiaplokščių daugiabučių namų statyba. Tokie daugiabučiai namai neekonomiški energijos vartojimo požiūriu, juos eksploatuoti žiemą brangu, todėl mažas pajamas gaunantys gyventojai neišgali sumokėti už šilumą. Dalį išlaidų šilumai ir karštam vandeniui nepasiturinčioms šeimoms ir vieniems gyvenantiems asmenims kompensuoja valstybė. Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos duomenimis, tokių gyventojų Lietuvoje yra apie 4 procentus. Didėjant energijos kainoms, vis daugiau Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto lėšų reikia skirti kompensacijoms. Daugelį energijos išteklių Lietuva importuoja, todėl tai neigiamai veikia jos mokėjimo balansą. Senstant gyvenamųjų namų fondui ir brangstant energijos ištekliams, vis opesnė racionalaus energijos vartojimo problema. Jos negali išspręsti pavieniai butų savininkai: reikia kompleksiskai atnaujinti (modernizuoti) daugiabučius namus, pereiti prie gyvenamųjų namų rajonų (kvartalų) atnaujinimo (modernizavimo), įskaitant inžinerinės ir socialinės infrastruktūros atnaujinimą. Taigi tikslinga šį mechanizmą tobulinti naudojant Europos Sąjungos (toliau vadinama – ES) ir kitų fondų paramą, privačių finansuotojų lėšas, didinant savivaldybių vaidmenį“<sup>5</sup>.

„Šios problemos negali išspręsti pavieniai butų savininkai: reikia kompleksiskai atnaujinti daugiabučius namus, pereiti prie gyvenamųjų namų rajonų (kvartalų) modernizavimo, įskaitant inžinerinės ir socialinės infrastruktūros atnaujinimą“<sup>6</sup>.

Europos Parlamento ir Tarybos direktyvoje 2006/32/EB teigiama, kad „padidėjus energijos galutinio vartojimo efektyvumui, sumažės pirminės energijos vartojimas, išmetamų anglies dvideginio ir kitų šiltnamio efektą sukeliančių dujų kiekis. Taip bus taupoma energija ir sudaromos galimybės lėtinti pavojingą klimato kaitą [...]“<sup>7</sup>.

„Daugiabučių namų sektorius turi didžiausią energijos taupymo potencialą šalyje – apie 3 TWh energijos per metus. Taigi daugiabučių namų modernizavimas leistų Lietuvai įgyvendinti energijos taupymo įsipareigojimus, sumažinti gyventojų šildymo išlaidas, pasiekti geresnės gyvenimo kokybės, racionalaus išteklių naudojimo ir biudžeto išlaidų mažinimo būsto šildymo išlaidoms kompensuoti“<sup>8</sup>.

---

<sup>5</sup> „Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugsėjo 23 d. nutarimo Nr. 1213 „Dėl daugiabučių namų modernizavimo programos ir valstybės paramos daugiabučiams namams modernizuoti teikimo ir investicijų projektų energinio efektyvumo nustatymo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo.“ Valstybės žinios 112-4776 (2009).

<sup>6</sup> „Pastatų renovacija.“ UAB „Šilėja. Žiūrėta 2016 m. gegužės 24 d. <http://www.sileja.skynet.lt/renovacija.htm>

<sup>7</sup> Albinas Borisevičius, Aleksandr Gaitanži, Valdemaras Bačiauskas, Jonas Šakalinis „Valstybinio audito ataskaita „Nacionalinės energijos vartojimo efektyvumo didinimo 2006–2010 metais programos įgyvendinimas.“ Lietuvos Respublikos valstybės kontrolė 20-11-7 (2011): 4.

<sup>8</sup> Valdemaras Bačiauskas, Aleksandr Gaitanži, Albinas Borisevičius, Jonas Šakalinis „Valstybinio audito ataskaita Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas).“ Lietuvos Respublikos valstybės kontrolė VA-P-20-1-14 (2010): 2.

Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos tikslas – „skatinti daugiabučių namų butų savininkus atnaujinti (modernizuoti) daugiabučius namus, siekiant racionalaus energinių išteklių naudojimo, geresnės gyvenimo kokybės ir biudžeto išlaidų mažinimo būsto šildymo išlaidoms kompensuoti“<sup>9</sup>. Apžvelgus daugiabučių namų modernizavimo programoje bei viešojoje erdvėje pateikiamą statistiką, galima teigti, kad energijos naudojimo efektyvumo problematika yra opi. Norint pagerinti gyvenimo sąlygas bei sumažinti energijos suvartojimą, daugiabučius namus būtina modernizuoti.

Daugiabučių namų modernizavimo teikiama nauda:

1. Gyventojams – sumažėjusios išlaidos, pagerėjęs vidaus mikroklimatas, pailgėjęs namų ilgaamžiškumas, pagerinta aplinka-gerbūvis;
2. Savivaldybei – sumažėjęs energetinių išteklių poreikis, sumažėjęs poreikis pašalpoms, ateityje atsilaisvinusios lėšos kitiems miesto poreikiams tenkinti, sumažėjęs poreikis aplinkos tvarkymui;
3. Valstybei – sukurtos darbo vietos, sumažėjusi bedarbystė statybų sektoriuje, suaktyvinta ekonomika, energijos išteklių poreikio sumažėjimas, eksporto-importo balanso pagerėjimas, dalis lėšų energetiniams ištekliams pirkti lieka Lietuvoje, energetinio savarankiškumo padidėjimas, socialinio klimato pagerėjimas, valstybės prestižo gyventojų akyse pagerėjimas.

Minimalus reikalavimas, siejamas su valstybės parama iki 2020 m. atnaujinamiems pastatams, yra pasiekti C energinio efektyvumo klasę. Pastebima akivaizdi daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) nauda Lietuvoje – 2016 m. duomenimis, daugiau kaip 300 daugiabučių pasiekė B klasę, o 2015–2016 m. žiemą atlikti stebėjimai parodė, kad apie 70 proc. namų sutaupo nuo 50 iki 70 proc. energijos, kai kurie – dar daugiau. „Visi atnaujinti namai pasiekė planuotą energinio efektyvumo klasę ir sutaupo daugiau, negu planuota rengiant investicinius planus“<sup>10</sup>.

Norint pasiekti Daugiabučių namų atnaujinimo programos tikslą – iki 2020 m. atnaujinti 70 proc. senos statybos daugiabučių namų, „Lietuvoje kiekvieną darbo dieną turėtų būti atnaujinta

---

<sup>9</sup> „Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugsėjo 23 d. nutarimo Nr. 1213 „Dėl daugiabučių namų modernizavimo programos ir valstybės paramos daugiabučiams namams modernizuoti teikimo ir investicijų projektų energinio efektyvumo nustatymo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo.“ Valstybės žinios 112-4776 (2009).

<sup>10</sup> „Daugiabučių modernizacija: po proveržio ateina nežinia.“ *Veidas*, kovo 29, 2017, <http://www.veidas.lt/daugiabuciu-modernizacija-po-proverzio-ateina-nezinia>.

daugiau kaip 10 daugiabučių namų“<sup>11</sup>. Lietuvos būsto rūmų prezidentas Juozas Antanaitis (2016) teigia, kad iki 2020 m. dar reikia renovuoti 22 tūkst. namų – po 7 tūkst. kiekvienais metais<sup>12</sup>.

Vyriausybei pasiūlius naują, JESSICA iniciatyva besiremiantį daugiabučių namų atnaujinimo finansavimo modelį, daugiabučių atnaujinimas dar labiau sulėtėjo. Vyriausybės pasiūlytas daugiabučių modernizavimo modelis pasižymėjo esminiais trūkumais, jis buvo nuolat koreguojamas, į gyventojų menką paklausą reaguota pernelyg lėtai. Pagrindiniai šio modelio bruožai išliko iki šių dienų. Pasak Europos Komisijos, pagal šį modelį 2013 m. pradžioje buvo baigta įgyvendinti tik 10 projektų. 2016 metų duomenimis, šie tempai nuo 2013 m. šiek tiek pagreitėjo (2013–2016 m. šalyje atnaujinta per 1500 daugiabučių), tačiau vis dar yra per lėti, norint įgyvendinti Daugiabučių namų atnaujinimo programos tikslą – iki 2020 m. atnaujinti 70 proc. senos statybos daugiabučių namų<sup>13</sup>.

Atlikta viešosios nuomonės apklausa rodo, kad šios Vyriausybės vykdytą daugiabučių atnaujinimo politiką skeptiškai vertino dauguma gyventojų<sup>14</sup>, o už daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą) atsakingą Aplinkos ministeriją tiek gyventojai, tiek opozicija vertino kaip vieną iš silpniausių Vyriausybės darbo grandžių.

Neefektyvus šilumos vartojimas senuose daugiabučiuose namuose yra opi problema tiek didelę dalį savo pajamų šildymo išlaidoms skiriantiems gyventojams, tiek valstybei, siekiant didinti energijos efektyvumo, mažinti klimato kaitos ir energinės nepriklausomybės tikslų. Tačiau daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa vis stringa ir kyla grėsmė, kad energijos taupymo potencialas artimiausiu metu nebus realizuotas.

Viską apibendrinus galima teigti, jog daugiabučių namų atnaujinimo problema Lietuvoje kol kas yra nauja ir mažai išnagrinėta, ji Lietuvos mokslininkų analizuojama daugiausia inžineriniu ar ekonominiu aspektu, tačiau trūksta visuminio požiūrio į šį fenomeną, mokslinių žinių, egzistuoja neatitikimai ar prieštaravimai tarp žinių, esamos padėties, veiksmų, nežinomi konkrečių veiksmų įgyvendinimui reikalingi būdai, metodai ir priemonės, todėl atsiranda poreikis ištirti šią problemą. Atlikta mokslinės literatūros analizė leidžia teigti, kad socialinis daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) aspektas yra labai svarbus, tačiau retai analizuojamas Lietuvos

---

<sup>11</sup> Valdemaras Bačiauskas, Aleksandr Gaitanži, Albinas Borisevičius, Jonas Šakalinis „Valstybinio audito ataskaita Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas).“ *Lietuvos Respublikos valstybės kontrolė* VA-P-20-1-14 (2010): 4.

<sup>12</sup> „Daugiabučių modernizacija: po proveržio ateina nežinia.“ *Veidas*, kovo 29, 2017, <http://www.veidas.lt/daugiabuciu-modernizacija-po-proverzio-ateina-nezinia>.

<sup>13</sup> European Commission, *Commission Staff Working Document “Assessment of the 2013 National Reform Programme and Convergence Programme for Lithuania.”* Brussels, 29.5.2013, SEK(2013) 365 final, 19–20 (2013).

<sup>14</sup> „Į daugiabučių renovavimo programą didžiųjų miestų gyventojai žiūri skeptiškai.“ *Žiūrėta* 2015 m. gruodžio 29 d. <http://www.delfi.lt/verslas/nekilnojamas-turtas/i-daugiabuciu-renovavimo-programa-didziuju-miestu-gyventojai-ziuri-skeptiskai.d?id=38306147>.

mokslo bendruomenėje. Tyrimas atliekamas šiuo metu daliai visuomenės reikšmingu klausimu, kadangi didžioji dalis Lietuvos gyventojų gyvena daugiabučiuose namuose.

**Tyrimo problema.** Magistrantūros studijų baigiamojo darbo problema – kokia yra daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo ir įgyvendinimo problematika Lietuvoje? Siekiant identifikuoti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo ir įgyvendinimo problematiką Lietuvoje, reikia išanalizuoti teisinį šio proceso reglamentavimą, atlikti mokslinės literatūros ir mokslinių darbų šia tema analizę, palyginti ir įvertinti daugiabučių namų modernizavimo įgyvendinimo rezultatus kitose šalyse, kuriose daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) procesas vyksta sklandžiai ir nustatyti pagrindinius veiksnius, sąlygojančius aktyvią ir sėkmingą daugiabučių modernizavimo plėtrą.

**Tyrimo objektas.** Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo ir įgyvendinimo problematika Lietuvoje.

**Tyrimo tikslas.** Identifikuoti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo ir įgyvendinimo problematiką Lietuvoje.

**Tyrimo uždaviniai.** Siekiant įgyvendinti šį tikslą, reikia atlikti kelis uždavinius: 1) išanalizuoti teisės aktų raidą ir teisinį šio proceso reglamentavimą, atlikti mokslinės literatūros ir mokslinių darbų šia tema analizę, 2) nurodyti pagrindines daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo ir įgyvendinimo problemas Lietuvoje, 3) pateikti rekomendacijas daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) proceso teisinės bazės tobulinimui Lietuvoje.

**Tyrimo struktūra.** Šio magistrantūros studijų baigiamojo darbo pirmoje dalyje analizuojama teisės aktų, susijusių su nagrinėjama problema, raida, mokslinės literatūros ir mokslinių darbų analizė. Siekiant išanalizuoti teisės specialistų požiūrį į daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo ir įgyvendinimo problematiką Lietuvoje, nagrinėjamos modernizavimo ištakos, daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa, išskiriamos jos esminės nuostatos.

Antroje darbo dalyje identifikuojamos pagrindinės daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo ir įgyvendinimo problemos Lietuvoje, įvardijamos bendros iki šiol vangaus daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) priežastys, atliekama palyginamoji Lietuvos ir kitų šalių, kuriose daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) procesas vyksta sklandžiai (Lenkijoje, Estijoje, Jungtinėje Karalystėje), daugiabučių namų modernizavimo įgyvendinimo rezultatų analizė.

Trečioje darbo dalyje, siekiant išspręsti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo ir įgyvendinimo problemas Lietuvoje, pateikiama pasiektų rezultatų Jungtinėje Karalystėje ir Lenkijoje analizė, lyginamos paramos programos, įgyvendintų projektų rezultatai ir

atliekamas jų vertinimas. Pateikiamos rekomendacijos daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) proceso teisinės bazės tobulinimui Lietuvoje.

Šiame magistrantūros studijų baigiamojo darbo pateikiamos rekomendacijos, išvados ir pasiūlymai gali teikti naudingų rekomendacijų Lietuvos atsakingoms institucijoms kuriant modelius daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) plėtrai, taip pat galėtų padėti aktų leidėjams tobulinant teisinio daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reguliavimo sritį.

**Tyrimo metodai.** Šio magistrinio darbo tikslui pasiekti naudojami mokslinės literatūros ir teisinių dokumentų analizės, lyginamasis bei apibendrinimo metodai.

Mokslinės literatūros analizės metodas. Remiantis šiuo metodu siekiama išanalizuoti teisės specialistų požiūrius į daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo ir įgyvendinimo problematiką Lietuvoje.

Teisinių dokumentų analizės metodas. Šiuo metodu analizuojami Lietuvos Respublikoje galiojantys teisės aktai, kurie susiję su daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimu ir įgyvendinimu Lietuvoje.

Lyginamasis metodas. Šio metodo tikslas - atlikti palyginamąją Lietuvos ir Jungtinės Karalystės bei Lenkijos daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo ir įgyvendinimo problematikos analizę, siekiant identifikuoti kokia yra daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo ir įgyvendinimo problematika Lietuvoje.

Apibendrinimo metodas. Šiuo metodu siekiama apibendrinti naudotą literatūrą, įvertinti tyrimo rezultatus, pateikti rekomendacijas bei išvadas.



# 1. DAUGIABUČIŲ NAMŲ ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) REGLAMENTAVIMAS LIETUVOJE

Po Lietuvos nepriklausomybės atkūrimo buvo privatizuotos valstybei priklausiusios gyvenamosios patalpos, įvykdytas būsto sektoriaus restruktūrizavimas, atsisakyta būsto rinkos reguliavimo.

Vylius Leonavičiaus ir Dainiaus Genio teigimu, sovietmečiu statyti daugiabučiai namai yra viena iš energetinio saugumo grėsmių, kurią sukelia veiksnių kompleksas – prasta namų kokybė, centralizuotas šilumos tiekimas, monopolistinis dujų tiekimas („Gazprom“), Rusijos politikos kaimynų atžvilgiu neapibrėžtumas, daugiabučiuose namuose gyvenančios didelės žmonių grupės (apie 66 % Lietuvos gyventojų)<sup>15</sup>. Kaip sprendimą sumažinti šio komplekso keliamą pavojų, autoriai įvardija daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą).

Reikėtų pritarti Annos Lipnevič nuomonei, kad viena iš svarbiausių būsto politikos sričių yra daugiabučių namų atnaujinimas, įstatyme apibrėžiamas kaip „statybos darbai, kuriais atkuriamos ar pagerinamos pastato ir (ar) jo inžinerinių sistemų fizinės ir energinės savybės ir (ar) kuriais užtikrinamas iš atsinaujinančių energijos šaltinių gaunamos energijos naudojimas“. Autorė teigia, jog vis plačiau yra kalbama ne tik apie pavienių namų, bet apie kvartalų (kvartalinį, kompleksinį) daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą), jis „laikomas neatsiejama miestų atnaujinimo politikos dalimi, o darni miestų plėtra neatsiejama nuo kompleksinės daugiabučių namų modernizacijos“<sup>16</sup>. Su daugiabučių namų atnaujinimu susijusios ir kitos problemos: kraštovaizdžio, transporto ir socialinės<sup>17</sup>.

Lietuvoje daugiabučių namų atnaujinimo klausimais mokslininkų dėmesys vis dar nėra pakankamas, dažniausiai daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas) analizuojamas technikos mokslų atstovų, tačiau retai ir fragmentiškai – socialinių mokslų tyrėjų<sup>18</sup>. Išimtis – 2014 m. pasirodžiusi mokslo studija<sup>19</sup>, kurioje išsamiai atskleidžiama būsto ir jo atnaujinimo (modernizavimo) politikos raida, pateikiamas daugiabučių namų savininkų bendrijų pirmininkų,

---

<sup>15</sup> Vylius Leonavičius, Dainius Genys „Daugiabučių namų renovacija: socialinis ir ekonominis aspektai.“ Lietuvos mokslų akademija, *Filosofija. Sociologija*, T. 25. Nr. 2 (2014): 98

<sup>16</sup> Anna Lipnevič, „Daugiabučių namų atnaujinimas Lietuvoje: problemos ir gyventojų iniciatyva.“ *Viešoji politika ir administravimas* T. 14, Nr. 2 / 2015 (2015): 178.

<sup>17</sup> Vytautas Stankevičius et al. „Expanding the possibilities of building modernization: case study of Lithuania.“ *Journal of civil engineering and management* 20(6) (2014): 819–828.

<sup>18</sup> Anna Lipnevič, „Daugiabučių namų atnaujinimas Lietuvoje: problemos ir gyventojų iniciatyva.“ *Viešoji politika ir administravimas* T. 14, Nr. 2 / 2015 (2015): 178.

<sup>19</sup> Jolanta Aidukaitė et al., „Būsto politika ir visuomenės iniciatyvos mieste.“ (Vilnius: Lietuvos socialinių tyrimų centras, 2014).

daugiabučių namų gyventojų ir kitų būsto politikoje dalyvaujančių asmenų daugiabučių atnaujinimo (modernizavimo) vertinimas<sup>20</sup>.

Daugiabučių namų atnaujinimas yra svarbus dėl daugybės aspektų. Vienas iš jų - vartotojų įsiskolinimas šilumos tinklams (skolos apsunkina šilumos tiekimo įmonių veiklą, nes jos sudaro didžiąją dalį pateiktos šilumos vertės ir sumažina šių įmonių apyvartines lėšas, todėl jos yra priverstos skolintis iš bankų ir už tai mokėti palūkanas bei kartu didinti kainas vartotojams). Atnaujinus daugiabučius namus mažėja žmonių, gyvenančių žemiau skurdo ribos, išlaidos būstui. Kitas svarbus aspektas – valstybės išlaidų kompensacijoms už komunalines paslaugas mažinimas. Taipogi, modernizavus daugiabučius namus pagražėtų miesto estetinė išvaizda, kas pritrauktų daugiau turistų, o tai pagyvintų patį miestą ir teigiamai veiktų ekonomiką. Atnaujinus daugiabučius namus, didėja šio nekilnojamojo turto kaina bei paklausa, pailgėja eksploatavimo laikas, pagerėja gyvenamosios aplinkos sąlygos, mažiau eikvojama gamtinių išteklių, mažėja tarša, mažėja klimato kaitos veiksnių poveikis (seni namai praleidžia daug viduje esančios šilumos)<sup>21</sup>.

Siekiant nustatyti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo ir įgyvendinimo problematiką Lietuvoje, pirmiausia reikia apžvelgti daugiabučių namų atnaujinimo politikos raidą Lietuvoje.

## 1.1. Sąvokos

Pagal Valstybės paramos daugiabučiams namams modernizuoti teikimo ir investicijų projektų energinio efektyvumo nustatymo taisyklės, **daugiabučio namo atnaujinimas (modernizavimas)** – tai „statybos darbai, kuriais visiškai ar iš dalies atnaujinamos ir pagerinamos pastato ir (ar) jo inžinerinių sistemų fizinės ir energinės savybės“<sup>22</sup>.

**Daugiabučio namo modernizavimo investicijų projektas** – „daugiabučio namo energinio audito ir techninės būklės įvertinimo pagrindu parengtas daugiabučio namo modernizavimo planas, numatantis namo energinių savybių ir fizinės būklės pagerinimo priemones bei šių priemonių energinį efektyvumą, lėšų poreikį šioms priemonėms įgyvendinti, finansavimo šaltinius bei investicijų atsipirkimo laiką. Į Investicijų projektą įtraukiamos priemonės, susijusios su projekto parengimu ir jo įgyvendinimu: namo energinio audito atlikimas ir techninės būklės įvertinimas, Investicijų projekto parengimas, rangos darbų pirkimo

---

<sup>20</sup> Anna Lipnevič, „Daugiabučių namų atnaujinimas Lietuvoje: problemos ir gyventojų iniciatyva.“ *Viešoji politika ir administravimas* T. 14, Nr. 2 / 2015 (2015): 178.

<sup>21</sup> Daiva Rapcevičienė, „Daugiabučių namų renovacijos efektyvumo vertinimas.“ *Mokslas – Lietuvos ateitis, Verslas XXI amžiuje, Mykolo Romerio universitetas*, T. 2, Nr. 2 (2010): 85.

<sup>22</sup> LR finansų ministro ir LR aplinkos ministro įsakymas „Dėl valstybės paramos daugiabučiams namams modernizuoti teikimo ir investicijų projektų energinio efektyvumo nustatymo taisyklių patvirtinimo.“ *Valstybės žinios* 102-3792 (2005).

organizavimas ir jų techninė priežiūra, statybinių tyrinėjimų darbai ir techninio projekto parengimas, jeigu tai nustato statybos techniniai reglamentai“<sup>23</sup>.

## 1.2. Daugiabučių namų atnaujinimo politikos raida

Daugiabučių namų atnaujinimo politikos užuomazgos randamos valstybės remtos programos „Būstas“ (1992) nuostatose, kuriose nurodomi šie daugiabučių namų atnaujinimo tikslai: užtikrinti esamų būstų šiltinimą ir statyti naujus šiltus būstus, plėsti šilumos, dujų, vandens suvartojimo apskaitos ir reguliavimo prietaisų, termoizoliacinių medžiagų ir konstrukcijų gamybą, pertvarkyti statybinių medžiagų pramonę ir statybos industriją<sup>24</sup>. Pirmasis žingsnis daugiabučių namų atnaujinimo procese Lietuvoje buvo 1992 m. patvirtintos naujos statybos normos, sugriežtinusios pastatų šilumos izoliacijos reikalavimus<sup>25</sup>.

Aktyvi daugiabučių atnaujinimo politika prasidėjo 1996 m., LR Vyriausybei ir Pasaulio bankui pasirašius sutartį dėl daugiabučių namų atnaujinimo, pagal kurią „1996–2003 m. buvo įgyvendinamas Energijos taupymo būste demonstracinis projektas šilumos punktams ir šildymo sistemoms modernizuoti, langams ir lauko durims keisti, stogams bei sienoms šiltinti ir kt.“<sup>26</sup>.

Lietuvos būsto strategija buvo priimta 2004 m. sausio 21 d., jos nuostatų įgyvendinimo laikotarpis – iki 2020 metų. Svarbiausi su Lietuvos daugiabučių namų atnaujinimo politika susiję teisės aktai pateikiami 1 lentelėje<sup>27</sup>.

### 1 lentelė. Svarbiausi valstybės institucijų teisiniai žingsniai siekiant atnaujinti daugiabučius namus<sup>28</sup>

Metai	Dokumento pavadinimas	Naujovė
1992	<b>Patvirtinti nauji statybų reikalavimai</b> Statybos ir urbanistikos ministerijos 1992-05-20 įsakymas Nr. 97 „Dėl statybos normų RSN 143-92 „Pastatų atitvarų šiluminė technika“ tvirtinimo“ <sup>29</sup> .	Nustatyti nauji normatyviniai reikalavimai pastatų atitvarų šiluminiam laidumui, šildymo ir vėdinimo sistemoms

<sup>23</sup> LR finansų ministro ir LR aplinkos ministro įsakymas „Dėl valstybės paramos daugiabučiams namams modernizuoti teikimo ir investicijų projektų energinio efektyvumo nustatymo taisyklių patvirtinimo.“ *Valstybės žinios* 102-3792 (2005).

<sup>24</sup> Anna Lipnevič, „Daugiabučių namų atnaujinimas Lietuvoje: problemos ir gyventojų iniciatyva.“ *Viešoji politika ir administravimas* T. 14, Nr. 2 / 2015 (2015): 178.

<sup>25</sup> Lietuvos Respublikos statybos ir urbanistikos ministro 1992 m. gegužės 20 d. įsakymas Nr. 97 „Dėl statybos normų RSN 143-92 „Pastatų atitvarų šiluminė technika“ tvirtinimo.“ *Valstybės žinios* 22-367 (1994).

<sup>26</sup> Anna Lipnevič, „Daugiabučių namų atnaujinimas Lietuvoje: problemos ir gyventojų iniciatyva.“ *Viešoji politika ir administravimas* T. 14, Nr. 2 / 2015 (2015): 179.

<sup>27</sup> Ibid., 180–181.

<sup>28</sup> Ibid.

<sup>29</sup> Darni urbanistinė plėtra Lietuvoje – problemos ir sprendimo būdai. Lietuvos Respublikos Seimo 2008 m. balandžio 9 d. konferencijos leidinys. Vilnius: Seimo leidykla „Valstybės žinios.“ 2008.

1992	Nauja paramos programa Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. liepos 17 d. nutarimas Nr. 562 „Dėl valstybės remiamos programos „Būstas“ (Žin., 1992, Nr. 27-791)	Vienas iš tikslų buvo energijos taupymo pastatuose skatinimas
1996	<b>Energijos taupymo būste projektas</b> LRS ir Pasaulio banko pasirašyta sutartis dėl energijos taupymo būste demonstracinio projekto <sup>30</sup>	1996–2003 m. atnaujinta (be sienų šiltinimo) daugiau kaip 700 daugiabučių namų
1999	<b>Pakeisti statybų reikalavimai</b> LR aplinkos ministro 1999-04-29 įsakymas Nr. 117 „Dėl statybos techninių reglamentų patvirtinimo“	Panaikino 1992 05 20 įsakymą Nr. 97. Įsakymo 1 priedas: statybos techninių reikalavimų reglamentas STR 2.05.01:1999 „Pastatų atitvarų šiluminė technika“. Jis nustato šiluminius techninius reikalavimus gyvenamųjų, viešosios paskirties ir pramonės pastatų atitvarams projektuoti. Reglamentas taikomas projektuojant naujus ir rekonstruojamus pastatus
2004	<b>Patvirtinta Lietuvos būsto strategija</b> LRV 2004-01-21 d. nutarimas Nr. 60 „Dėl Lietuvos būsto strategijos patvirtinimo“	Vienas svarbiausių Strategijos tikslų – užtikrinti tinkamą būsto priežiūrą, atnaujinimą ir modernizavimą mažinant energijos sąnaudas. Laikotarpis – iki 2020 m.
2004	<b>Daugiabučių namų modernizavimo programa</b> LRV 2004-09-23 nutarimas Nr. 1213 „Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos“. Įsigaliojo 2004-09-26 (Žin., 2004, Nr.143-5232) <sup>31</sup> .	Svarbiausias šios Programos tikslas – padėti daugiabučių namų savininkams modernizuoti daugiabučius namus, didinti energijos vartojimo efektyvumą, mažinti šildymo išlaidas ir užtikrinti mažas pajamas gaunančioms šeimoms (vieniems gyvenantiems asmenims) palankias sąlygas modernizuoti daugiabučius namus, kuriuose jos (jie) gyvena
2005	<b>Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo pavadinimo pakeitimas</b> LRS 2005 m. kovo 24 d. įstatymas Nr. X-143 (Žin., 2005, Nr. 47-1554) <sup>32</sup> .	Naujas pavadinimas Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti bei daugiabučiams namams modernizuoti įstatymas. Šiame įstatyme nustatyti valstybės paramos daugiabučiams namams modernizuoti teikimo sąlygos ir būdai bei finansavimas. Papildytas apibrėžimu: „daugiabučio namo modernizavimas – statybos darbai, kuriais iš dalies arba visiškai atnaujinamos ir pagerinamos pastato ir (ar) jo inžinerinių sistemų fizinės ir energinės savybės“

<sup>30</sup> „Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos patvirtinimo.“ *Valstybės žinios* 143-5232 (2004).

<sup>31</sup> „Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo 13, 14 ir 15 straipsnių pakeitimo įstatymas.“ *Valstybės žinios* 10-420 (2013).

<sup>32</sup> Lietuvos Respublikos statybos ir urbanistikos ministro 1992 m. gegužės 20 d. įsakymas Nr. 97 „Dėl statybos normų RSN 143-92 „Pastatų atitvarų šiluminė technika“ tvirtinimo.“ *Valstybės žinios* 1994, Nr. 22-367; 1995, Nr. 95-2143.

2013	<p><b><i>Pakeistas daugiabučių namų finansavimo modelis</i></b>  LRS 2013m. sausio 17 d. Nr. XŪ-149 Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo 13, 14 ir 15 straipsnių pakeitimo įstatymas Įsigaliojo 2013-03-01 (4 straipsnio 2 dalis įsigalioja 2013-01-26)<sup>33</sup>.</p>	<p>Masinio daugiabučių namų modernizavimo, dar vadinamo „kvartalinė renovacija“, pradžia.  Patiems gyventojams nebūtina imti paskolos iš bankų, tai gali daryti savivaldybių įmonės, o paskolos bus gražinamos iš sutaupytų šildymo pinigų. Savivaldybės atrenka energetiškai neefektyviausius namus. 100 proc. padengiamos investicinio projekto lėšos</p>
------	---	---

Aktyvi daugiabučių namų atnaujinimo politika pradėta 2004 m. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimas pradėtas 2005 m. pabaigoje. Daugiabučių namų modernizavimo finansavimo tvarka pasikeitė nuo 2013 m.<sup>34</sup>.

Lietuvos daugiabučių modernizacijos modelis pereina į kitą etapą – prie kompleksinės (kvartalines) modernizacijos, kuri apima daugiabučių namų energetinio efektyvumo didinimą (apšiltinimą, šilumos punkto atnaujinimą), šilumos gamybos ir tiekimo sistemų modernizavimą, infrastruktūros objektų sutvarkymą gyvenamosios aplinkos kokybės gerinimą, visuomeninės paskirties pastatų atnaujinimą (modernizavimą). Lietuvoje daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas) kompleksiškai pradėtas 2013 m., kuomet buvo pakeistas daugiabučių namų finansavimo modelis.

Atlikus mokslinės literatūros ir teisės aktų analizę galima teigti, jog daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) politika mūsų šalyje buvo pradėta kurti prieš du dešimtmečius, tačiau dar ir dabar nėra iki galo susiformavusi ir yra nuolat tobulinama, keičiamas finansavimo modelis. Svarbiausiu daugiabučių namų atnaujinimo politikos prioritetu Lietuvoje iki šiol išlieka daugiabučių namų energijos vartojimo efektyvumo didinimas<sup>35</sup>.

### **1.3. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa**

Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa (toliau – Programa) – vienas didžiausių šalies prioritetinių projektų, kuriuo siekiama „didinti daugiausiai šilumos energijos sunaudojančių daugiabučių namų, kurių savininkams tenka didžiausios būsto išlaikymo išlaidos,

<sup>33</sup> „Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo pavadinimo pakeitimo, 1, 2 straipsnių pakeitimo bei papildymo ir įstatymo papildymo penktuoju skirsniu įstatymas.“ *Valstybės žinios* 47-1554 (2005).

<sup>34</sup> Anna Lipnevič, „Daugiabučių namų atnaujinimas Lietuvoje: problemos ir gyventojų iniciatyva.“ *Viešoji politika ir administravimas* T. 14, Nr. 2 / 2015 (2015): 180–182.

<sup>35</sup> *Ibid.*, 182.

energinę efektyvumą<sup>36</sup> ir „užtikrinti, kad atnaujinus daugiabutį namą, kasmetinės būsto šildymo ir investicijų gražos išlaidos kartu sudėjus neviršytų būsto šildymo išlaidų iki namo atnaujinimo“<sup>37</sup>.

Programa buvo pradėta 2005 metais. Iki 2016 m. „keletą kartų buvo parengtos įstatymų, reglamentuojančių daugiabučių namų atnaujinimą, pataisos, peržiūrėtos ir atnaujintos programos sąlygos ir taisyklės, siekiant sudaryti kuo palankesnes sąlygas dalyvauti programoje“<sup>38</sup>.

Programos paskirtis – „skatinti daugiabučių namų, pastatytų pagal galiojusius iki 1993 metų statybos techninius normatyvus, savininkus atnaujinti (modernizuoti) daugiabučius namus, kad didėtų energinis jų naudingumas, ir sudaryti sąlygas tai atlikti“<sup>39</sup>.

Programos tikslas – iki 2020 metų pabaigos sumažinti šiluminės energijos (kuro) sąnaudas ne mažiau kaip 20 procentų tuose daugiabučiuose namuose, kurie buvo pastatyti pagal iki 1993 metų galiojusius statybos techninius normatyvus. Programa yra siekiama anglies dioksido išmetimus į atmosferą šiuose namuose iki 2020 metų pabaigos sumažinti ne mažiau kaip 230 tūkst. tonų per metus, palyginti su 2005 metais, o skaičiuojamąsias metines šiluminės energijos (kuro) sąnaudas – ne mažiau kaip 1 000 GWh per metus<sup>40</sup>.

Programos uždaviniai, skirti tikslui pasiekti:

„1. Užtikrinti Programos reikalavimus atitinkančių daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų finansavimą ir įgyvendinimą – teikti lengvatinius kreditus ir kitą įstatymų nustatytą valstybės paramą butų ir kitų patalpų savininkams, skatinti butų ir kitų patalpų savininkų iniciatyvą įgyvendinti energiją taupančias priemones;

2. Plėtoti visuomenės informavimą, švietimą ir mokymą pastatų energinio naudingumo didinimo, jų atnaujinimo (modernizavimo), energijos taupymo klausimais.“<sup>41</sup>

Pagrindinės Programos sąlygos:

1. Programoje gali dalyvauti tik daugiabučiai namai (daugiabutis namas – trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas, kuriame gali būti ir negyvenamųjų patalpų – prekybos, administracinių, viešojo maitinimo ir kitų<sup>42</sup>);

---

<sup>36</sup> „Ką svarbu žinoti šiame etape“. *VšĮ Būsto energijos taupymo agentūra*, žiūrėta 2017 sausio 6 d. <http://atnaujinkbusta.lt/renovacija/iniciavimas/namo-atnaujinimo-proceso-inicijavimas/>

<sup>37</sup> Kęstutis Jočys „Daugiabučių namų renovacija – plusai ir minusai“, Šilokarčema, 2017 m. kovo 18 d., [http://www.silokarcema.lt/naujiena/7873\\_krastas.html](http://www.silokarcema.lt/naujiena/7873_krastas.html)

<sup>38</sup> „Daugiabučių namų atnaujinimo programa“. *VšĮ Būsto energijos taupymo agentūra*, žiūrėta 2017 sausio 6 d. <http://atnaujinkbusta.lt/renovacija/iniciavimas/namo-atnaujinimo-proceso-inicijavimas/>

<sup>39</sup> „Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos patvirtinimo“, *Valstybės žinios* 143-5232 (2004).

<sup>40</sup> Ibid.

<sup>41</sup> Ibid.

<sup>42</sup> „Lietuvos Respublikos Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas.“ *Valstybės žinios* 20-449 (1995).

2. Daugiabutis namas turi būti pastatytas pagal statybos techninius normatyvus, galiojusius iki 1993 m.<sup>43</sup>.

„Būsto savininkai gali pasirinkti, ar namo atnaujinimo projektą įgyvendinti pagal Vyriausybės patvirtintą programą, ar pagal ją atitinkančias savivaldybių programas:

1. Atnaujinimas daugiabučių namų administratorių ar bendrijų pirmininkų iniciatyva: daugiabučių namų atnaujinimas įgyvendinamas gyventojų iniciatyva per bendrijos pirmininką, daugiabučio namo administratorių ar daugiabutį administruojančią įmonę. Daugiabučio namo butų savininkai programoje gali dalyvauti savo lėšomis arba kreiptis kredito į finansinę instituciją. Svarbiausia yra gyventojų iniciatyva ir sutikimas dalyvauti programoje.;

2. Atnaujinimas savivaldybių iniciatyva: savivaldybės savo iniciatyva atrenka neefektyviausiai energiją vartojančius daugiabučius namus (kai kuriais atvejais gyventojai pasiūlo neefektyviausiai energiją vartojančius namus) ir paskiria Programos administratorius, kurie įgyvendina šių daugiabučių namų atnaujinimą. Būsto savininkams patiems nereikia prisiimti jokių organizacinių ir kreditinių įsipareigojimų bei projekto įgyvendinimo rizikų.<sup>44</sup>

„Nuo 2005 m., įsigaliojus dabartinei Daugiabučių namų atnaujinimo programai, iki 2012 m. Lietuvoje atnaujinti 479 daugiabučiai namai. 2013 m., patvirtinus naująjį daugiabučių atnaujinimo modelį, įvyko didysis daugiabučių namų atnaujinimo proveržis. Nuo 2013 m. iki 2016 m. vidurio atnaujinta 1100 daugiabučių namų, atnaujinama 1869 daugiabučių namų, suderinti 3658 investiciniai projektai.<sup>45</sup>

### 1.3.1. Programos administravimas

Programos įgyvendinimą koordinuoja ir kontroliuoja LR Aplinkos ministerija, kuri strateginiame veiklos plane planuoja Programos įgyvendinimo priemones ir lėšų poreikį jos įgyvendinimui bei kartu su „Socialinės apsaugos ir darbo ministerija pagal kompetenciją užtikrina kredito, paimto daugiabučiam namui atnaujinti (modernizuoti), ir palūkanų sumokėjimą už daugiabučių namų butų savininkus, turinčius teisę į būsto šildymo išlaidų kompensaciją pagal Piniginės socialinės paramos įstatymą<sup>46</sup>.

Daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) LR Aplinkos ministerija skelbia kvietimus. Visų pirma yra „sudaromos sąlygos atnaujinti (modernizuoti) daugiabučius namus,

<sup>43</sup> „Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos patvirtinimo“, *Valstybės žinios* 143-5232 (2004).

<sup>44</sup> „Daugiabučių namų atnaujinimo programa“. *VšĮ Būsto energijos taupymo agentūra*, žiūrėta 2017 sausio 6 d. <http://atnaujinkbusta.lt/apie/>

<sup>45</sup> Ibid.

<sup>46</sup> „Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos patvirtinimo“, *Valstybės žinios* 143-5232 (2004).

kuriuose šilumos energijos suvartojimas viršija Valstybinės kainų ir energetikos kontrolės komisijos nustatytas maksimalias šilumos suvartojimo daugiabučių namų butams ir kitoms patalpoms šildyti normas“. Skelbiant kvietimus ir nustatant priimamų paraiškų skaičių, atsižvelgiama į „lengvatinių kreditų suteikimo galimybes atnaujinimo (modernizavimo) projektams finansuoti pagal sutartis su bankais ar kitomis kredito įstaigomis ir į LR valstybės biudžeto asignavimus valstybės paramai teikti“<sup>47</sup>.

„Lengvatiniai kreditai daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektams įgyvendinti, kita valstybės parama teikiama ir šių projektų įgyvendinimo priežiūra vykdoma vadovaujantis LR Vyriausybės tvirtinamomis valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) ir projektų įgyvendinimo priežiūros taisyklėmis“<sup>48</sup>.

„Sprendimą dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto rengimo ir įgyvendinimo pagal Programą ar ją atitinkančias savivaldybių programas priimama butų ir kitų patalpų savininkai, esant balsų daugumai, pagal LR civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatytą sprendimų priėmimo tvarką. Daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams priėmus sprendimą dėl atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimo, jo įgyvendinimą pagal butų ir kitų patalpų savininkų patvirtintą investicijų planą organizuoja bendrojo naudojimo objektų valdytojas, atlikdamas Statybos įstatyme nurodytas statytojo (užsakovo) pareigas. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimu statytojo (užsakovo) ir kitos su projekto įgyvendinimu susijusios pareigos pavidimo sutartimi gali būti pavidamos kitam asmeniui, teikiančiam projekto įgyvendinimo administravimo paslaugas, arba savivaldybės programos įgyvendinimo administratoriui. Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektas rengiamas pagal Statybos įstatymą ir turi atitikti Programos priede nustatytus daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų specialiuosius techninius reikalavimus“<sup>49</sup>.

„Savivaldybėms rekomenduojama atsižvelgiant į Programos tikslus ir uždavinius rengti savivaldybių programas, atitinkančias Programos reikalavimus, jas tvirtinti, skirti šių programų įgyvendinimo administratorius ir kontroliuoti jų įgyvendinimą, koordinuoti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) procesą savivaldybės teritorijoje, siejant jį su savivaldybės teritorijų planavimo, atnaujinimo ir tvarkymo programomis ir projektais, taip pat plėtoti visuomenės informavimą ir švietimą“<sup>50</sup>.

---

<sup>47</sup> „Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos patvirtinimo, *Valstybės žinios* 143-5232 (2004).

<sup>48</sup> Ibid.

<sup>49</sup> Ibid.

<sup>50</sup> „Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos patvirtinimo, *Valstybės žinios* 143-5232 (2004).



### **1.3.2. Atnaujinimo (modernizavimo) priemonės**

Valstybės remiamos daugiabučio namo atnaujinimo priemonės yra energinį efektyvumą didinančios priemonės ir kitos daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonės:

#### **„1. Energinį efektyvumą didinančios priemonės:**

1.1. Šildymo ir karšto vandens sistemų pertvarkymas ar keitimas:

1.1.1. Šilumos punkto ar katilinės (individualių katilų) ir karšto vandens ruošimo įrenginių keitimas ar pertvarkymas, taip pat ir atsinaujinančių energijos šaltinių (saulės, vėjo, geoterminės energijos, biokuro ir panašiai) įrengimas;

1.1.2. Balansinių ventilių ant stovų įrengimas;

1.1.3. Vamzdynų šiluminės izoliacijos gerinimas;

1.1.4. Šildymo prietaisų ir vamzdynų keitimas;

1.1.5. Individualios šilumos apskaitos prietaisų ar daliklių sistemos ir (ar) termostatinė ventilių įrengimas butuose ir kitose patalpose.

1.2. Ventiliacijos ir rekuperacijos sistemų pertvarkymas, keitimas ar įrengimas;

1.3. Stogo šiltinimas, taip pat ir naujos dangos ar naujo šlaitinio stogo įrengimas (išskyrus patalpų pastogėje įrengimą) ir (ar) perdangos po vėdinama šlaitinio stogo pastoge šiltinimas, ir (ar) laiptų į statomo naujo šlaitinio stogo pastogę įrengimas energinį efektyvumą didinančių priemonių įrangai eksploatuoti, jeigu pastogėje montuojami energinį efektyvumą didinančių priemonių elementai;

1.1. Fasado sienų (taip pat ir cokolio) šiltinimas, įskaitant sienų (cokolio) konstrukcijos defektų pašalinimą ir nuogrindos sutvarkymą;

1.2. Balkonų ar lodžijų įstiklinimas, įskaitant esamos balkonų ar lodžijų konstrukcijos sustiprinimą ir (ar) naujos įstiklinimo konstrukcijos įrengimą pagal vieną projektą;

1.3. Laiptinių lauko durų ir tambūro durų keitimas, įskaitant susijusius apdailos darbus, įėjimo laiptų remontą ir pritaikymą neįgaliųjų poreikiams;

1.4. Butų ir kitų patalpų langų keitimas į mažesnio šilumos pralaidumo langus;

1.5. Rūsio perdangos šiltinimas;

1.6. Liftų atnaujinimas (modernizavimas) – jų keitimas techniniu energiniu požiūriu efektyvesniais liftais, įskaitant priėjimo prie lifto pritaikymą neįgaliųjų poreikiams.

**2. Kitos namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonės** (kitų pastato bendrojo naudojimo inžinerinių sistemų (nuotekų sistemos, taip pat ir namui priklausančių lokaliųjų

įrenginių, elektros instaliacijos, priešgaisrinės saugos įrenginių, geriamojo vandens vamzdynų ir įrenginių keitimas ar (ar) pertvarkymas, drenažo sutvarkymas)<sup>51</sup>.

### 1.3.3. Programos įgyvendinimo stebėseną

„Programos įgyvendinimo stebėseną vykdoma pagal aplinkos ministro tvirtinamą Programos įgyvendinimo stebėsenos tvarkos aprašą, siekiant nustatyti, kiek faktiškai energijos sutaupyta atnaujintuose (modernizuotuose) namuose, vertinti darbų kokybę, įgyvendintų priemonių energinį ir techninį efektyvumą, tobulinti pastatų atnaujinimo (modernizavimo) proceso kontrolę ir priežiūrą, techninį ir technologinį reglamentavimą“<sup>52</sup>.

„Programos įgyvendinimą administruoja viešoji įstaiga (VŠĮ) Būsto energijos taupymo agentūra, pagal Valstybės paramos įstatymo 3 straipsnio 8 dalyje ir kituose teisės aktuose nustatytą kompetenciją, naudodama tam skirtus LR valstybės biudžeto asignavimus arba Europos Sąjungos (ES) struktūrinės paramos lėšas, ir teikia LR aplinkos ministerijai Programai įgyvendinti skirtų lėšų panaudojimo ir Programos įgyvendinimo stebėsenos vykdymo ataskaitas“<sup>53</sup>.

„Vadovaudamasi Programos įgyvendinimo stebėsenos duomenimis ir Programos įgyvendinimo praktika, Aplinkos ministerija pagal kompetenciją vertina Programos įgyvendinimo eigą, tobulina Programą, rengia ir teikia LR Vyriausybei jos įgyvendinimą reglamentuojančių teisės aktų projektus, teikia pasiūlymus kitiems Programos dalyviams. Informacija apie Programos įgyvendinimą LR Vyriausybei teikiama kasmet iki kovo 1 d. metinėje Aplinkos ministerijos veiklos ataskaitoje“<sup>54</sup>.

### 1.3.4. Valstybės parama daugiabučių namų modernizavimui

Nepakankami gyventojų resursai ir stringantis daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas) verčia vyriausybę ieškoti įvairių priemonių, kaip padidinti paramą daugiabučių namų atnaujinimui (modernizavimui)<sup>55</sup>. „Siekdama paspartinti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) procesą Vyriausybė parengė daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) finansinį modelį, kuriame numatyta lėšų daugiabučių atnaujinimui pritraukti iš įvairių šaltinių:

<sup>51</sup> „Bendrieji reikalavimai projektams.“ *Viešųjų investicijų plėtros agentūra*. [http://vipa.lt/puslapis/bendrieji\\_reikalavimai](http://vipa.lt/puslapis/bendrieji_reikalavimai)

<sup>52</sup> „Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos patvirtinimo.“, *Valstybės žinios* 143-5232 (2004).

<sup>53</sup> Ibid.

<sup>54</sup> Ibid.

<sup>55</sup> Vylius Leonavičius, Dainius Genys „Daugiabučių namų renovacija: socialinis ir ekonominis aspektai.“ Lietuvos mokslų akademija, *Filosofija. Sociologija*, T. 25. Nr. 2 (2014): 104-106.

Europos Sąjungos, valstybės biudžeto ir pačių gyventojų. Galimybes pasinaudoti Europos sąjungos lėšomis daugiabučiams atnaujinti suteikia ES iniciatyva JESSICA“<sup>56</sup>.

Europos sąjunga ir Lietuva, siekdamas efektyvesnių rezultatų įgyvendinant daugiabučių namų atnaujinimo procesą, pradėjo programos JESSICA įgyvendinimą. „JESSICA (Jungtinė Europos parama tvarioms investicijoms miestuose, angl. „Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas“) – tai Europos Komisijos iniciatyva, parengta bendradarbiaujant su Europos investicijų banku (EIB) ir Europos plėtros banko taryba (CEB). Pagal ją finansų inžinerijos instrumentais teikiama parama tvarios miestų plėtros ir atnaujinimo projektams. ES šalys gali rinktis investuoti dalį joms numatytų ES struktūrinių fondų lėšų į gražą užtikrinančius fondus ir gražindamos į apyvertą finansinius šaltinius, taip paskatindamos investicijas Europos miestuose“<sup>57</sup>. Lietuva yra viena pirmųjų šalių, pasinaudojusi „JESSICA“ programa energijos vartojimo efektyvumui didinti (daugiabučių namų atnaujinimui).

Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo sąlygas ir tvarką nustato LR valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas (toliau – Valstybės paramos įstatymas). „Valstybės parama nepasiturintiems gyventojams teikiama – kreditas, paimtas daugiabučiam namui atnaujinti (modernizuoti), ir palūkanos dengiami – LR piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymo (toliau – Piniginės socialinės paramos įstatymas) ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka“<sup>58</sup>.

Valstybės parama daugiabučių namų modernizavimui teikiama tik tiems daugiabučiams namams, kurie buvo pastatyti pagal statybos leidimus, išduotus iki 1993 metų. Pagal Programą teikiama valstybės parama daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektams, „kuriuose numatytos pastato energinį efektyvumą didinančios ir kitos pastato atnaujinimo (modernizavimo) priemonės“, pateiktos 2 lentelėje<sup>59</sup>.

**2 lentelė. Pastato energinį efektyvumą didinančios ir kitos pastato atnaujinimo (modernizavimo) priemonės<sup>60</sup>**

I.	ENERGINĮ EFEKTYVUMĄ DIDINANČIOS PRIEMONĖS
1.	Šildymo ir (ar) karšto vandens sistemų pertvarkymas ar keitimas:

<sup>56</sup> „Naujasis daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos finansavimo modelis.“ *Vilkuva, pastatų administravimas ir priežiūra*. Žiūrėta 2016 m. kovo 7 d. [http://www.vilkuva.lt/cms/index.php?option=com\\_content&view=article&id=16:naujasis-daugiabui-nam-atsnaujinimo-modernizavimo-programos-finansavimo-modelis&catid=1:paskutins-naujienos&Itemid=50](http://www.vilkuva.lt/cms/index.php?option=com_content&view=article&id=16:naujasis-daugiabui-nam-atsnaujinimo-modernizavimo-programos-finansavimo-modelis&catid=1:paskutins-naujienos&Itemid=50)

<sup>57</sup> „JESSICA – bendra Europos parama tvarioms investicijoms miestuose.“ Žiūrėta 2016 m. kovo 7 d. [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/lt/funding/special-support-instruments/jessica/#1](http://ec.europa.eu/regional_policy/lt/funding/special-support-instruments/jessica/#1).

<sup>58</sup> „Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos patvirtinimo, *Valstybės žinios* 143-5232 (2004).

<sup>59</sup> Ibid.

<sup>60</sup> „Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos patvirtinimo, *Valstybės žinios* 143-5232 (2004).

1.1.	šilumos punkto ar katilinės, individualių katilų ir (ar) karšto vandens ruošimo įrenginių keitimas ar pertvarkymas, taip pat atsinaujinančių energijos šaltinių (saulės, vėjo, geoterminės energijos, biokuro ir panašiai) įrengimas
1.2.	balansinių ventilių ant stovų įrengimas
1.3.	vamzdynų šiluminės izoliacijos gerinimas
1.4.	šildymo prietaisų ir (ar) vamzdynų keitimas
1.5.	individualios šilumos apskaitos prietaisų ar daliklių sistemos ir (ar) termostatinė ventilių įrengimas butuose ir kitose patalpose
2.	Vėdinimo sistemos sutvarkymas arba pertvarkymas, įskaitant rekuperacijos sistemos įrengimą
3.	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 į pastogę), apšiltinant jį arba perdangą pastogėje
4.	Išorinių sienų (taip pat ir cokolio) šiltinimas, įskaitant sienų (cokolio) konstrukcijos defektų pašalinimą, esamų lietaus vamzdžių demontavimą, įrengimą ar keitimą, elektros, dujų ar kitų sistemų ar įrengimų nuo šiltinamos sienos (cokolio) atitraukimą (išskyrus keitimą naujais) ir nuogrindos sutvarkymą
5.	Balkonų ar lodžijų įstiklinimas, įskaitant esamos balkonų ar lodžijų konstrukcijos sustiprinimą ir (ar) naujos įstiklinimo konstrukcijos įrengimą pagal vieną projektą
6.	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)
7.	Butų ir kitų patalpų langų ir balkonų durų keitimas į mažesnio šilumos pralaidumo langus
8.	Rūsio perdangos šiltinimas
9.	Liftų atnaujinimas (modernizavimas) – jų keitimas techniniu energiniu požiūriu efektyvesniais liftais, įskaitant lifto ir priėjimo prie lifto pritaikymą neįgaliųjų poreikiams
II.	<b>KITOS NAMO ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) PRIEMONĖS</b>
10.	Kitų pastato bendrojo naudojimo inžinerinių sistemų (elektros, priešgaisrinės saugos, geriamojo vandens, buitinių nuotekų, drenažo, taip pat ir namui priklausančių vietinių įrenginių) atnaujinimas ar keitimas
11.	Konstrukcijų (balkonų laikančiųjų konstrukcijų ir saugos aptvarų, stogelių virš įėjimo į pastatą), kurios nesusijusios su energinių efektyvumą didinančiomis priemonėmis, nurodytomis pirmajame šios lentelės skyriuje, keitimas – teisės aktų nustatyta tvarka pripažintos jų avarinės būklės likvidavimas

Gyventojams valstybė dengia dalį atnaujinimo (modernizavimo) darbų:

**„1. Iki 2015 m. spalio 1 d.**

- 100 proc. namo atnaujinimo projekto parengimo išlaidų, tačiau ne daugiau nei 5 proc. statybos rangos darbų kainos su PVM. Kai pritaikomi tipiniai namo atnaujinimo projektai, kompensacija neturi viršyti 2 proc. statybos rangos darbų kainos su PVM;
- 100 proc. statybos techninės priežiūros išlaidų, tačiau ši kompensacija neturi viršyti 2 proc. statybos rangos darbų kainos su PVM;
- 100 proc. (bet ne daugiau nei 0.35 LTL/m<sup>2</sup> be PVM per mėnesį buto naudingojo ar kitų patalpų bendrojo ploto) faktinių projekto įgyvendinimo administravimo išlaidų;
- 15 proc. investicijų, tenkančių LR Vyriausybės nustatytoms energinių efektyvumą didinančioms priemonėms, jei taupoma 20 proc. energijos sąnaudų šildymui;

- 25 proc. investicijų, tenkančių Vyriausybės nustatytoms energinį efektyvumą didinančioms priemonėms, jeigu statybos rangos darbų sutartis sudaryta iki 2014 m. gruodžio 31 d. ir šis projektas įgyvendintas iki 2015 m. spalio 1 d. (jei taupoma 40 procentų šilumos sąnaudų šildymui);

- 100 proc. projekto parengimo ir įgyvendinimo išlaidų, statybos techninės priežiūros išlaidų, taip pat kredito draudimo įmoką, kiekvieno mėnesio kredito ir palūkanų įmokas nepasiturintiems asmenims;

- Taip pat suteikiamas lengvatinis kreditas, kuriam taikomos 3 proc. dydžio fiksuotos metinės palūkanos.

## **2. Nuo 2015 m. spalio 1 d.**

- 50 proc. namo atnaujinimo projekto parengimo išlaidų, tačiau ne daugiau nei 5 proc. statybos rangos darbų kainos su PVM. Kai pritaikomi tipiniai namo atnaujinimo projektai, kompensacija neturi viršyti 2 proc. statybos rangos darbų kainos su PVM;

- 50 proc. statybos techninės priežiūros išlaidų, tačiau ne daugiau nei 2 proc. statybos rangos darbų kainos su PVM;

- 50 proc. (bet ne daugiau nei 0.35 LTL/m<sup>2</sup> be PVM per mėnesį buto naudingojo ar kitų patalpų bendrojo ploto) faktinių projekto įgyvendinimo administravimo išlaidų;

- 15 proc. investicijų, tenkančių LR Vyriausybės nustatytoms energinį efektyvumą didinančioms priemonėms, jei taupoma 20 proc. energijos sąnaudų šildymui;

- 15 proc. investicijų, tenkančių Vyriausybės nustatytoms energinį efektyvumą didinančioms priemonėms, jei statybos rangos darbų sutartis sudaryta po 2014 m. gruodžio 31 d. ir (ar) šis projektas įgyvendintas po 2015 m. spalio 1 d. arba statybos rangos darbų sutartis daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektui įgyvendinti sudaryta iki 2014 m. gruodžio 31 d. ir (ar) šis projektas įgyvendintas po 2015 m. spalio 1 d. (jei taupoma 40 procentų šilumos sąnaudų šildymui);

- 100 proc. projekto parengimo ir įgyvendinimo išlaidų, statybos techninės priežiūros išlaidų, taip pat kredito draudimo įmoką, kiekvieno mėnesio kredito ir palūkanų įmokas nepasiturintiems asmenims;

- Taip pat suteikiamas lengvatinis kreditas, kuriam taikomos 3 proc. dydžio fiksuotos metinės palūkanos<sup>61</sup>.

---

<sup>61</sup> „Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo vadovas“. *VšĮ Būsto energijos taupymo agentūra*. <http://www.betalt.lt/wp-content/uploads/2014/04/Izanga1.pdf>

### 1.3.5. VŠĮ Būsto energijos taupymo agentūra

VŠĮ Būsto energijos taupymo agentūra (BETA) įgyvendina su Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa susijusią veiklą. Taip pat Agentūra kuruoja Viešųjų pastatų energinio efektyvumo didinimo programą.

BETA įsteigta 2013 m. vasario 19 d. Ji teikia konsultacijas ir pagalbą būsto savininkams daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) klausimais, vertina ir derina pateiktus investicijų planus, pirkimų dokumentus, bendradarbiauja su savivaldos institucijomis, inžinerinėmis konsultacinėmis įmonėmis, mokymo įstaigomis, nevyriausybinėmis organizacijomis ir kt. Agentūra įgyvendina su Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa, būsto priežiūros ir kokybės, efektyvių energiją taupančių priemonių įgyvendinimu susijusią veiklą, organizuoja mokymus, seminarus.

Agentūra dalyvauja ir ES lėšomis remiamuose tarptautiniuose projektuose, kurie stiprina bendradarbiavimą su kitų šalių būsto partneriais ir didina gebėjimus bei patirtį rengiant projektus, susijusius su alternatyvių energijos šaltinių įgyvendinimu daugiabučiuose pastatuose, plėtojant pasyvaus energijos vartojimui namo statybos idėjas ir vykdo veiklą, susijusią su būsto savininkų skatinimu atnaujinti daugiabučius namus.

**Pagrindinė agentūros misija** yra padėti visiems daugiabučių atnaujinimo proceso dalyviams: programos administratoriams – kuriant technines priemones, teikiant metodinę medžiagą, gyventojams – vykdant konsultacijas.

Agentūra šiuo metu taip pat įgyvendina projektą „Daugiabučių namų modernizavimo skatinimas, II etapas“ Nr. VP3-1.1-AM-02-V-01-002, kurio pagrindinis tikslas – paskatinti daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkus dalyvauti Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje.

BETA „kartu su vokiečių partneriais nuo 2015 m. balandžio 1 d. įgyvendina bendrą Vokietijos ir Lietuvos projektą „Miesto kvartalų atnaujinimas, pagerinant jų energines charakteristikas Lietuvoje.

- Pagrindinis projekto tikslas – Vokietijos ekspertinė pagalba ir konsultavimas (Aplinkos ministerijos, Būsto energijos taupymo agentūros bei savivaldybių (Šiaulių miesto, Birštono ir Utenos rajono), sukuriant ir vystant kvartalų energinio efektyvumo didinimo programą.
- Projektą vykdo – Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) ir Būsto energijos taupymo agentūra (BETA).
- Projektą konsultuoja – Vokietijos Federacinė aplinkos, gamtos apsaugos, statybos ir branduolinės saugos ministerija;

- Konsultacijų gavėjai – LR Aplinkos ministerija, Lietuvos savivaldybių asociacija, Šiaulių miesto savivaldybė, Utenos rajono savivaldybė, Birštono savivaldybė<sup>62</sup>.

### **1.3.6. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos teisinė bazė**

Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą ir jos įgyvendinimą reglamentuoja šie pagrindiniai teisiniai dokumentai, kurie yra analizuojami šiame baigiamajame magistrantūros studijų darbe:

1. LR aplinkos ministro 2011-12-29 įsakymas Nr. D1-1055 „Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo stebėsenos tvarkos aprašo patvirtinimo“, *Valstybės žinios*, 6-194 (2012).
2. LR aplinkos ministro įsakymas „Dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, *Valstybės žinios* 136-5963 (2009).
3. LR aplinkos ministro įsakymas „Dėl statybos produktų sertifikavimo nuostatų patvirtinimo.“ *Valstybės žinios* 50-1452 (2000).
4. LR aplinkos ministro įsakymas „Dėl Statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo.“ *TAR* 27168 (2016).
5. LR „Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas.“ *Valstybės žinios* 20-449 (1995).
6. LR finansų ministro ir LR aplinkos ministro įsakymas „Dėl valstybės paramos daugiabučiams namams modernizuoti teikimo ir investicijų projektų energinio efektyvumo nustatymo taisyklių patvirtinimo.“ *Valstybės žinios* 102-3792 (2005).
7. LR Seimo nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos.“ *Valstybės žinios* 146-5870 (2008).
8. LR statybos ir urbanistikos ministro įsakymas „Dėl statybos normų RSN 143-92 „Pastatų atitvarų šiluminė technika“ tvirtinimo.“ *Valstybės žinios* 22-367 (1994).
9. LR statybos įstatymas. *Valstybės žinios* 32-788 (1996).
10. LR Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymas.“ *Valstybės žinios* 76-3848 (2013).

---

<sup>62</sup> „Demosntraciniai projektai“. *VšĮ Būsto energijos taupymo agentūra*, žiūrėta 2017 sausio 6 d. [http://www.betalt.lt/wkd\\_projects/daugiabuciu-namu-modernizavimo-skatinimas/](http://www.betalt.lt/wkd_projects/daugiabuciu-namu-modernizavimo-skatinimas/)

11. LR ūkio ministro įsakymas „Dėl išsamiojo energijos, energijos išteklių ir šalto vandens vartojimo audito atlikimo viešojo naudojimo paskirties pastatuose metodikos patvirtinimo,“ *Valstybės žinios*, 55-2097 (2008).

12. LR Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo 13, 14 ir 15 straipsnių pakeitimo įstatymas. *Valstybės žinios* 10-420 (2013).

13. LR Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo pavadinimo pakeitimo, 1, 2 straipsnių pakeitimo bei papildymo ir įstatymo papildymo penktuoju skirsniu įstatymas. *Valstybės žinios* 47-1554 (2005).

14. LR Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugsėjo 23 d. nutarimo Nr. 1213 „Dėl Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos ir valstybės paramos daugiabučiams namams modernizuoti teikimo ir investicijų projektų energinio efektyvumo nustatymo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo.“ *Valstybės žinios* 1-1 (2012).

15. LR Vyriausybės nutarimas „Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos patvirtinimo.“ *Valstybės žinios* 143-5232 (2004).

16. LR Vyriausybės nutarimas „Dėl energijos išteklių ir energijos efektyvaus vartojimo stebėsenos tvarkos aprašo patvirtinimo.“ *TAR* 7374 (2016).

17. LR Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugsėjo 23 d. nutarimo Nr. 1213 „Dėl daugiabučių namų modernizavimo programos ir valstybės paramos daugiabučiams namams modernizuoti teikimo ir investicijų projektų energinio efektyvumo nustatymo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo.“ *Valstybės žinios* 112-4776 (2009).

18. STR 2.01.09:2005. Pastatų energetinis naudingumas. Energetinio naudingumo sertifikavimas: statybos techniniai reglamentai.“ *Valstybės žinios*, Nr. 151–5568 (2005).

Visi šie teisės aktai yra susiję ir reglamentuoja daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą ir jos įgyvendinimą. Išnagrinėjus modernizavimo ištakas, išanalizavus teisės aktų, susijusių su nagrinėjama problema, raidą, siekiant nustatyti teisės specialistų požiūrį į daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo ir įgyvendinimo problematiką Lietuvoje, daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą, išskyrus esmines jos nuostatas, programos dalyvius ir finansavimą, antroje darbo dalyje bus identifikuojamos pagrindinės daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo ir įgyvendinimo problemos Lietuvoje, nagrinėjamas finansavimas, projektų įgyvendinimo procesas, įvardijamos bendros iki šiol vangaus modernizavimo priežastys.



## **2. DAUGIABUČIŲ NAMŲ ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) REGALENTAVIMO IR ĮGYVENDINIMO PROBLEMOS LIETUVOJE**

Vyriausybės pasiūlytas daugiabučių atnaujinimo (modernizavimo) modelis pasižymėjo esminiais trūkumais, jis buvo nuolat koreguojamas, į gyventojų menką paklausą reaguota pernelyg lėtai. Pagrindiniai šio modelio bruožai išliko iki šių dienų. Pasak Europos Komisijos, pagal šį modelį 2013 m. pradžioje buvo baigta įgyvendinti tik 10 projektų. 2016 metų duomenimis, šie tempai nuo 2013 m. šiek tiek pagreitėjo (2013–2016 m. šalyje atnaujinta per 1500 daugiabučių), tačiau vis dar yra per lėti, norint įgyvendinti Daugiabučių namų atnaujinimo programos tikslą – iki 2020 m. atnaujinti 70 proc. senos statybos daugiabučių namų<sup>63</sup>.

### **2.1. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo problemos**

Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas) yra glaudžiai susijęs su energijos vartojimo efektyvumo didinimu. LR Valstybės kontrolės Valstybinio audito ataskaitoje „Nacionalinės energijos vartojimo efektyvumo didinimo 2006–2010 metais programos įgyvendinimas“ (2011) teigiama, kad energijos vartojimo efektyvumo didinimas valstybei yra viena iš svarbiausių sisteminio pobūdžio užduočių, kurią vykdant dalyvauja viešojo sektoriaus institucijos, ūkio subjektai ir gyventojai, tačiau LR teisės aktai neįpareigoja, kad su Energetikos ministerija (t. y. su energetikos specialistais) būtų derinamos programos ir priemonės, kurių gretutinis efektas yra efektyvesnis energijos vartojimas, kai ši ministerija nėra tokių programų rengėja<sup>64</sup>.

Atlikus Valstybinį Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos auditą buvo nustatyta, kad „Energetikos ministerijos specialistai programoje nedalyvavo, nors vienas iš šios programos numatytų vykdymo rezultatų – ir šalies energijos vartojimo efektyvumo didinimas. Todėl niekas nenumatė, kad būtina diegti efektyviausią Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos priemonę – individualią šilumos energijos reguliavimo ir apskaitos sistemą. Tai neleido pasiekti maksimalaus programos vykdymo efektyvumo“<sup>65</sup>.

<sup>63</sup> European Commission, *Commission Staff Working Document “Assessment of the 2013 National Reform Programme and Convergence Programme for Lithuania.”* Brussels, 29.5.2013, SEK(2013) 365 final, 19–20 (2013).

<sup>64</sup> Albinas Borisevičius, Aleksandr Gaitanži, Valdemaras Bačiauskas, Jonas Šakalinis „Valstybinio audito ataskaita „Nacionalinės energijos vartojimo efektyvumo didinimo 2006–2010 metais programos įgyvendinimas.“ *Lietuvos Respublikos valstybės kontrolė* 20-11-7 (2011): 14-23.

<sup>65</sup> Ibid.

Taigi, galima teigti, jog viena iš problemų, susijusių su daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimu Lietuvoje yra tai, kad su Energetikos ministerija nederinamos tokios programos ir priemonės, kurias įvykdžius efektyvesnis energijos vartojimas gaunamas kaip gretutinis rezultatas ir už kurių diegimą atsakingos kitos institucijos. Tai kelia riziką, kad mažės diegiamų priemonių rezultatyvumas ir investicijų efektyvumas.

LR Valstybės kontrolės Valstybinio audito ataskaitoje (2011) teigiama, kad patikrinus daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) procesą, pažeidimų randama maždaug 30 proc. Valstybinės ne maisto produktų inspekcijos prie Ūkio ministerijos (toliau – VNMPI) patikrinimų atvejų. Pagrindinis pažeidimas – daugiabučių namų atnaujinimui (modernizavimui) naudojama nekokybiška šiluminė medžiaga. Taigi, neužtikrinus, kad į šalies rinką patektų tik kokybiškos medžiagos, nebus pasiektas energijos taupymo efektas renovuojant pastatus, bus veltui panaudotos valstybės ir gyventojų lėšos<sup>66</sup>.

„Vis plačiau yra kalbama ne tik apie pavienių namų, bet apie kvartalų (kvartalinį, kompleksinį) daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą), jis laikomas neatsiejama miestų atnaujinimo politikos dalimi, o darni miestų plėtra neatsiejama nuo kompleksinės daugiabučių namų modernizacijos“<sup>67</sup>. Pagal Lietuvos energetikos specialistų atliktų tyrimų išvadas, didžiausios ekonominės naudos (šilumos sutaupymų) pasiekama įgyvendinant kompleksinį pastatų daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą).

Dabartinės daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos tikslas - sumažinti šiluminės energijos (kuro) sąnaudas, t. y. ši Programa orientuota tik į siaurą šiluminių verčių gerinimą bei energetinių išteklių taupymą, tačiau su daugiabučių namų atnaujinimu susijusios ir kitos problemos: kraštovaizdžio, transporto ir socialinės. Vieno atskiro namo atnaujinimas sumažina eksploatacines gyventojų išlaidas, tačiau tik iš dalies pagerina gyvenimo kokybę. Tvarkant kompleksiskai visą kvartalą ar namų grupę, būtų galima pasiekti geresnių rezultatų tiek kokybiniu, tiek estetiniu, tiek socialiniu požiūriu.

Vylius Leonavičius ir Dainius Genio atlikto tyrimo metu buvo nustatyta, kad didelė visuomenės dalis mano, kad gyvenamojo būsto klausimai turi būti sprendžiami valdžios, o ne gyventojų ir dabartinei daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programai reikia didesnio gyventojų aktyvumo. „Lietuvos nacionalinėje būsto atnaujinimo programoje buvo iškeltas tikslas iki 2020 m. atnaujinti 24 000 daugiabučių pastatų, tačiau 2005–2010 m. buvo atnaujinti

---

<sup>66</sup> Albinas Borisevičius, Aleksandr Gaitanži, Valdemaras Bačiauskas, Jonas Šakalinis „Valstybinio audito ataskaita „Nacionalinės energijos vartojimo efektyvumo didinimo 2006–2010 metais programos įgyvendinimas.“ *Lietuvos Respublikos valstybės kontrolė* 20-11-7 (2011): 14-23.

<sup>67</sup> Anna Lipnevič, „Daugiabučių namų atnaujinimas Lietuvoje: problemos ir gyventojų iniciatyva.“ *Viešojo politika ir administravimas* T. 14, Nr. 2 / 2015 (2015): 178.

(modernizuoti) vos 375 daugiabučiai namai.<sup>68</sup>. Gyventojų pasyvumas, asmeninių įgūdžių rūpintis savo turtu stygius ir valdžios nesugebėjimas dėl finansinių ir administracinių trūkumų priimti realius sprendimus, didina grėsmes. Tuo iš dalies galima paaiškinti, kodėl valdžios bandymai inicijuoti Programą, nėra sėkmingi<sup>69</sup>.

„Estijoje daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas) vyksta sėkmingiau, nes ten aktyviau dalyvauja daugiabučių namų bendrijos. 2010 m. programos vertinimo / monitoringo duomenimis, Lietuvoje tik 17 % daugiabučių namų buvo įsteigę bendrijas, likusi dalis administruojama jungtinės veiklos sutarties pagrindu ar savivaldybės paskirto administratoriaus“<sup>70</sup>.

Kaip jau buvo minėta anksčiau, Lietuvoje „būsto savininkai gali pasirinkti, ar įgyvendinti namo atnaujinimo projektą pagal Vyriausybės patvirtintą programą, ar pagal ją atitinkančias savivaldybių programas:

1. Atnaujinimas daugiabučių namų administratorių ar bendrijų pirmininkų iniciatyva: Pagal šį modelį, daugiabučių namų atnaujinimas įgyvendinamas gyventojų iniciatyva per bendrijos pirmininką, daugiabučio namo administratorių ar daugiabutį administruojančią įmonę. Čia svarbi gyventojų iniciatyva ir sutikimas dalyvauti programoje. Daugiabučio namo butų savininkai programoje gali dalyvauti savo lėšomis arba kreiptis kredito į finansinę instituciją.

2. Atnaujinimas savivaldybių iniciatyva: Savivaldybės savo iniciatyva atrenka neefektyviausiai energiją vartojančius daugiabučius namus (kai kuriais atvejais gyventojai pasiūlo neefektyviausiai energiją vartojančius namus) ir paskiria Programos administratorius, kurie įgyvendina šių daugiabučių namų atnaujinimą. Šio modelio esmė yra ta, kad būsto savininkams patiems nereikia prisiimti jokių organizacinių ir kreditinių įsipareigojimų bei projekto įgyvendinimo rizikų<sup>71</sup>.

Atsižvelgiant į Estijos pavyzdį, galima teigti, jog įgyvendinant Programą daugiabučių namų gyventojams yra būtina susiburti į bendrijas, patiems nuspręsti dėl daugiabučių namų atnaujinimo eigos bei tvarkos, surinkti tam tikrą kiekį privačių lėšų (arba derėtis dėl paskolos su bankais), kreiptis į valstybę dėl finansinės paramos, inicijuoti daugiabučių namų atnaujinimo procesą bei kontroliuoti daugiabučių namų atnaujinimo eigą. Nemažai daugiabučių namų butų savininkų turi ribotus finansinius išteklius (pvz., pensininkai). Šiai žmonių grupei valstybė iš dalies

---

<sup>68</sup> Vylius Leonavičius, Dainius Genys „Daugiabučių namų renovacija: socialinis ir ekonominis aspektai.“ Lietuvos mokslų akademija, *Filosofija. Sociologija*, T. 25. Nr. 2 (2014): 104.

<sup>69</sup> Ibid., 103-104.

<sup>70</sup> Ibid., 104.

<sup>71</sup> „Daugiabučių namų atnaujinimo programa“. *VšĮ Būsto energijos taupymo agentūra*, žiūrėta 2017 sausio 6 d. <http://atnaujinkbusta.lt/apie/>

dotuoja šildymą, o galėdami gauti dotacijas gyventojai nėra nelinkę skolintis, todėl vertėtų atlikti išsamesnius tyrimus ir rasti priemones šiai problemai spręsti<sup>72</sup>.

Viena iš svarbiausių priežasčių, kuri stabdo daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) procesą – dabartinis modernizavimo projektų vertinimo metodas. Šis metodas neatspindi trejopos daugiabučių namų atnaujinimo naudos pastato savininkams (gaunama finansinė nauda dėl sutaupytos energijos, pagerinama pastato būklė, higienos (komforto) sąlygos), be to, taikomas šilumos taupymo prognozavimo metodas yra nepakankamai patikimas<sup>73</sup>.

Pagal dabartinį modernizavimo projektų vertinimo metodą vertinant modernizavimo projekto patrauklumą, visos investicijos priskiriamos tik energijos efektyvumui, o kita nauda yra ignoruojama. Daugiabučių namų savininkai lygina investicijas su tuo, ką sutaupo dėl sumažėjusio energijos vartojimo. Toks modernizavimo investicijų efektyvumo vertinimo modelis, pagal kurį yra remiasi faktiškai patiriamomis išlaidomis už šildymą prieš daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą) ir išlaidomis po jo įgyvendinimo, vyrauja pristatant modernizacijos projektų naudą, atliekant modernizavimo programos monitoringą<sup>74</sup>.

„Teigiama, kad įgyvendinus modernizacijos projektą, pastatas sunaudos mažiau energijos, o sumažėjusios sąskaitos už šildymą kompensuos prisiimtus finansinius įsipareigojimus (paskolos ir palūkanų mokėjimus)“, taigi, bus mokama tiek pat, tačiau daugiabučių namų savininkai „turės geresnes patalpų mikroklimate sąlygas, padidės nekilnojamojo turto vertė ir pan.“. Toks vertinimas turi du problematiškus aspektus, kurie stabdo Programą<sup>75</sup>.

Pirmas problematiškas aspektas yra pastato atnaujinimo naudos daugialypiškumas, antras – energijos vartojimo pasikeitimo prognozavimas. Energijos taupymas tėra dalis daugiabučių namų modernizavimo rezultatų, todėl visų investicijų priskyrimas tik šiam efektui iškreipia projektų patrauklumo vertinimą. Taip vertinant, kuo daugiabutis namas yra labiau nusidėvėjęs, tuo mažiau patrauklus yra jo atnaujinimas, kadangi didesnių investicijų nepadengs po modernizavimo sutaupoma energija<sup>76</sup>.

Kadangi senos statybos daugiabučiai namai yra prastai prižiūrimi, modernizavimo programa Lietuvoje susiduria su dar viena problema - iki daugiabučių namų atnaujinimo nėra užtikrinamos tinkamos higienos sąlygos, t. y. higienos normų numatyti šiluminio komforto ir oro kokybės parametrai ir, jei skaičiuojant neįvertinta iki daugiabučių namų atnaujinimo buvusi per

---

<sup>72</sup> Vylius Leonavičius, Dainius Genys „Daugiabučių namų renovacija: socialinis ir ekonominis aspektai.“ Lietuvos mokslų akademija, *Filosofija. Sociologija*, T. 25. Nr. 2 (2014): 103-104.

<sup>73</sup> Darius Biekša, Eglė Jaraminienė, Vytautas Martinaitis „Daugiabučių namų renovacijos vertinimas atsižvelgiant į trejopą naudą.“ *Mokslas – Lietuvos ateitis*, Aplinkos apsaugos inžinerija, Vilniaus Gedimino technikos universitetas, 3(5) (2011): 98.

<sup>74</sup> Ibid., 98-99.

<sup>75</sup> Ibid., 99.

<sup>76</sup> Ibid., 99-100.

žema patalpų oro temperatūra ir per maža oro kaita, atlikus daugiabučių namų atnaujinimą, lemia mažesnę energijos sutaupymą<sup>77</sup>.

4 lentelėje pateikti Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos tikslo ir uždavinių įgyvendinimo vertinimo kriterijai<sup>78</sup>.

**4 lentelė. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos tikslo ir uždavinių įgyvendinimo vertinimo kriterijai<sup>79</sup>**

Vertinimo kriterijus	Matavimo vienetas	Vertinimo kriterijaus reikšmė		
		2011 m.	2015 m.	2020 m.
<b>TIKSLAS</b>				
1.1. Skaičiuojamųjų šiluminės energijos sąnaudų santykinis mažėjimas daugiabučiuose namuose, pastatytuose pagal galiojusius iki 1993 m. statybos techninius normatyvus, palyginti su 2005 m.	%	3	8,4	ne mažiau kaip 20
1.2. Skaičiuojamųjų šiluminės energijos sąnaudų mažėjimas daugiabučiuose namuose, pastatytuose pagal galiojusius iki 1993 m. statybos techninius normatyvus (nuo 2005 m.).	GWh per metus	150	420	1 000
1.3. Anglies dioksido išmetimo į atmosferą mažėjimas (nuo 2005 m.)	tūkst. tonų per metus	34	96	230
<b>PIRMASIS UŽDAVINYS</b>				
2.1. Įgyvendinta daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų, finansuojamų pagal Programą ir kitas valstybės remiamas ar savivaldybių patvirtintas programas (nuo 2005 m.)	vnt.	430	1 500	4 000
2.2. Įgyvendinta energiją taupančių priemonių daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų ir gyventojų iniciatyva	vnt.	3 000	6 000	10 000
<b>ANTRASIS UŽDAVINYS</b>				
3.1. Gyventojų informuotumo gerėjimas	%	45	70	90
3.2. Kėtinančiųjų dalyvauti įgyvendinant Programą arba savarankiškai diegti energijos taupymo priemones daugėjimas	%	30	50	60

1.1 punkte skaičiuojamas vertinimo kriterijus, nustatomas 1.2 punkte pateiktą kriterijų dalinant iš šiluminės energijos sąnaudų daugiabučiuose namuose 2005 m., t. y. 5 000 GWh ir šis santykis išreiškiamas procentais<sup>80</sup>.

1.2 punkte skaičiuojamas vertinimo kriterijus, nustatomas pagal suminių skaičiuojamųjų šiluminės energijos sąnaudų sumažėjimą per ataskaitinį laikotarpį (nuo 2005 m.) daugiabučiuose namuose, pastatytuose pagal galiojusius iki 1993 m. statybos techninius normatyvus, įvertinus įgyvendintus projektus, finansuojamus pagal Programą ir kitas valstybės remiamas ar savivaldybių

<sup>77</sup> Darius Biekša, Eglė Jaraminienė, Vytautas Martinaitis „Daugiabučių namų renovacijos vertinimas atsižvelgiant į trejų metų naudą.“ *Mokslas – Lietuvos ateitis*, Aplinkos apsaugos inžinerija, Vilniaus Gedimino technikos universitetas, 3(5) (2011): 100.

<sup>78</sup> „Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos patvirtinimo.“ *Valstybės žinios* 143-5232 (2004).

<sup>79</sup> Ibid.

<sup>80</sup> Ibid.

patvirtintas programos, taip pat energijos taupymo priemonės, įgyvendintas butų ir kitų patalpų savininkų, jų bendrijų ar daugiabučių namų administratorių<sup>81</sup>.

Anglies dioksido išmetimo į atmosferą mažėjimas apskaičiuojamas vadovaujantis Išmetamų šiltnamio efektą sukeliančių dujų kiekio sumažinimo vertinimo metodika<sup>82</sup>.

2.1 ir 2.2 skaičiuojami vertinimo kriterijai, nustatomi renkant ir vertinant duomenis apie įgyvendintus projektus ir energiją taupančias priemones. Šiuose punktuose nurodytų rodiklių planuojamos reikšmės nustatytos darant prielaidą, kad, įgyvendinus vieną projektą, bus sutaupyta vidutiniškai 0,2 GWh šiluminės energijos, o įgyvendinus vieną priemonę – 0,02 GWh šiluminės energijos per metus<sup>83</sup>.

3.1 ir 3.2 punktuose skaičiuojami vertinimo kriterijai nurodyti kriterijai nustatomi, atliekant gyventojų apklausas<sup>84</sup>.

LR valstybės kontrolės 2010 m. atlikto tyrimo metu buvo nustatyta, kad vienas iš 4 lentelėje pateiktų kriterijų (1.1 punktą, parodantis skaičiuojamųjų šiluminės energijos sąnaudų santykinį mažėjimą daugiabučiuose namuose, pastatytuose pagal galiojusius iki 1993 m. statybos techninius normatyvus, lyginant su 2005 m.) – iš dalies leidžia vertinti galutinį jos pasiekto tikslo lygį, tačiau yra „būtina turėti patikimus duomenis apie šilumos suvartojimą iki ir po energijos taupymo priemonių įdiegimo“<sup>85</sup>. Kaip, kokiais būdais, kiekiais ir terminais turi būti šie duomenys surenkami, reglamentuoja Energijos išteklių ir energijos efektyvaus vartojimo stebėsenos tvarkos aprašas<sup>86</sup>. Jame nustatyta, kad Programos dalyviai, kurie diegia šilumos energijos taupymo priemones daugiabučiuose namuose ir gauna iš valstybės institucijų finansinę paramą efektyvumo politikos priemonėms įgyvendinti, privalo pateikti būtinus duomenis apie šios energijos sutaupymą Programos administratoriui. Programoje nenumatytas informacijos pateikimas kuomet daugiabučių namų atnaujinimas atliekamas savo lėšomis<sup>87</sup>.

LR valstybės kontrolės 2010 m. atlikto tyrimo metu taip pat nustatyta, kad 4 lentelėje 1.3. punkte išdėstytas Programos tikslas dėl išmetamo į atmosferą anglies dioksido kiekio per metus sumažinimo nėra teisingas dėl to, kad Lietuvoje nėra tiesioginės priklausomybės tarp vartotojams tiekiamos šilumos energijos taupymo ir anglies dioksido išmetimų mažinimo. Kaip teigiama LR Valstybės kontrolės Valstybinio audito ataskaitoje (2010), Lietuvos šilumos tiekėjų asociacijos

---

<sup>81</sup> „Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos patvirtinimo.“ *Valstybės žinios* 143-5232 (2004).

<sup>82</sup> Ibid.

<sup>83</sup> Ibid.

<sup>84</sup> Ibid.

<sup>85</sup> Valdemaras Bačiauskas, Aleksandr Gaitanži, Albinas Borisevičius, Jonas Šakalinis „Valstybinio audito ataskaita Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas).“ *Lietuvos Respublikos valstybės kontrolė* VA-P-20-1-14 (2010): 15.

<sup>86</sup> LR Vyriausybės nutarimas „Dėl energijos išteklių ir energijos efektyvaus vartojimo stebėsenos tvarkos aprašo patvirtinimo.“ *TAR*, 7374 (2016).

<sup>87</sup> Ibid.

duomenimis, didžiąja dalimi Lietuvoje daugiabučiams namams tiekiamos šilumos gamyba teoriškai nesusijusi su anglies dioksido išmetimais, nes kogeneracinėse jėgainėse visada susidaro atliekinė šiluma, ir nuo to, ar šios šilumos panaudojama daugiau ar mažiau, jai pagaminti sunaudoto kuro kiekis nepriklauso. Iki 2020 m. šilumos tiekėjai planuoja 70–80 proc. bendros šilumos gaminti naudodami atsinaujinančius energijos šaltinius, todėl, LR valstybės kontrolės auditorių nuomone (2010), Programa yra nereikšminga anglies dioksido išmetimų kiekio mažinimo priemonė. Be to, Programoje nustatytas siekis mažinti išmetamą į atmosferą anglies dioksido kiekį yra neviseškai pagrįstas, nes dėl daugumos šalyje šilumos energijos gamybos būdų net įvykdžius programą išmetamo anglies dioksido kiekis reikšmingai nesumažėtų<sup>88</sup>.

Nuo 2009 m. rugpjūčio 26 d. į valstybės remiamų daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) priemonių sąrašą įtraukta nauja šilumos taupymo priemonė – ventiliacijos sistemos keitimas ar pertvarkymas, nes net ir modernizavus pastatą per vėdinimo sistemas prarandama daugiau kaip 30 proc. į pastatą tiekiamos šilumos energijos, o užsienio patirtis rodo, jog taikant šiuolaikines technologijas iki 85 proc. šilumos, prarandamos vėdinant patalpas, galima gražinti atgal, todėl reikėtų skatinti šios priemonės naudojimą<sup>89</sup>.

Kaip teigiama LR Valstybės kontrolės Valstybinio audito ataskaitoje (2010), diegiant 2 lentelėje pateiktas pastato energinį efektyvumą didinančias ir kitas pastato atnaujinimo (modernizavimo) „priemones, kartu atnaujinami pastato konstrukcijos elementai ir inžinerinės sistemos, t. y. atkuriami projektinė būklė ir sumažinamas nusidėvėjimo laipsnis. [...] Tačiau investiciniuose projektuose projektinės namo būklės atkūrimo darbai nėra atskirti nuo modernizavimo darbų“<sup>90</sup>.

„Atnaujinant pastato konstrukcijas ir inžinerines sistemas, kartu yra atkuriamos ir statybos projekte numatytos šilumą izoliuojančios savybės“<sup>91</sup>. LR Valstybės kontrolės auditorių skaičiavimais (2010), atkūrus daugiabučių namų šilumą izoliuojančias savybes iki projektinių ir tinkamai organizuojant tolimesnį naudojimą ir priežiūrą, galima sutaupyti maždaug 20 proc. šilumos energijos. Jų nuomone, daugiabučių namų modernizavimas neturėtų būti prievolė gyventojams, skirtingai nei namo projektinių savybių būklės atkūrimas. „Pastatų projektinės būklės atkūrimo ir modernizavimo procesai investiciniuose projektuose turėtų būti atskirti, (t. y. programos lėšos neturėtų būti naudojamos pastatų konstrukcijų elementų ar inžinerinių sistemų atkūrimo darbams)“<sup>92</sup>.

---

<sup>88</sup> Valdemaras Bačiauskas, Aleksandr Gaitanži, Albinas Borisevičius, Jonas Šakalinis „Valstybinio audito ataskaita Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas).“ *Lietuvos Respublikos valstybės kontrolė* VA-P-20-1-14 (2010): 16.

<sup>89</sup> Ibid., 17.

<sup>90</sup> Ibid., 21.

<sup>91</sup> Ibid.

<sup>92</sup> Ibid., 22.

Vadovaujantis šiuo metu galiojančiais teisės aktais, butų savininkų balsų daugumai priėmus sprendimą dėl daugiabučio namo modernizavimo, visiems butų savininkams atsiranda prievolė atlyginti išlaidas, t. y. investuoti lėšas modernizavimui, išskyrus tuos butų savininkus, kurie priskiriami prie socialiai remtinų (jiems valstybė suteikia 100 proc. subsidiją). „Diegiant namo modernizavimo priemones, kartu atnaujinami pastato konstrukcijos elementai ir inžinerinės sistemos, t. y. atkuriamą projektinę būklę ir sumažinamas nusidėvėjimo laipsnis [...], tačiau investiciniuose projektuose projektinės namo būklės atkūrimo darbai nėra atskirti nuo modernizavimo darbų“<sup>93</sup>.

„Atnaujinamų namo konstrukcijų fizinis nusidėvėjimas daugeliu atvejų viršija 50 proc., todėl daugiau nei pusė investicijos sumos skiriama atkurti namo konstrukcijos būklę“<sup>94</sup>, o modernizavimo darbams panaudojama tik likusi dalis lėšų. „Tad investiciniuose projektuose nurodomas gerokai didesnis energiją taupančių priemonių atsipirkimo laikas, t. y. blogesni ekonominiai projekto rodikliai, negu yra iš tikrųjų. Nei energiniuose audituose, nei investiciniuose projektuose neatkreipiamas dėmesys į tai, kad investicijų lėšos naudojamos ne tik daugiabučių namų modernizavimui, siekiant didesnio energinio naudingumo, bet ir pastatų techninės būklės atkūrimui iki jų statybos projektuose numatytų rodiklių, todėl formuojasi neigiamas gyventojų požiūris į valstybės siūlomą daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) būdą“<sup>95</sup>.

Dar viena daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo problema – šiuo metu Lietuvoje išduodami energetinio naudingumo sertifikatai. Gyventojai, norintys dalyvauti būsto modernizavimo procese yra įpareigoti gauti gyvenamojo namo energetinio naudingumo sertifikatą prieš ir po atnaujinimo.

Pastatų energetinio naudingumo sertifikavimas – teorinis jų energetinio naudingumo vertinimas, įteisintas Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2010/31/ES dėl pastatų energetinio naudingumo. Šioje direktyvoje nėra griežtų reikalavimų sertifikatui (nenurodyta sertifikato forma ir energetinio pastato naudingumo įvertinimo metodika, paliekant tai Europos Sąjungos narių šalių kompetencijai). Direktyvoje taip pat nėra numatyta, kad, prieš atliekant daugiabučio namo atnaujinimą (modernizavimą), privaloma sudaryti sertifikatą<sup>96</sup>.

Šios Direktyvos preambulės 16 p. nustatyta, kad sertifikate turėtų būti kuo plačiau aprašyta faktiška pastato energetinio naudingumo būklė, o Direktyvos 7 str. 2 p. nurodyta, kad prie sertifikato pridedamos rekomendacijos dėl ekonomiškai efektyvaus energetinio naudingumo gerinimo. Šiuo metu įteisinta sertifikato forma minėtų rekomendacijų neteikia, o pateikia tik

---

<sup>93</sup> Valdemaras Bačiauskas, Aleksandr Gaitanži, Albinas Borisevičius, Jonas Šakalinis „Valstybinio audito ataskaita Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas).“ *Lietuvos Respublikos valstybės kontrolė* VA-P-20-1-14 (2010): 21.

<sup>94</sup> Ibid.

<sup>95</sup> Ibid.

<sup>96</sup> Ibid., 24.



teorinius duomenis. Rengiant pastato energinio naudingumo sertifikatą, energijos sąnaudų skaičiavimas tik pagal projektinius pastato duomenis nerodo realios jo energinės būklės, teoriniai energinio sertifikato duomenys gerokai skiriasi nuo tikrų<sup>97</sup>.

Šiuose sertifikatuose nėra informacijos apie tai, kiek kWh šiluminės energijos iš šildymo sistemos pateikiama ir galėtų būti pateikta jų būstui ir kiek ši energija kainuotų jeigu jų namo fizinė būklė atitiktų projektinę arba jeigu namas modernizuotas, įdiegus gyventojų pasirinktas šilumą taupančias priemones (dalinis modernizavimas) arba jeigu namas būtų visiškai modernizuotas (įdiegtos visos svarbiausios šilumą taupančios priemonės pagal „Valstybės remiamas daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) priemonės. Energetinio naudingumo sertifikatuose taip pat nėra pateikiama informacija apie teorinį šilumos sunaudojimą (normatyvinį), faktinį šilumos sunaudojimą ir skirtumą tarp šių dydžių, kuris leistų daugiabučių namų gyventojams apsispręsti, kokias modernizavimo priemones reikėtų įdiegti. „Atlikus modernizavimo darbus, iškart sudaromas naujas sertifikatas[...], tačiau tikroji modernizuoto pastato būklė šilumos energijos naudojimo atžvilgiu gali paaiškėti tik praėjus bent vienam šildymo sezonui“<sup>98</sup>.

„Teoriniais duomenimis paremtas sertifikatas galėtų būti naudingas gyventojams tik tada, kai reikia palyginti projektinį pastato šilumos suvartojimą su faktiniu (pagal šilumos tiekėjų duomenis) ir apsispręsti, ar užtenka atkurti namo energinę būklę iki projektinės, ar reikia ir modernizuoti“<sup>99</sup>.

Energetinio naudingumo sertifikatuose „neteikiami duomenys apie pastatui reikalingos šiluminės energijos, gaunamos iš šildymo sistemos, sąnaudas (kWh/m<sup>2</sup> apšildomo pastato ploto), nėra metodikos, kaip iš sertifikato priede pateiktų duomenų nustatyti reikiamus. Jame nurodomos suminės energijos sąnaudos, o pastatus modernizuojant ir priskiriant juos tam tikrai energinio naudingumo klasei, svarbu tik šilumos energijos sąnaudos (taip nurodyta programoje). Tik nuo jų priklauso energinių klasių nustatymas, taigi ir valstybės paramos suteikimas. Be to, iš sertifikato duomenų gyventojams neaišku, kodėl jų namas prieš ir po atnaujinimo priskiriamas tam tikrai energinio naudingumo klasei“<sup>100</sup>.

Lietuvoje šilumos energijos tiekėjai neteikia informacijos apie tai, koks faktinis šilumos sunaudojimas prieš ir po modernizavimo, perskaičius duomenis į normines klimato sąlygas. Lietuvoje atliekami energetiniai auditai nepakankamai išsamūs ir kokybiški, nes kai kurių projektų energetiniuose audituose numatytas realiai neįmanomas sutaupomos šilumos energijos kiekis, todėl negalima teisingai apskaičiuoti modernizavimo metu pasiekiamus rezultatus ir įvertinti, ar

---

<sup>97</sup> Valdemaras Bačiauskas, Aleksandr Gaitanži, Albinas Borisevičius, Jonas Šakalinis „Valstybinio audito ataskaita Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas).“ *Lietuvos Respublikos valstybės kontrolė* VA-P-20-1-14 (2010): 24

<sup>98</sup> Ibid., 25-26.

<sup>99</sup> Ibid., 25.

<sup>100</sup> Ibid.

tinkamai parinktos programos priemonės, ar tikslingai panaudotos lėšos. „[...] Gyventojai negauna patikimų duomenų apie modernizavimo naudą, rezultatus, taip didėja jų nepasitikėjimas programa, neskatinama joje dalyvauti“<sup>101</sup>.

„Jungtinės Karalystės sertifikatuose gyventojams pateikiama informacija, kokios energijos sąnaudos leistinos kiekvienai energinio naudingumo klasei, kokios gyventojų išlaidos pastato šildymui, kiek lėšų jie galėtų sutaupyti, jei modernizuotų namą“, o Lietuvoje „iš sertifikato duomenų gyventojams neaišku, kodėl jų namas prieš ir po atnaujinimo priskiriamas tam tikrai energinio naudingumo klasei“<sup>102</sup>.

Daugiabučių namų modernizavimo procese sprendimus priima kelios suinteresuotos grupės, tačiau kai kurios iš jų gali daryti neigiamą įtaką šio proceso eigai:

- *Projektuotojai* – dažnai labai konservatyvi grupė. Jų teigimu, inovatyvios technologijos nėra gerai žinomos ir netinkamai dokumentuotos, todėl nerekomenduojamos;
- *Rangovai* būdami atsakingi už daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) įgyvendinimą ir įgyvendinimo kainą, dažnai trukdo inovacinių priemonių taikymui daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) procese. Jie yra atsargūs, kai vertina naujų priemonių kainą ir yra linkę ją padidinti, siekdami išvengti rizikos;
- *Savivaldybių ar vietos valdžios techninis personalas* yra atsakingas už sprendimus, susijusius su inovatyvių priemonių pritaikymu daugiabučių namų atnaujinimui. Į juos reikia kreiptis dėl inovatyvių priemonių naudojimo daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektuose. Šią grupę būtina įtinkinti dėl inovatyvių technologijų naudos<sup>103</sup>.

Viena iš didžiausių lėto daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) proceso problema – informacijos trūkumas. Programos propagavimas turėtų vykti taikant kompleksinį vertinimą: ekonominį, infrastruktūros, susisiekimo, patrauklumo bei rinkos vertės padidėjimo, o ne vien tik šilumos taupymo. Dėl dalyvavimo atnaujinant daugiabučius namus padėtų apsispręsti didesnis būsto savininkų švietimas, pvz. daugiabučio namo gyventojams nuolat teikiant informaciją apie energijos taupymo galimybes, palyginamąją informaciją apie faktines energijos sąnaudas, lyginant jas su maksimalių sąnaudų normomis<sup>104</sup>.

---

<sup>101</sup> Valdemaras Bačiauskas, Aleksandr Gaitanži, Albinas Borisevičius, Jonas Šakalinis „Valstybinio audito ataskaita Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas).“ *Lietuvos Respublikos valstybės kontrolė* VA-P-20-1-14 (2010): 28

<sup>102</sup> Ibid., 25-26.

<sup>103</sup> Aistė Mickaitytė „Visuomeninių pastatų atnaujinimas pagal darnos principus“ (daktaro disertacija, Vilniaus Gedimino technikos universitetas, 2008), 39-40, [http://vddb.library.lt/fedora/get/LT-eLABa-0001:E.02~2008~D\\_20080723\\_093132-57701/DS.005.0.01.ETD](http://vddb.library.lt/fedora/get/LT-eLABa-0001:E.02~2008~D_20080723_093132-57701/DS.005.0.01.ETD).

<sup>104</sup> Valdemaras Bačiauskas, Aleksandr Gaitanži, Albinas Borisevičius, Jonas Šakalinis „Valstybinio audito ataskaita Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas).“ *Lietuvos Respublikos valstybės kontrolė* VA-P-20-1-14 (2010): 25.

Lenkijoje daugiabučių namų atnaujinimo procesas prasidėjo daugiau nei prieš du dešimtmečius. 1998-2007 m. buvo pilnai atnaujinta daugiau kaip 50 proc., o dalinai – beveik 100 proc. daugiabučių namų. Nereikalingas šilumos energijos eikvojimas ir sąskaitos už šilumos energiją Lenkijoje minėtu laikotarpiu buvo sumažintos daugiau kaip 30 proc.<sup>105</sup>.

Daugiabučių namų atnaujinimo procesą paskatino 1997 m. visiškai panaikintos valstybės dotacijos gyventojams už šilumos energiją, kuomet kainos už šildymą padidėjo 40 kartų. 1998 m. buvo priimtas įstatymas, numatantis visuotinį daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą). Pagal šį įstatymą, visiems Lenkijos daugiabučių namų gyventojams buvo nustatytas daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) mokestis, kuris sudarė apie 65 grašius (apie 0,17 Eur) už 1 m<sup>2</sup>., kurį privalėjo mokėti tiek senuose, tiek ir naujuose namuose gyvenantys butų savininkai, kurių butus ateityje taip pat reikės renovuoti. Pirmenybė, įgyvendinant daugiabučių namų atnaujinimo projektus, buvo teikiama prasčiausios būklės daugiabučiams namams<sup>106</sup>.

Prie daugiabučių modernizavimo proceso Lenkijoje prisidėjo ir privalomai diegiama šilumos apskaitos sistema (60 proc. reguliatorių pirkimo ir montavimo išlaidų buvo finansuota rėmimo fondo, likę 40 proc. buvo padengta iš bendrovės lėšų), leidžianti kiekvieno buto savininkui pačiam reguliuoti šilumos intensyvumą bute bei instaliuoti termostatiniai reguliatoriai. Dėl centrinio šildymo išlaidų sumažėjimo, atsirado galimybė daugiau investuoti į savo būsto kokybės gerinimą ir daugiabučių namų atnaujinimą<sup>107</sup>.

Šilumos energijos sutaupymo rodikliai – labai svarbus veiksnys vykdant daugiabučių namų atnaujinimo priemones, skatinantis valstybės gyventojų pritarimą ir aktyvumą bei padedantis siekti gerų rezultatų ir daugiabučių modernizavimo projektų įgyvendinimo sklandumo. Tačiau, ne mažiau svarbi ir valstybės institucijų iniciatyva, specialių paramos programų rengimas<sup>108</sup>.

Lenkijoje nuo 1998 m. vykdoma Šilumos atnaujinimo programa, pagal kurią būsto savininkai turi galimybę gauti valstybės paramą, imdami paskolą būstui atnaujinti. Valstybės teikiama parama daugiabučių namų atnaujinimui (modernizavimui) remti šalyje pagal programą sudaro 25 proc. nuo paskolos dydžio (atėmus 20 proc. investicijų sumas, kurias kaip pradinį įnašą turi sumokėti patys butų savininkai). Pagrindinė problema, dėl kurios projekto apimtys yra ribotos – valstybės paramai skiriamų lėšų trūkumas. Viena iš alternatyvų - panaudoti Europos Sąjungos struktūrinių fondų lėšas. Šalyje daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektams

---

<sup>105</sup> UAB "Statybos strategija" studija "Atskirų gyvenamųjų rajonų (kvartalų) modernizavimo investicijų programų finansavimo ir privačių investuotojų dalyvavimo jose galimybių studija, pasiūlymai ekonominiam jų skatinimui ir teisiniam reglamentavimui, 2008 m." Žiūrėta 2017 m. kovo 6 d. <http://www.am.lt/VI/files/0.149606001265185876.pdf>.

<sup>106</sup> Ibid.

<sup>107</sup> Ibid.

<sup>108</sup> Ibid.

įgyvendinti yra naudojama apie 20 proc. gyventojų sukauptų lėšų bei bankų paskolos, kurių palūkanos 10 metų (apie 25 proc. viso projekto vertės) dengiamos iš valstybės biudžeto<sup>109</sup>.

Sigito Gudžiūno (2016) teigimu, daugiabučių namų gyventojų siekis gyventi atnaujintuose būstuose atidedamas neapibrėžtam laikui, nes daugiabučių namų atnaujinimui (modernizavimui) trūksta lėšų. Vilniaus daugiabučių namų asociacijos prezidentas Juozas Antanaitis teigia, jog pritrūkus lėšų, vertėtų rinktis pačias efektyviausias šilumos taupymo priemones. Šiuo metu atliekamas vien tik sienų šiltinimas ir langų keitimas neišsprendžia šilumos kainos mažinimo ir šiuo metu naudojamas daugiabučių namų atnaujinimo modelis yra neefektyvus. Jo teigimu, sąskaitas už šildymą įmanoma sumažinti beveik perpus, įrengus individualų šilumos reguliavimą ir apskaitą butuose, taigi, daugiabučio namo sienų šiltinimas ir langų keitimas neduos gero rezultato, jei nerenovuosime šildymo sistemos, jeigu neįvesime individualią apskaitą ir individualų šilumos reguliavimą<sup>110</sup>.

Sigito Gudžiūno teigimu, dar viena problema daugiabučių namų atnaujinimo procese – prasta darbų kokybė, nesilaikoma darbų termino. Pasitaiko atveju, kai įmonė, atlikusi daugiabučio namo atnaujinimą, po kurio laiko nutraukia veiklą arba bankrutuoja. Dėl šios priežasties į projekto draudimo sąlygas reikėtų įtraukti sąlygą, kad kuomet darbų vykdytojai negali atlikti savo įsipareigojimų, broko taisymo išlaidos būtų dengiamos draudimo bendrovės lėšomis<sup>111</sup>.

Statybos patikrinimus atlieka Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos (toliau – Inspekcija) Statybos valstybinės priežiūros pareigūnai<sup>112</sup>. Pagal dabar galiojančius šalies įstatymus, „Inspekcija statybos patikrinimus atlieka pagal: Inspekcijos metinius veiklos planus, savo iniciatyva tikrindama statybą, viešojo administravimo subjektų, fizinių asmenų, juridinių asmenų ir jų padalinių, kitų juridinio asmens statuso neturinčių organizacijų ir jų padalinių pateiktų skundų ar pranešimų pagrindu, vykdydama teisėsaugos ir kitų valstybės institucijų pavedimus, kitais teisės aktų nustatytais atvejais“<sup>113</sup>.

„Statybinių medžiagų pirkėjai, siekdami sutaupyti, dažnai perka nesertifikuotą produkciją ir dėl to nukenčia. Termoizoliacinių medžiagų rinkoje daugiausia problemų sukelia iš gretimų šalių atkeliaujantys produktai. Kadangi į Lietuvą gali būti importuojamos ir nesertifikuotos pastatų apšiltinimo medžiagos, neretai jos išsiskiria prastomis termoizoliacinėmis,

---

<sup>109</sup> UAB "Statybos strategija" studija "Atskirų gyvenamųjų rajonų (kvartalų) modernizavimo investicijų programų finansavimo ir privačių investuotojų dalyvavimo jose galimybių studija, pasiūlymai ekonominiam jų skatinimui ir teisiniam reglamentavimui, 2008 m.“ Žiūrėta 2017 m. kovo 6 d. <http://www.am.lt/VI/files/0.149606001265185876.pdf>.

<sup>110</sup> Sigitas Gudžiūnas „Bliūkšta daugiabučių gyventojų viltys.“ *Aplinkosauga*, 2016. Žiūrėta 2017 m. kovo 12 d. [http://www.aplinkosauga.eu/Aplinkosauga\\_Nr.1\\_prezentacija.pdf](http://www.aplinkosauga.eu/Aplinkosauga_Nr.1_prezentacija.pdf).

<sup>111</sup> Ibid.

<sup>112</sup> „Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymas.“ *Valstybės žinios* 76-3848 (2013).

<sup>113</sup> Ibid.

fizinėmis ir mechaninėmis savybėmis. Tyrimai rodo, kad dažniausiai iš gretimų šalių importuotai produkcijai būdingas ne tik prastesnis šilumos laidumo koeficientas, bet ir prastesnės stiprio lenkiant ar stiprio tempiant savybės. Apšilinant pastatą tokiomis medžiagomis, negalima tikėtis, kad bus pasiektas aukštas pastato energinis efektyvumas. Taip pat nėra garantijų, kad putplasčio plokštės stabiliai laikysis prie atitvarų.“<sup>114</sup>. Todėl ypač svarbu, kad daugiabučių namų būtų atnaujinimui būtų naudojamos tik sertifikuotos apšiltinimo medžiagos ir jų sistemos.

VĮ Statybos produkcijos sertifikavimo centras teikia statybos produktų sertifikavimo, eksploatacinių savybių pastovumo vertinimo, vidinės gamybos kontrolės tikrinimo ir vertinimo paslaugas pagal klientų prašymus. Ši sertifikavimo įstaiga, nepriklausanti nei nuo produkto gamintojo ar tiekėjo, nei nuo pirkėjo, patvirtina, kad produktas, procesas ar paslauga atitinka nustatytus reikalavimus<sup>115</sup>.

Sigito Gudžiūno teigimu, daugiabučių namų atnaujinimas galėtų paspartėti sekant Kauno pavyzdžiu - 2016 m. čia pradėtas įgyvendinti unikalus projektas, kuriuo siekiama labiau paspartinti daugiabučių namų atnaujinimo tempą, – miestas įsipareigoja sutvarkyti visą namų aplinką, jei vienoje vietoje atsiranda bent 5 atnaujinti ar atnaujinami daugiabučiai. Juozas Antanaitis teigia, jog vienintelis būdas paspartinti daugiabučių namų atnaujinimo tempus - pritraukti privačių lėšų. 2016 m. spalio 5 d. Finansų ir Aplinkos ministerijos bei Europos investicijų bankas pasirašė trišalę sutartį, pagal kurią buvo įsteigtas Rizikos pasidalijimo fondas. Jo dydis – 100 mln. eurų ES fondų lėšų, leisiančių pritraukti apie 500 mln. eurų iš privačių investuotojų. Jomis iki 2023 m. planuojama atnaujinti apie 1500 daugiabučių namų visoje šalyje<sup>116</sup>.

Lietuvos statybininkų asociacija (2016) nurodo esminę dabartinio daugiabučių namų atnaujinimo modelio problemą – investiciniai planai, neatitinkantys techninių projektų. Pagal investicinius planus įmonė nusiperka vienus darbus, tačiau poreikiai dažnai būna visiškai kitokie ir suderinus vieną kainą už tam tikrus darbus vėliau planus tenka koreguoti<sup>117</sup>.

Dar viena problema daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) procese – į konkursus įmonės pakliūva be jokio filtro, pagal mažiausios kainos kriterijų, atviro konkurso būdu.

---

<sup>114</sup> „Statybos medžiagų sertifikavimas: kodėl svarbu jį atlikti.“ *Structum*, ruduo 2013 (3), <http://estructum.lt/archyvas/124-sausis-2015.html>.

<sup>115</sup> „Apie Statybos produkcijos sertifikavimo centrą.“ SPSC Statybos produkcijos sertifikavimo centras. Žiūrėta 2017 m. vasario 26 d. [http://www.spsc.lt/cms/index.php?option=com\\_content&view=article&id=46%3Aapie-spsc&catid=34%3Aapie-spsc&Itemid=397&lang=lt](http://www.spsc.lt/cms/index.php?option=com_content&view=article&id=46%3Aapie-spsc&catid=34%3Aapie-spsc&Itemid=397&lang=lt)

<sup>116</sup> Sigitas Gudžiūnas „Bliūkšta daugiabučių gyventojų viltys.“ *Aplinkosauga*, 2016. Žiūrėta 2017 m. kovo 12 d. [http://www.aplinkosauga.eu/Aplinkosauga\\_Nr.1\\_prezentacija.pdf](http://www.aplinkosauga.eu/Aplinkosauga_Nr.1_prezentacija.pdf).

<sup>117</sup> Arūnas Dumalakas “Kiekgi galima: ne renovacija, o pasityčiojimas!” Žiūrėta 2017 m. kovo 13 d. [http://bustas.lrytas.lt/nekilnojamasis-turtas/kiekgi-galima-ne-renovacija-o-pasityciojimas.htm?utm\\_source=lrExtraLinks&utm\\_campaign=Copy&utm\\_medium=Copy](http://bustas.lrytas.lt/nekilnojamasis-turtas/kiekgi-galima-ne-renovacija-o-pasityciojimas.htm?utm_source=lrExtraLinks&utm_campaign=Copy&utm_medium=Copy).

Lietuvos statybininkų asociacija (2016) kritikuoja mažiausios daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) kainos, kaip pagrindinio kriterijaus, praktiką<sup>118</sup>.

VŠĮ Būsto energijos taupymo agentūros (BETA) Projektų įgyvendinimo kokybės priežiūros skyriaus vedėjas Edvardas Petrauskas (2016) teigia, jog ypatingas dėmesys turi būti skiriamas pastatų atnaujinimo kokybei ir darbų atlikimo techninei priežiūrai, kadangi viena iš silpnųjų grandžių yra projekto administravimas<sup>119</sup>.

**Apibendrinus visą išanalizuotą informaciją, galima išskirti šias pagrindines daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo problemas:**

1. Lietuvoje nėra sukurtos ir reglamentuotos teisinės ir normatyvinės bazės, kuri ne tik išreikštų vyriausybės koncepciją ir strategiją, bet apibūdintų ir reglamentuotų daugiabučių namų atnaujinimo kompleksinius tyrimus, taip pat su ja susijusius statybos darbus.

2. Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas) yra glaudžiai susijęs su energijos vartojimo efektyvumo didinimu, tačiau LR teisės aktai neįpareigoja, kad su LR energetikos ministerija (t. y. su energetikos specialistais) būtų derinamos programos ir priemonės, kurių gretutinis efektas yra efektyvesnis energijos vartojimas, kai ši ministerija nėra tokių programų rengėja.

3. Programa neskatina kompleksinės renovacijos, kadangi yra orientuota tik į siaurą šiluminių verčių gerinimą bei energetinių išteklių taupymą, nors vieno atskiro namo atnaujinimas sumažina eksploatacines gyventojų išlaidas, tačiau tik iš dalies pagerina gyvenimo kokybę.

4. Vienas iš Programos tikslų – išmetamo į atmosferą anglies dioksido kiekio per metus sumažinimas – nėra teisingas, kadangi Lietuvoje nėra tiesioginės priklausomybės tarp vartotojams tiekiamos šilumos energijos taupymo ir anglies dioksido išmetimų mažinimo ir, dėl daugumos šilumos energijos gamybos būdų, net ir įvykdžius programą, išmetamo anglies dioksido kiekis reikšmingai nesumažėtų.

5. Programoje nėra įteisinto rodiklio, parodančio, kiek šilumos vienam kvadratiniam metrui šildomo ploto turėtų būti suvartojama tinkamai prižiūrimame tam tikros konstrukcijos ir statybos laikotarpio name, kuris yra būtinas, norint turėti galimybę taikyti skirtingus finansavimo modelius, įvertinti investicijų efektyvumą ir teisingai apskaičiuoti, kiek lėšų reikia kiekvienai proceso daliai.

6. Programoje trūksta kriterijų, kurie leistų vertinti investicijų ekonominį efektyvumą, dėl to nėra galimybės kontroliuoti ir valdyti programos vykdymo efektyvumą. Programos siekiai,

---

<sup>118</sup> Arūnas Dumalakas “Kiekgi galima: ne renovacija, o pasityčiojimas!” Žiūrėta 2017 m. kovo 13 d. [http://bustas.lrytas.lt/nekilnojamasis-turtas/kiekgi-galima-ne-renovacija-o-pasityciojimas.htm?utm\\_source=lrExtraLinks&utm\\_campaign=Copy&utm\\_medium=Copy](http://bustas.lrytas.lt/nekilnojamasis-turtas/kiekgi-galima-ne-renovacija-o-pasityciojimas.htm?utm_source=lrExtraLinks&utm_campaign=Copy&utm_medium=Copy).

<sup>119</sup> „Daugiabučių modernizacija: po proveržio ateina nežinia.“ *Veidas*, kovo 29, 2017, <http://www.veidas.lt/daugiabuciu-modernizacija-po-proverzio-ateina-nezinia>.

kriterijai, paramos suteikimo schemos neužtikrina, kad minimaliomis investicijomis būtų maksimaliai išnaudotas esamas šilumos energijos taupymo potencialas daugiabučių namų sektoriuje.

7. Kuomet yra diegiamos pastato energinį efektyvumą didinančios ir kitos pastato modernizavimo priemonės, taip pat kartu yra atkuriamas daugiabučio namo projektinė būklė ir sumažinamas nusidėvėjimo laipsnis, t. y. atnaujinami daugiabučio namo konstrukcijos elementai ir inžinerinės sistemos, tačiau investiciniuose projektuose projektinės namo būklės atkūrimo darbai nėra atskirti nuo modernizavimo darbų<sup>120</sup>. Dabartinis daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų vertinimo metodas neatspindi trejopos daugiabučių namų atnaujinimo naudos pastato savininkams (gaunama finansinė nauda dėl sutaupytos energijos, pagerinama pastato būklė, higienos (komforto) sąlygos), taikomas šilumos taupymo prognozavimo metodas yra nepakankamai patikimas – visas investicijas skiriant vien tik energijos efektyvumo priemonėms, šie projektai tampa nepatrauklūs daugiabučių namų savininkams<sup>121</sup>.

8. Investiciniai planai dažnai neatitinka techninių projektų. Pagal investicinius planus įmonė nusiperka vienus darbus, tačiau poreikiai dažnai būna visiškai kitokie ir, suderinus vieną kainą už tam tikrus darbus, vėliau planus tenka koreguoti.

9. Energinio naudingumo sertifikate nėra pateikiama informacija apie teorinį šilumos sunaudojimą (normatyvinį), faktinį šilumos sunaudojimą ir skirtumą tarp šių dydžių, kuris leistų daugiabučių namų gyventojams apsispręsti, kokias modernizavimo priemones reiktų įdiegti. Atlikus modernizavimo darbus, iškart sudaromas naujas sertifikatas, tačiau tikroji modernizuoto pastato būklė šilumos energijos naudojimo atžvilgiu gali paaiškėti tik praėjus bent vienam šildymo sezonui.

10. Nėra nustatyta, kad energetinio naudingumo sertifikatuose būtų teikiami duomenys apie pastatui reikalingos šiluminės energijos, gaunamos iš šildymo sistemos, sąnaudas (kWh/m<sup>2</sup> apšildomo pastato ploto), nėra metodikos, kaip iš sertifikato priede pateiktų duomenų nustatyti reikiamus. Jame nurodomos suminės energijos sąnaudos, o pastatus modernizuojant ir priskiriant juos tam tikrai energetinio naudingumo klasei, svarbu tik šilumos energijos sąnaudos (taip nurodyta programoje). Daugiabučių namų priskyrimo tam tikrai energetinio naudingumo klasei tvarka nėra pakankamai išsami ir aiški.

11. Prie energetinio naudingumo sertifikato nėra pridedamos rekomendacijos dėl ekonomiškai efektyvaus energetinio naudingumo gerinimo, kaip tai nustato Direktyvos 7 str. 2 p.

---

<sup>120</sup> Valdemaras Bačiauskas, Aleksandr Gaitanži, Albinas Borisevičius, Jonas Šakalinis „Valstybinio audito ataskaita Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas).“ *Lietuvos Respublikos valstybės kontrolė* VA-P-20-1-14 (2010): 21.

<sup>121</sup> Darius Biekša, Eglė Jaraminienė, Vytautas Martinaitis „Daugiabučių namų renovacijos vertinimas atsižvelgiant į trejopą naudą.“ *Mokslas – Lietuvos ateitis*, Aplinkos apsaugos inžinerija, Vilniaus Gedimino technikos universitetas, 3(5) (2011): 98.

Dabartinė lietuviško sertifikato forma pateikia tik teorinius duomenis, bet minėtų rekomendacijų neteikia.

12. Lietuvoje atliekami energetiniai auditai nepakankamai išsamūs ir kokybiški, nes kai kurių projektų energetiniuose audituose numatytas realiai neįmanomas sutaupomos šilumos energijos kiekis

13. Tikrinant daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) procesą, randama labai daug pažeidimų. Pagrindinis pažeidimas – daugiabučių namų atnaujinimui (modernizavimui) naudojama nekokybiška šiltinimo medžiaga. Daugiabučių namų atnaujinimo darbai neprivalo būti atliekami naudojant tik sertifikuotas apšiltinimo medžiagas ir jų sistemas. VĮ Statybos produkcijos sertifikavimo centras teikia statybos produktų sertifikavimo, eksploatacinių savybių pastovumo vertinimo, vidinės gamybos kontrolės tikrinimo ir vertinimo paslaugas pagal klientų prašymus.

14. Statybos valstybinės priežiūros pareigūnai statybos patikrinimus atlieka tik savo iniciatyva tikrindama statybą, viešojo administravimo subjektų, fizinių asmenų, juridinių asmenų ir jų padalinių, kitų juridinio asmens statuso neturinčių organizacijų ir jų padalinių pateiktų skundų ar pranešimų pagrindu, vykdydama teisėsaugos ir kitų valstybės institucijų pavedimus, kitais teisės aktų nustatytais atvejais.

15. Atliekant daugiabučių namų modernizavimo darbus, darbų vadovai nepateikia garantinių įsipareigojimų reikalui esant ištaisyti padarytą darbo broką. Pasitaiko atvejų, kai įmonė, atlikusi daugiabučio namo atnaujinimą, po kurio laiko nutraukia veiklą arba bankrutuoja. Taip nutinka dėl to, kad į konkursus įmonės pakliūva be jokio filtro, pagal mažiausios kainos kriterijų, atviro konkurso būdu.

Identifikavus pagrindines daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo ir įgyvendinimo problemas Lietuvoje, išnagrinėjamus finansavimą, projektų įgyvendinimo procesą, įvardijus bendras iki šiol vangaus modernizavimo priežastis, trečioje darbo dalyje, siekiant išspręsti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo ir įgyvendinimo problemas Lietuvoje, bus pateikiama pasiektų rezultatų Jungtinėje Karalystėje ir Lenkijoje analizė, lyginamos paramos programos, įgyvendintų projektų rezultatai ir atliekamas jų vertinimas, pateikiamos rekomendacijos daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) proceso teisinės bazės tobulinimui Lietuvoje.

## **2.2. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) įgyvendinimo problemos**

2013 m. sausio-rugpjūčio mėn. buvo atliekamas kokybinis tyrimas (interviu), kuriuo siekiama nustatyti svarbiausias su daugiabučių namų atnaujinimu susijusias problemas ir šio



proceso pasekmes<sup>122</sup>. „Tyrimo metu buvo atlikta 8 interviu su Vilniaus ir 8 interviu su Kauno m. daugiabučių namų savininkų bendrijų (DNSB) pirmininkais bei 3 interviu su būsto valdymo ir priežiūros ekspertais (iš viso n = 19). Apklausti 12 pirmininkų, kurių valdomi namai (daugiau nei 12 namų) yra visiškai ar iš dalies atnaujinti“<sup>123</sup>.

Informantai kaip pagrindinį trukdį pradėti namo atnaujinimą pabrėžia gyventojų pasyvumą, o tam didžiausią įtaką turi namo pirmininko vaidmuo. „Tyrimo metu informantai įvardijo ir kitas su daugiabučių namų atnaujinimo procesu susijusias problemas: gerų įmonių trūkumas, įmonių nestabilumas, korupcija, darbininkų problema, informacijos iš savivaldybių trūkumas ir jų nenoras bendrauti (esant privalomam daugiabučių namų atnaujinimui (modernizavimui)), neigiama informacija apie daugiabučių namų atnaujinimą, nevisiškas daugiabučių namų atnaujinimas, daugiabučių namų atnaujinimo modelių keitimas ir kt.“<sup>124</sup>. Tyrimo rezultatai pavaizduoti 3 lentelėje<sup>125</sup>.

3 lentelė. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) proceso veiksniai<sup>126</sup>

Skatinantys veiksniai	Stabdantys veiksniai
<u>Iš vidaus</u>	<u>Iš vidaus</u>
1. Pirmininko iniciatyvumas	1. Gyventojų pasyvumas
2. Socialiniai ryšiai	2. Pirmininko neveiklumas
3. Gera kaimynystė	3. Sudėtinga „pagauti“ gyventojus
4. Didelės išlaidos šildymui	4. Nenori įsileisti į butus
5. Namų nusidėvėjimas	5. Atskiros gyventojų grupės, pvz., teisininkai
6. Nekokybiška statyba	6. Finansinis neįgalumas
7. Gyventojų iniciatyvumas	7. Nuomonių nesutapimai, nesutarimai dėl išlaidų paskirstymo
<u>Iš išorės</u>	8. Nepasitikėjimas pirmininku ir kt.
8. Savivaldybių kompensavimo mechanizmas socialiai remtiniams žmonėms	9. Savarankiškai atliktas dalinis buto atnaujinimas (modernizavimas)
10. Informacinė pagalba iš šalies, pvz., Būsto ir urbanistinės plėtros agentūros (šiuo metu likviduojama)	10. Didelės finansinės išlaidos
11. Savivaldybės parama atskiriems darbams	<u>Iš išorės</u>
12. Priverstinis DN atnaujinimas – „sąrašų“ atsiradimas	11. Sunkumai gauti paskolą iš bankų, bankų nestabilumas
13. Informacijos sklaida	12. Darbininkų trūkumas įmonėse
14. Teisiniai dalykai	13. Politinių jėgų įtaka ir sąlygų keitimas
15. Paslaugų kainų augimas	14. Administracinės kliūtys ir sunkumai
16. Atnaujinimo finansavimas ne tik bendrijoms	15. Tik šilumos taupymo prioritetas
	16. Tautos mentalitetas
	17. Ekonominiai svyravimai

Pasak informantų, svarbiausia atnaujintų daugiabučių namų problema Lietuvoje yra ta, jog daugiabučiai namai dažniausiai atnaujinami tik iš dalies, atsižvelgiant tik į šilumos taupymo prioritetą, nors dažnai reikalinga visiška namo modernizacija, o atliktų daugiabučių namų

<sup>122</sup> Anna Lipnevič, „Daugiabučių namų atnaujinimas Lietuvoje: problemos ir gyventojų iniciatyva.“ *Viešoji politika ir administravimas* T. 14, Nr. 2 / 2015 (2015): 184-185.

<sup>123</sup> Ibid.

<sup>124</sup> Ibid., 187-188.

<sup>125</sup> Ibid., 188.

<sup>126</sup> Ibid.

atnaujinimo darbų kokybė ne visuomet būna gera. Informantai pabrėžė griežtą įmonių atranką ne tik kainos aspektu, techninio prižiūrėtojo kruopštų atrinkimą, medžiagų ilgaamžiškumo klausimus, ilgalaikio bendravimo su gyventojais svarbą. Pasak informantų, pagrindinės priežastys, kodėl Lietuvoje daugiabučių namų atnaujinimas nėra pakankamai skatinamas, yra šios: korupcija, susijusi su dujų ir šilumos tiekimo įmonėmis, mažėjantis finansavimas ir būsto politikos nebuvimas bei žmonių nekompetentingumas<sup>127</sup>.

Šis tyrimas padėjo atskleisti pagrindines daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo ir įgyvendinimo Lietuvoje problemas. „Svarbu yra supaprastinti paskolų gavimo būdus, mažinti gyventojų išlaidų dalį, supaprastinti administracinius mechanizmus. Reikalingas apgalvotas motyvavimas atnaujinti iš vidaus daugiabučius namus, kuriame daug pensinio amžiaus gyventojų. O kaip išjudinti daugiabučių namų atnaujinimą valstybės mastu, informantai siūlo pasiremti ir kitų šalių patirtimi. Be to, labai svarbu išspręsti korupcijos klausimus“<sup>128</sup>.

Apibendrinus visą analizuotą informaciją, gali išskirti pagrindines daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) įgyvendinimo problemas:

**1. Gyventojų suinteresuotumo stoka.** Daugiabučiuose namuose gyvena labai skirtingų poreikių, skirtingo finansinio pajėgumo ir požiūrio į perspektyvą gyventojai. Didesnio finansinio pajėgumo gyventojai investavę į buto vidaus įrengimą dideles lėšas ir nesirūpina viso pastato efektyvumu ir būkle, o socialiai remtini gyventojai gauna kompensacijas, todėl išnyksta jų suinteresuotumas daugiabučio namo atnaujinimu. Dalis gyventojų nemato perspektyvos ilgai gyventi senos statybos butuose ir planuoja persikelti į naujos statybos pastatus<sup>129</sup>.

Sovietmečiu statytuose daugiabučiuose namuose didžioji dalis gyventojų yra vyresnio, pensinio amžiaus ir socialiai remtini žmonės. Ši grupė žmonių yra mažas pajamas gaunantys asmenys ir yra didžiausi pastatų modernizavimo priešininkai. Jie nesuinteresuoti modernizuoti savo būstą, kadangi dalis išlaidų už šilumą yra kompensuojama valstybės, be to, jie bijo įsiskolinti bankui.

**2. Baimė turėti finansinių įsipareigojimų.** Daugeliui Lietuvos gyventojų būdingas nacionalinis bruožas nieko nesiskolinti ir jie sutinka vykdyti daugiabučio namo modernizacijos darbus tik sutaupius tam pakankamai lėšų. Tai ypač aktualu vyresnių žmonių tarpe, kurie niekada nesinaudojo paskolomis ir nenorą skolintis dažnai motyvuoja tuo, kad nenori vaikams palikti mokėti jų paimtų kreditų.

---

<sup>127</sup> Anna Lipnevič, „Daugiabučių namų atnaujinimas Lietuvoje: problemos ir gyventojų iniciatyva.“ *Viešoji politika ir administravimas* T. 14, Nr. 2 / 2015 (2015): 188.

<sup>128</sup> *Ibid.*, 189.

<sup>129</sup> Lietuvos šilumos tiekėjų asociacija, prof. V. Stankevičius, „Studija „Teisingiausia priemonė renovacijai - paskata (pastatų modernizavimo galimybių išplėtimas)““ atlikta pagal 2012 m. gruodžio 14 d. Autorinę sutartį Nr. 22-2012 (2012):6.

Pakankamas pajamų kiekis garantuotų daugiabučio namo modernizacijos pasirinkimą, ieškant daugiau komforto, geresnės kokybės namuose, tačiau daugelio pajamos nedidelės, dėl to žmonės bijo susidurti su rizika ir nesiryžta imti paskolų ir turėti įsipareigojimų bankui<sup>130</sup>.

**3. Didelis naujos statybos pelningumas.** Pastaruoju metu išaugo naujos statybos pastatų paklausa, padidėjo naujos statybos pelningumas. Projektavimo ir statybos įmonės, bankai orientavosi į naujų namų statybą. Naujos statybos pastatų pirkėjams nebuvo teikiama informacija apie tai, kad nauji pastatai dažnai statomi toli nuo miesto centro, jiems dar tik bus kuriama infrastruktūra, jų kainos nepalyginamai didesnės už prognozuojamas renovuotų pastatų kainas<sup>131</sup>.

**4. Didelė nekokybiško daugiabučio namo atnaujinimo rizika.** Susidūrę su nekokybiškais daugiabučių namų atnaujinimo darbų atvejais, atnaujintinių daugiabučių namų gyventojai neturi garantijų, kad atnaujinimo darbai bus atlikti kokybiškai. Valstybinės statybos priežiūros institucijos nesugeba užtikrinti atliekamų darbų kokybės, o samdyti aukštos kvalifikacijos statybos priežiūros specialistus yra labai brangu<sup>132</sup>.

**5. Daugiabučių namų modernizavimo propagavimo stoka.** Nesukurta bendroji daugiabučių namų atnaujinimo poreikio koncepcija. daugiabučių namų atnaujinimo idėjų propagavimu užsiima atskirų sričių specialistai. Daugiabučių namų atnaujinimas vien tik šilumos taupymo požiūriu nėra labai patrauklus ir sudėtingai įrodomas vien tik finansiniu požiūriu. Jeigu prieš daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą) butuose buvo palaikoma žemesnė oro temperatūra, o po daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) – didesnė, tuomet gali tekti už šilumą mokėti netgi brangiau. Tokia patirtis ir informacijos trūkumas neigiamai veikia gyventojų apsisprendimą renovuoti pastatus<sup>133</sup>.

**6. Informacijos trūkumas.** Visuomenės informavimas daugiabučių namų atnaujinimo klausimais turėtų būti viena iš pagrindinių priemonių, padedančių užtikrinti sklandų daugiabučių namų atnaujinimo proceso eigą. Daugiabučių namų gyventojai turėtų būti informuoti apie tai, kiek šiluminės energijos iš šildymo sistemos šiuo metu yra pateikiama ir kiek galėtų būti pateikta po atnaujinimo, bei kiek ši energija kainuotų: jeigu jų namo fizinė būklė atitiktų projektinę; jeigu namas būtų modernizuotas, visiškai modernizuotas (įdiegtos visos svarbiausios šilumą taupančios priemonės) arba įdiegtos gyventojų pasirinktas šilumą taupančias priemones (dalinis modernizavimas). Tokią informaciją turėtų teikti namo energinio naudingumo sertifikatai.

---

<sup>130</sup> Artūras Kaklauskas, Javgenija Rūtė, Edmundas Kazimieras Zavadskas, Alfonsas Daniūnas, Valdas Pruskus, Jozas Bivainis, Renaldas Gudauskas, Vytautas Plakys, „Passive house model for quantitative and qualitative analyses and its intelligent system.“ *Energy and buildings*, 50 (2012): 7-18.

<sup>131</sup> Ibid.

<sup>132</sup> Ibid.

<sup>133</sup> Ibid.

Informaciją, koks faktinis šilumos sunaudojimas prieš ir po modernizavimo, perskaičius duomenis į normines klimato sąlygas, turėtų teikti šilumos tiekėjai<sup>134</sup>.

Informacija svarbi ne tik prieš pradėdant daugiabučio namo atnaujinimą, bet ir po to. Įgyvendinus Programą, dauguma jos dalyvių negauna informacijos apie atlikus modernizavimo darbus, investiciniame projekte numatytus pasiektus energijos taupymo rodiklius – jie nežino, kokia yra finansinių investicijų nauda, todėl dar neapsisprendusiems Programoje dalyvauti gyventojams kyla abejonių dėl šios naudos<sup>135</sup>.

#### **7. Nekoordinuojama valstybinių institucijų veikla šilumos taupymo srityje.**

Valstybinės ir savivaldybių institucijos skirtingai vertina daugiabučių namų atnaujinimo poreikį. Silpna aplinkosaugos institucijų veikla, įgyvendinant aplinkos taršos mažinimo deginant kurą išmetamais teršalais nuostatas. Miestų infrastruktūros specialistai nesirūpina mašinų parkavimo problemų sprendimu. Teritorijų planavimo specialistai ir architektai vertina pastato išvaizdos pokyčius<sup>136</sup>.

**8. Būsto kreditavimo politika.** Būsto kreditavimo politika šiuo metu turi daugybę trūkumų: kredituojamas netaupus energijos vartojimas, kredituojama neatsižvelgiant į perkamo būsto energinį naudingumą, būsto kreditavimas nesusietas su ES reikalavimais dėl energijos poreikių mažinimu ilgalaikėje perspektyvoje. Brangstant energijai, būsto savininkų išlaidos šildymui ateityje žymiai padidės, o tuo pačiu sumažės jų finansinės galimybės gražinti pasiskolintas lėšas. Esant dabartinei būsto kreditavimo politikai ir brangstant energijos resursams, valstybės išlaidos energijos resursų pirkimui ateityje žymiai išaugs. Neigiamų padarinių būtų galima išvengti susiejus būsto kreditavimo politiką su reikalavimais kredito tvarka įsigyjamo būsto energiniam naudingumui.

#### **9. Nėra sukurtos bendrosios daugiabučių namų atnaujinimo poreikio koncepcijos.**

Daugiabučių namų atnaujinimo idėjų propagavimu užsiima atskirų sričių specialistai. Daugiabučių namų atnaujinimą vertinant vien tik šilumos taupymo požiūriu nėra labai patrauklus ir sudėtingai įrodomas vien tik finansiniu požiūriu. Tokia patirtis ir informacijos trūkumas neigiamai veikia gyventojų apsisprendimą renovuoti pastatus<sup>137</sup>.

---

<sup>134</sup> Valdemaras Bačiauskas, Aleksandr Gaitanži, Albinas Borisevičius, Jonas Šakalinis „Valstybinio audito ataskaita Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas).“ *Lietuvos Respublikos valstybės kontrolė* VA-P-20-1-14 (2010): 23.

<sup>135</sup> Ibid., 29.

<sup>136</sup> Lietuvos šilumos tiekėjų asociacija, prof. V. Stankevičius „Studija „Teisingiausia priemonė renovacijai - paskata (pastatų modernizavimo galimybių išplėtimas)““ atlikta pagal 2012 m. gruodžio 14 d. Autorinę sutartį Nr. 22-2012 (2012): 6.

<sup>137</sup> „Kodėl lėtai vyksta daugiabučių namų renovavimas?“ Žiūrėta 2016 m. spalio 15 d. <http://pastaturekonstrukcija.lt/kodel-letai-vyksta-daugiabuciu-namu-renovavimas/>.

### **3. REKOMENDACIJOS DAUGIABUČIŲ NAMŲ ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) PROCESO TEISINĖS BAZĖS TOBULINIMUI LIETUVOJE**

Prieš vykdant daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą), reikalinga kompleksiskai iširti gyvenamąją aplinką, pasitelkus įvairių mokslo sričių specialistus, suformuoti ir apibendrinti tyrimo rezultatus, įvertinant architektūrinės, techninės ir ekonominės verčių kriterijus, jų tarpusavio ryšius ir svarbą. Norint tai įgyvendinti, būtina parengti ir įteisinti ilgalaikę vyriausybės koncepciją ir strategiją daugiabučių namų kompleksinės daugiabučių namų atnaujinimo klausimu. Mūsų šalyje turėtų būti skiriamas ypatingas dėmesys ir sudaromos visos sąlygos kompleksiniams daugiabučių namų atnaujinimo tyrimams.

Dabartinės Programos tikslas - sumažinti šiluminės energijos (kuro) sąnaudas, t. y. ši Programa orientuota tik į siaurą šiluminių verčių gerinimą bei energetinių išteklių taupymą, nors su daugiabučių namų atnaujinimu susijusios ir kitos problemos: kraštovaizdžio, transporto ir socialinės. Vieno atskiro namo atnaujinimas sumažina eksploatacines gyventojų išlaidas, tačiau tik iš dalies pagerina gyvenimo kokybę. Tvarkant visą rajoną (kvartalą), būtų galima pasiekti geresnių rezultatų ne tik kokybiniu, bet ir socialiniu bei estetiniu aspektais. Dėl to būtina valstybės lygmenyje skatinti kompleksinį daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą), kuris užtikrintų ne tik atskirų daugiabučių namų, bet viso rajono (kvartalo) gyvenamosios aplinkos gerinimą ir pritaikymą moderniems šių dienų poreikiams - sukurti aplinką, atitinkančią šių dienų reikalavimus keliamiems ir poreikiams ne tik fasadų apdailoje ar pastato viduje, bet ir daugiabučių namų aplinkoje. Tam reikalinga parengti atitinkamą teisinę ir normatyvinę bazę, kuri ne tik išreikštų vyriausybės koncepciją ir strategiją, bet apibūdintų ir reglamentuotų daugiabučių namų atnaujinimo kompleksinius tyrimus, taip pat su ja susijusius statybos darbus.

Kasmet didėjant daugiabučių namų atnaujinimo apimtims, reikia atlikti kompleksinius tyrimus, kad projektavimo ir rekonstravimo darbams būtų galima taikyti naujus technologinius metodus, medžiagas, diegti naujus įrengimus ir mechanizmus, kad atnaujinti daugiabučiai namai praturtėtų funkcinio ir estetiniu požiūriais, kad nenukentėtų jų architektūra, specifinė rajono struktūra.

Programoje trūksta kriterijų, kurie leistų vertinti investicijų ekonominę efektyvumą. Dėl to nėra galimybės kontroliuoti ir valdyti programos vykdymo efektyvumą. Norint turėti galimybę taikyti skirtingus finansavimo modelius, įvertinti investicijų efektyvumą ir teisingai apskaičiuoti, kiek lėšų reikia kiekvienai proceso daliai, reikia žinoti, kiek šilumos vienam kvadratiniam metrui šildomo ploto turėtų būti suvartojama tinkamai prižiūrimame tam tikros konstrukcijos ir statybos

laikotarpio name. Šis rodiklis Lietuvoje nėra įteisintas, todėl yra rekomenduojama papildyti teisinę bazę<sup>138</sup>.

Kaip jau buvo minėta anksčiau, 4 lentelėje 1.3. punkte išdėstytas tikslas dėl išmetamo į atmosferą anglies dioksido kiekio per metus sumažinimo nėra teisingas dėl to, kad Lietuvoje nėra tiesioginės priklausomybės tarp vartotojams tiekiamos šilumos energijos taupymo ir anglies dioksido išmetimų mažinimo, kadangi kogeneracinėse jėgainėse visada susidaro atliekinė šiluma, ir nuo to, ar šios šilumos panaudojama daugiau ar mažiau, jai pagaminti sunaudoto kuro kiekis nepriklauso. Iki 2020 m. šilumos tiekėjai planuoja 70–80 proc. bendros šilumos gaminti naudodami atsinaujinančius energijos šaltinius, todėl Programa yra nereikšminga anglies dioksido išmetimų kiekio mažinimo priemonė. Be to, programoje nustatytas siekis mažinti išmetamą į atmosferą anglies dioksido kiekį yra nevisiškai pagrįstas, nes dėl daugumos šalyje šilumos energijos gamybos būdų net įvykdžius programą išmetamo anglies dioksido kiekis reikšmingai nesumažėtų. Dėl šių priežasčių reikėtų inicijuoti Programos pakeitimus, iškeliant naujus tikslus ir uždavinius<sup>139</sup>.

Atnaujinus (modernizavus) daugiabučių namą, per vėdinimo sistemas prarandama daugiau kaip 30 proc. į pastatą tiekiamos šilumos energijos, o užsienio patirtis rodo, jog taikant šiuolaikines technologijas iki 85 proc. šilumos, prarandamos vėdinant patalpas, galima grąžinti atgal, todėl reikėtų skatinti ventiliacijos sistemos keitimas ar pertvarkymas, nes net ir šios priemonės naudojimą<sup>140</sup>.

Įvertinus visus šiuos anksčiau išdėstytus teiginius, rekomenduojama Programoje numatyti tokius siekius, kriterijus, paramos suteikimo schemas, kad minimaliomis investicijomis būtų maksimaliai išnaudotas esamas šilumos energijos taupymo potencialas daugiabučių namų sektoriuje.

Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas) yra glaudžiai susijęs su energijos vartojimo efektyvumo didinimu, tačiau LR teisės aktai neįpareigoja, kad su LR energetikos ministerija (t. y. su energetikos specialistais) būtų derinamos programos ir priemonės, kurių gretutinis efektas yra efektyvesnis energijos vartojimas, kai ši ministerija nėra tokių programų rengėja, todėl, siekiant išspręsti šią problemą, reikėtų tobulinti LR teisinę bazę, nustatant, kad visos su daugiabučių namų atnaujinimu (modernizavimu) susijusios programos ir priemonės būtų derinamos su LR energetikos ministerija.

---

<sup>138</sup> Valdemaras Bačiauskas, Aleksandr Gaitanži, Albinas Borisevičius, Jonas Šakalinis „Valstybinio audito ataskaita Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas).“ *Lietuvos Respublikos valstybės kontrolė* VA-P-20-1-14 (2010): 17-22.

<sup>139</sup> *Ibid.*, 16.

<sup>140</sup> *Ibid.*, 17.

Lietuvoje būsto savininkai gali pasirinkti, ar įgyvendinti namo atnaujinimo projektą pagal Vyriausybės patvirtintą programą, ar pagal ją atitinkančias savivaldybių programas. Estijoje daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas) vyksta sėkmingiau, nes ten aktyviau dalyvauja daugiabučių namų bendrijos, todėl Lietuvoje reikėtų skatinti daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą) daugiabučių namų administratorių ar bendrijų pirmininkų iniciatyva.

Prieš pradėdant daugiabučių namų atnaujinimo projektavimo darbus, projektuotojai turi gauti statinio projektavimo užduotį, techninių sąlygų sąvadą (STR 1.05.07:2002), patikrintą geodezinę inžinerinių tinklų topografinę nuotrauką ir geologinių tyrinėjimų duomenis. Rengiant projektavimo užduotį ir projektą siūloma atsižvelgti į STR „Pastatų energetinis naudingumas. Energetinio naudingumo sertifikavimas“<sup>141</sup> nuostatas ir reikalavimus. Skaičiuojant reikiamus duomenis projektavimo sąlygoms gauti, labai praverstų atitinkamos rekomendacijos su vidutiniais mieste sunaudojamo vandens, šilumos ir elektros energijos rodikliais senuose, renovuotuose ir naujai statomuose pastatuose. Tokias rekomendacijas galėtų parengti mokslo arba projektavimo organizacijos.

Reikėtų inicijuoti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) energetinio naudingumo sertifikatų reglamentavimo pakeitimus Lietuvos teisinėje bazėje. Energetinio naudingumo sertifikatai turėtų teikti informaciją daugiabučių namų gyventojams apie tai, kiek kWh šiluminės energijos iš šildymo sistemos pateikiama ir galėtų būti pateikta jų būstui ir kiek ši energija kainuotų jeigu jų namo fizinė būklė atitiktų projektinę arba jeigu namas modernizuotas, įdiegus gyventojų pasirinktas šilumą taupančias priemones (dalinis modernizavimas) arba jeigu namas būtų visiškai modernizuotas (įdiegtos visos svarbiausios šilumą taupančios priemonės pagal „Valstybės remiamas daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) priemonės. Sertifikate turėtų būti pateikiama informacija apie teorinį šilumos sunaudojimą (normatyvinį), faktinį šilumos sunaudojimą ir skirtumą tarp šių dydžių, kuris leistų daugiabučių namų gyventojams apsispręsti, kokias modernizavimo priemones reikėtų įdiegti. Atlikus modernizavimo darbus, iškart sudaromas naujas sertifikatas, tačiau tikroji modernizuoto pastato būklė šilumos energijos naudojimo atžvilgiu gali paaiškėti tik praėjus bent vienam šildymo sezonui, todėl teisinėje bazėje vertėtų reglamentuoti, kad naujas sertifikatas turėtų būti išduodamas ne anksčiau, kaip praėjus vienam šildymo sezonui.

Reikėtų nustatyti, kad energetinio naudingumo sertifikatuose būtų teikiami duomenys apie pastatui reikalingos šiluminės energijos, gaunamos iš šildymo sistemos, sąnaudas (kWh/m<sup>2</sup> apšildomo pastato ploto) ir parengti metodiką, kaip iš sertifikato priede pateiktų duomenų nustatyti reikiamus. Dabartiniuose sertifikatuose nurodomos suminės energijos sąnaudos, o pastatus

---

<sup>141</sup> „STR 2.01.09:2005. Pastatų energetinis naudingumas. Energetinio naudingumo sertifikavimas: statybos techniniai reglamentai.“ *Valstybės žinios*, Nr. 151–5568 (2005).

modernizuojant ir priskiriant juos tam tikrai energinio naudingumo klasei, svarbu tik šilumos energijos sąnaudos (taip nurodyta programoje). Vertėtų reglamentuoti išsamesnę ir aiškesnę daugiabučių namų priskyrimo tam tikrai energetinio naudingumo klasei tvarką, kadangi šiuo metu iš sertifikato duomenų gyventojams neaišku, kodėl jų namas prieš ir po atnaujinimo priskiriamas tam tikrai energinio naudingumo klasei<sup>142</sup>.

Vadovaujantis Direktyvos 7 str. 2 p., prie energetinio naudingumo sertifikato yra pridamos rekomendacijos dėl ekonomiškai efektyvaus energinio naudingumo gerinimo. Dabartinė lietuviško sertifikato forma pateikia tik teorinius duomenis, bet minėtų rekomendacijų neteikia, todėl teisinėje bazėje reikėtų nustatyti, kad sertifikate daugiabučių namų gyventojams būtų pateikiamas teorinis šilumos sunaudojimas (normatyvinis) bei faktinis šilumos sunaudojimas ir skirtumas tarp šių dydžių, leidžiantis gyventojams apsispręsti, kokias modernizavimo priemones reikėtų įdiegti, teisinėje bazėje turėtų būti nustatyta ir nepriklausoma pastatų energinio naudingumo sertifikavimo proceso kontrolės sistema.

Viena iš svarbiausių priežasčių, kuri stabdo daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) procesą – šiuo metu įteisintas modernizavimo projektų vertinimo metodas. Šis metodas neatspindi trejopos daugiabučių namų atnaujinimo naudos pastato savininkams (gaunama finansinė nauda dėl sutaupytos energijos, pagerinama pastato būklė, higienos (komforto) sąlygos), be to, taikomas šilumos taupymo prognozavimo metodas yra nepakankamai patikimas. Pagal dabartinį modernizavimo projektų vertinimo metodą visas investicijas skiriant vien tik energijos efektyvumo priemonėms, daugiabučių namų modernizavimo projektai tampa nepatrauklūs daugiabučių namų savininkams<sup>143</sup>.

Kuomet yra diegiamos pastato energinį efektyvumą didinančios ir kitos pastato modernizavimo priemonės, taip pat kartu yra atkuriamas daugiabučio namo projektinė būklė ir sumažinamas nusidėvėjimo laipsnis, t. y. atnaujinami daugiabučio namo konstrukcijos elementai ir inžinerinės sistemos, tačiau investiciniuose projektuose projektinės namo būklės atkūrimo darbai nėra atskirti nuo modernizavimo darbų<sup>144</sup>. Dėl šios priežasties reikėtų inicijuoti teisinės bazės pakeitimus, t. y. LR Aplinkos ministro 2009-11-10 įsakymo Nr. D1-677 „Dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo“<sup>145</sup>,

---

<sup>142</sup> „STR 2.01.09:2005. Pastatų energetinis naudingumas. Energetinio naudingumo sertifikavimas: statybos techniniai reglamentai.“ *Valstybės žinios*, Nr. 151–5568 (2005).

<sup>143</sup> Darius Biekša, Eglė Jaraminienė, Vytautas Martinaitis „Daugiabučių namų renovacijos vertinimas atsižvelgiant į trejopą naudą.“ *Mokslas – Lietuvos ateitis*, Aplinkos apsaugos inžinerija, Vilniaus Gedimino technikos universitetas, 3(5) (2011): 98.

<sup>144</sup> Valdemaras Bačiauskas, Aleksandr Gaitanži, Albinas Borisevičius, Jonas Šakalinis „Valstybinio audito ataskaita Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas).“ *Lietuvos Respublikos valstybės kontrolė* VA-P-20-1-14 (2010): 21.

<sup>145</sup> „Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymas „Dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, *Valstybės žinios*, 136-5963 (2009).



reglamentuojant projektinės namo būklės atkūrimo darbų atskyrimą nuo modernizavimo darbų investiciniuose projektuose, nustatant, kad investicijos priskiriamos ne vien tik energijos efektyvumui, o teikia ir kitokią naudą. Vietoje įprasto daugiabučių namų atnaujinimo projektų vertinimo metodo reikėtų taikyti Dariaus Biekšos ir kt. pasiūlytą „trejopos naudos“ metodą, kuris atskleistų atnaujinimui reikalingų investicijų pasiskirstymą pagal sukuriamą naudą, tokiu būdu diferencijuojant daugiabučių namų atnaujinimo finansavimo šaltinius ir suteikiant išsamios informacijos daugiabučių namų savininkams<sup>146</sup>.

„Trejopos naudos“ metodas atskleidžia daugiabučių namų atnaujinimui (modernizavimui) reikalingų investicijų pasiskirstymą pagal gautą naudą, diferencijuojant daugiabučių namų atnaujinimo finansavimo šaltinius, tokiu būdu ne tik suteikiant išsamesnę informaciją daugiabučių namų savininkams, bet ir leidžiant atlikti skaidresnį įgyvendintų modernizavimo projektų monitoringą (nustatyti išlaidų pastato būklei atstatyti priklausomybę nuo pastato susidėvėjimo laipsnio bei palyginti išlaidas, tenkančias sutaupytam šilumos kiekiui). Tai sudaro prielaidas didinti visuomenės pasitikėjimą modernizavimo procesu ir vis daugiau savininkų ryžtųsi atnaujinti savo būstą<sup>147</sup>.

Kaip jau buvo minėta anksčiau, atnaujinamų namo konstrukcijų fizinis nusidėvėjimas daugeliu atvejų viršija 50 proc., todėl daugiau nei pusė investicijos sumos skiriama atkurti namo konstrukcijos būklę, o modernizavimo darbams panaudojama tik likusi dalis lėšų. Tad investiciniuose projektuose nurodomas gerokai didesnis energiją taupančių priemonių atsipirkimo laikas, t. y. blogesni ekonominiai projekto rodikliai, negu yra iš tikrųjų. Nei energiniuose audituose, nei investiciniuose projektuose neatkreipiamas dėmesys į tai, kad investicijų lėšos naudojamos ne tik daugiabučių namų modernizavimui, siekiant didesnio energinio naudingumo, bet ir pastatų techninės būklės atkūrimui iki jų statybos projektuose numatytų rodiklių, todėl formuojasi neigiamas gyventojų požiūris į valstybės siūlomą daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) būdą<sup>148</sup>.

Iš to darytina išvada, kad, skirtingai nei namo projektinių savybių būklės atkūrimas, daugiabučių namų modernizavimas neturėtų būti prievole daugiabučių namų gyventojams. Investiciniuose projektuose daugiabučių namų projektinės būklės atkūrimo ir modernizavimo procesai turėtų būti atskirti (t. y. programos lėšos neturėtų būti naudojamos pastatų konstrukcijų elementų ar inžinerinių sistemų atkūrimo darbams)<sup>149</sup>.

---

<sup>146</sup> Darius Biekša, Eglė Jaraminienė, Vytautas Martinaitis „Daugiabučių namų renovacijos vertinimas atsižvelgiant į trejopą naudą.“ *Mokslas – Lietuvos ateitis*, Aplinkos apsaugos inžinerija, Vilniaus Gedimino technikos universitetas, 3(5) (2011): 98.

<sup>147</sup> Ibid., 103.

<sup>148</sup> Valdemaras Bačiauskas, Aleksandr Gaitanži, Albinas Borisevičius, Jonas Šakalinis „Valstybinio audito ataskaita Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas).“ *Lietuvos Respublikos valstybės kontrolė* VA-P-20-1-14 (2010): 21.

<sup>149</sup> Ibid.

Pagal šį metodą šildymo sistemos balansavimas, šilumos punkto automatizavimas priskirtinos prie energijos efektyvumo priemonių, o nuotekų sistemos tvarkymas, balkonų, stogelių tvirtinimas, priskirtinos prie pastato elementų ir sistemų būklės atstatymo. Kuo labiau yra nusidėvėjęs pastatas, tuo didesnė dalis investicijų turi būti skiriama jo būklės atstatymui. Sienų šiltinimas ir langų keitimas yra priskiriamas tiek investicijoms pastato elementų būklei atstatyti, tiek investicijoms, kurios didina energijos naudojimo efektyvumą. Pastarosios investicijos, modernizuojant daugiabučius namus, užima didžiąją dalį visų investicijų, tačiau yra labai sudėtinga atskirti, kada kiekvienos iš šių priemonių investicijų dalis turi būti priskirta energijos efektyvumui didinti, o kada pastato fizinei būklei atstatyti<sup>150</sup>.

Daugiabučių namų atnaujinimo proceso teisinėje bazėje įteisinus Dariaus Biekšos ir kt. sukurtą naują „trejopos naudos“ daugiabučių namų modernizavimo projektų vertinimo metodą, leidžiantį atskirti investicijas, kurios reikalingos pastato elementų būklei atstatyti, ir investicijas, kurios didina energijos naudojimo efektyvumą bei įrodantį, kad energijos efektyvumo priemonių atsipirkimo laikas yra trumpesnis, negu rodo įprastinis vertinimo metodas, būtų užtikrintas visuomenės pasitikėjimas modernizavimo procesu ir vis daugiau daugiabučių namų savininkų ryžtųsi atnaujinti savo būstą<sup>151</sup>.

Reikėtų inicijuoti energetinių auditų teisinės bazės (LR aplinkos ministro 2011-12-29 įsakymo Nr. D1-1055 „Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo stebėsenos tvarkos aprašo patvirtinimo“<sup>152</sup> ir Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2008-04-29 įsakymo Nr. 4-184 „Dėl išsamiojo energijos, energijos išteklių ir šalto vandens vartojimo audito atlikimo viešojo naudojimo paskirties pastatuose metodikos patvirtinimo“<sup>153</sup>) pakeitimus, kadangi Lietuvoje atliekami energetiniai auditai nepakankamai išsamūs ir kokybiški, nes kai kurių projektų energetiniuose audituose numatytas realiai neįmanomas sutaupomos šilumos energijos kiekis<sup>154</sup>.

Tikrinant daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) procesą, randama labai daug pažeidimų. Pagrindinis pažeidimas – daugiabučių namų atnaujinimui (modernizavimui) naudojama nekokybiška šiltinimo medžiaga. Siekiant išspręsti šią problemą, reikalinga nauja

---

<sup>150</sup> Darius Biekša, Eglė Jaraminienė, Vytautas Martinaitis „Daugiabučių namų renovacijos vertinimas atsižvelgiant į trejopą naudą.“ *Mokslas – Lietuvos ateitis*, Aplinkos apsaugos inžinerija, Vilniaus Gedimino technikos universitetas, 3(5) (2011): 99.

<sup>151</sup> Ibid.

<sup>152</sup> „Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011-12-29 įsakymas Nr. D1-1055 „Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo stebėsenos tvarkos aprašo patvirtinimo,“ *Valstybės žinios*, 6-194 (2012)

<sup>153</sup> „Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2008-04-29 įsakymo Nr. 4-184 „Dėl išsamiojo energijos, energijos išteklių ir šalto vandens vartojimo audito atlikimo viešojo naudojimo paskirties pastatuose metodikos patvirtinimo,“ *Valstybės žinios*, 55-2097 (2008).

<sup>154</sup> Albinas Borisevičius, Aleksandr Gaitanži, Valdemaras Bačiauskas, Jonas Šakalinis „Valstybinio audito ataskaita „Nacionalinės energijos vartojimo efektyvumo didinimo 2006–2010 metais programos įgyvendinimas.“ *Lietuvos Respublikos valstybės kontrolė* 20-11-7 (2011): 28.

atestuota laboratorija, kurioje būtų galima patikrinti gamintojų pateiktą informaciją. VNMPI tinklapyje pateikiama oficiali informacija vartotojams, tačiau atsižvelgiant į problemos mastą, vartotojų informavimo problema turėtų būti sprendžiama valstybės lygiu<sup>155</sup>. VNMPI nuomone, „išeitis galėtų būti rasta bendradarbiaujant su kitomis Baltijos valstybėmis, susiduriančiomis su tomis pačiomis problemomis, taip pat suteikus paramą Lietuvos atitikties įvertinimo įstaigoms, kad jos galėtų kompetentingai atlikti gaminių energijos vartojimo efektyvumo bandymus pagal nustatytus Europos Sąjungos reikalavimus“<sup>156</sup>.

Siekiant užtikrinti darbų vykdymo kokybę, atliekant daugiabučių namų modernizavimo darbus, darbų vadovai turėtų pateikti garantinius įsipareigojimus ir, reikalui esant, ištaisyti padarytą darbo broką. Pasitaiko atveju, kai įmonė, atlikusi daugiabučio namo atnaujinimą, po kurio laiko nutraukia veiklą arba bankrutuoja. Dėl šios priežasties į projekto draudimo sąlygas reikėtų įtraukti sąlygą, kad kuomet darbų vykdytojai negali atlikti savo įsipareigojimų, broko taisymo išlaidos būtų dengiamos draudimo bendrovės lėšomis<sup>157</sup>.

Siekiant išvengti prastos daugiabučių namų atnaujinimo darbų kokybės ir užtikrinti nustatyto darbų termino laikymosi, statybos patikrinimus Statybos valstybinės priežiūros pareigūnai turėtų atlikti kiekviename atnaujinamame daugiabutyje ne rečiau, kaip kartą per savaitę. Tam būtų reikalingi šalies teisinės bazės pakeitimai (LR teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo<sup>158</sup>). Atnaujinamų daugiabučių namų gyventojai turėtų būti informuojami apie galimybę pateikti skundus Inspekcijai, pastebėjus daugiabučio namo atnaujinimo darbų pažeidimus.

Iki 2004-04-26 mūsų šalyje galiojo įstatymas, reglamentuojantis privalomą sertifikavimą (2000-06-15 LR aplinkos ministro įsakymas Nr. 242 „Dėl statybos produktų sertifikavimo nuostatų patvirtinimo“)<sup>159</sup>. Šis įsakymas buvo panaikintas 2004-04-26 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-203 „Dėl kai kurių Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymų pripažinimo netekusiais galios“. Siekiant užtikrinti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) darbų kokybę, teisinėje bazėje iš naujo turėtų būti nustatyta, kad daugiabučių namų atnaujinimo darbai privalo būti atliekami naudojant tik sertifikuotas apšiltinimo medžiagas ir jų sistemas. Šiuo metu Lietuvoje veikia viena sertifikavimo įmonė – VĮ Statybos produkcijos sertifikavimo centras, kuri

---

<sup>155</sup> Albinas Borisevičius, Aleksandr Gaitanži, Valdemaras Bačiauskas, Jonas Šakalinis „Valstybinio audito ataskaita „Nacionalinės energijos vartojimo efektyvumo didinimo 2006–2010 metais programos įgyvendinimas.“ *Lietuvos Respublikos valstybės kontrolė* 20-11-7 (2011): 14-23.

<sup>156</sup> Ibid.

<sup>157</sup> Sigitas Gudžiūnas „Bliūkšta daugiabučių gyventojų viltys.“ *Aplinkosauga*, 2016. Žiūrėta 2017 m. kovo 12 d. [http://www.aplinkosauga.eu/Aplinkosauga\\_Nr.1\\_prezentacija.pdf](http://www.aplinkosauga.eu/Aplinkosauga_Nr.1_prezentacija.pdf).

<sup>158</sup> „Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymas.“ *Valstybės žinios* 76-3848 (2013).

<sup>159</sup> „Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas „Dėl statybos produktų sertifikavimo nuostatų patvirtinimo.“ *Valstybės žinios* 50-1452 (2000).

nepriklausanti nei nuo produkto gamintojo ar tiekėjo, nei nuo pirkėjo, patvirtina, kad produktas, procesas ar paslauga atitinka nustatytus reikalavimus. Ši įmonė teikia statybos produktų sertifikavimo, eksploatacinių savybių pastovumo vertinimo, vidinės gamybos kontrolės tikrinimo ir vertinimo paslaugas pagal klientų prašymus. Siekiant užtikrinti atliekamų darbų ir naudojamų medžiagų kokybę, toks sertifikavimas turėtų būti ne savanoriškas, bet privalomas<sup>160</sup>.

Dar viena daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) teisinio reglamentavimo problema - investiciniai planai, kurie neatitinka techninių projektų. Pagal investicinius planus įmonė nusiperka vienus darbus, tačiau poreikiai dažnai būna visiškai kitokie ir suderinus vieną kainą už tam tikrus darbus vėliau planus tenka koreguoti. Tam reikalingi teisinės bazės pakeitimai (LR aplinkos ministro 2009-11-10 įsakymo Nr. D1-677 „Dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo“)<sup>161</sup>.

Kita problema daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) procese – į konkursus įmonės pakliūva be jokio filtro, pagal mažiausios kainos kriterijų. Lietuvos statybininkų asociacija (2016) kritikuoja mažiausios daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) kainos, kaip pagrindinio kriterijaus, praktiką. Kaip atsvara tam galėtų būti ekonominio naudingumo kriterijaus taikymas<sup>162</sup>.

Vienas iš šios problemos sprendimo būdų – perkant daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) paslaugas viešųjų pirkimų būdu reikėtų rinktis ribotą konkurso būdą, kuris leis užtikrinti pačių geriausių tokių paslaugas teikiančių įmonių atranką ir kartu užtikrins gerą darbų kokybę.

Siekiant užtikrinti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) darbų kokybę ir savalaikį darbų atlikimą, labai svarbus įmonės, kuri atliks daugiabučio namo modernizavimo darbus (toliau – Rangovas), pasirinkimas. Atnaujinant (modernizuojant) daugiabučius namus, reikėtų rinktis pirkimo būdą ribotą konkursą. Tai yra toks pirkimo būdas, kai paraiškas dalyvauti konkurse gali pateikti visi norintys konkurse dalyvauti tiekėjai, o pasiūlymus konkursui – tik perkančiosios organizacijos pakviesti tiekėjai. Teisė pateikti pasiūlymus suteikiama tik tiems tiekėjams, kurie buvo atrinkti po pirminės, kvalifikacinės, dalyvių atrankos. Ribotas konkursas skelbiamas, kai siekiama sudaryti pirkimo sutartį su itin aukštos kvalifikacijos tiekėjais.

---

<sup>160</sup> „Apie Statybos produkcijos sertifikavimo centrą.“ SPSC Statybos produkcijos sertifikavimo centras. Žiūrėta 2017 m. vasario 26 d. [http://www.spsc.lt/cms/index.php?option=com\\_content&view=article&id=46%3Aapie-spsc&catid=34%3Aapie-spsc&Itemid=397&lang=lt](http://www.spsc.lt/cms/index.php?option=com_content&view=article&id=46%3Aapie-spsc&catid=34%3Aapie-spsc&Itemid=397&lang=lt)

<sup>161</sup> „Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas „Dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo.“ Valstybės žinios 136-5963 (2009).

<sup>162</sup> Arūnas Dumalakas “Kiekgi galima: ne renovacija, o pasityčiojimas!” Žiūrėta 2017 m. kovo 13 d. [http://bustas.lrytas.lt/nekilnojamas-turtas/kiekgi-galima-ne-renovacija-o-pasityciojimas.htm?utm\\_source=lrExtraLinks&utm\\_campaign=Copy&utm\\_medium=Copy](http://bustas.lrytas.lt/nekilnojamas-turtas/kiekgi-galima-ne-renovacija-o-pasityciojimas.htm?utm_source=lrExtraLinks&utm_campaign=Copy&utm_medium=Copy).

Visi statiniai yra skirstomi į kategorijas<sup>163</sup>. Ypatingųjų statinių kategorijai priskiriami statiniai, kaip nustatyta Statybos įstatymo 2 straipsnio 20 dalyje – statiniai, kuriuose naudojamos ar saugomos pavojingosios medžiagos (pagal nustatytus jų ribinius kiekius); statinys, kuriame yra potencialiai pavojingų įrenginių ar atliekami potencialiai pavojingi darbai; sudėtingos konstrukcijos ir sudėtingų technologijų statinys; visuomenės poreikiams naudojamas pastatas, kuriame vienu metu būna daugiau kaip 100 žmonių; aukštybinis (daugiau kaip 5 aukštų) daugiabutis gyvenamasis namas; kultūros paveldo statinys<sup>164</sup>. Gyvenamosios paskirties pastatai (t. y. ir daugiabučiai namai) yra sudėtingos konstrukcijos ir sudėtingų technologijų statiniai ir yra priskiriami ypatingųjų statinių kategorijai, kuomet atitinka šiuos statinių požymius ir techninius parametrus: 20 m ir aukštesni; įgilinti 7 m ir daugiau skaičiuojant nuo pastatu užstatyto žemės paviršiaus vidutinės altitudės; konsolinių pastato dalių laikančiosios konstrukcijos, išsikišančios nuo fasado plokštumos daugiau kaip 3 m; pastatai, kurių laikančiosios konstrukcijos tarp atramų (angos) ilgesnės kaip 12 m; pastato bendras plotas didesnis kaip 2000 kv. m.<sup>165</sup>

Pasirinkus riboto konkurso būdą, siekiant užtikrinti atliekamų daugiabučių namų modernizavimo darbų kokybę ir savalaikį atlikimą, Rangovas, dalyvaujantis viešajame pirkime dėl gyvenamosios paskirties pastato (daugiabučio namo) atnaujinimo (modernizavimo) darbų pirkimo, turėtų atitikti šiuos minimalius kvalifikacijos reikalavimus ir kartu su paraiška pateikti kvalifikaciją pagrindžiančius dokumentus.

### **3.1. Rekomendacijos dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) įgyvendinimo paspartinimo**

Apibendrinus visą analizuotą informaciją, pateikiamos rekomendacijos dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) įgyvendinimo paspartinimo:

**1. Daugiabučių namų gyventojų informavimas.** Kanadiečiai siūlo taikyti Energijos vartojimo efektyvumo informavimo programą (ang. Energy Efficiency Awareness Program), informuojant daugiabučių namų gyventojus apie energijos taupymo galimybes. Jie teigia, kad be technologinių pokyčių, labai svarbus žmogaus elgesys<sup>166</sup>. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje numatyti tokius siekius, uždavinius, kriterijus ir paramos suteikimo schemas, kad daugiabučių namų sektoriuje minimaliomis investicijomis būtų maksimaliai

<sup>163</sup> „Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymas dėl Statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo.“ TAR 27168 (2016).

<sup>164</sup> „Lietuvos Respublikos statybos įstatymas.“ *Valstybės žinios* 32-788 (1996).

<sup>165</sup> „Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymas dėl Statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo.“ TAR 27168 (2016).

<sup>166</sup> „Implementing an energy efficiency awareness program, 2012.“ Žiūrėta 2017 m. kovo 23 d. [http://www.nrcan.gc.ca/sites/oe.nrcan.gc.ca/files/files/pdf/publications/commercial/Awareness\\_Program\\_e.pdf](http://www.nrcan.gc.ca/sites/oe.nrcan.gc.ca/files/files/pdf/publications/commercial/Awareness_Program_e.pdf).

išnaudotas šilumos energijos taupymo potencialas, užtikrinti, kad individualių šilumos reguliavimo ir apskaitos sistemų įrengimas visuose daugiabučiuose namuose būtų prioritetinga daugiabučių namų modernizavimo priemonė, kad daugiabučių namų gyventojams nuolat būtų teikiama Programos administratoriaus turima informacija, kuri padėtų apsispręsti dėl šių namų modernizavimo.

**2. Daugiabučių namų modernizavimo propagavimas ekonominiu, susisiekimo, šilumos taupymo, patrauklumo, infrastruktūros, rinkos vertės padidėjimo požiūriais.** Vykdyti valstybės remiamus parodomuosius projektus, kurių įgyvendinimui būtų skiriama valstybės parama, nustatant sąlygas 3-5 metus modernizuotame daugiabučiame name atlikti tyrimus ir rezultatus naudoti daugiabučių namų modernizavimo propagavimui. Daugiabučių namų modernizavimo propagavimui taikyti kompleksinį požiūrį, papildomai įvertinant pastato eksploatacijos efektyvumo padidėjimą, pastato patalpų vidaus mikroklimato sąlygų pagerėjimą, žymų pastato vertės padidėjimą ir pastatų patrauklumą.

**3. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) darbų kokybės garantijų didinimas.** Sukurti daugiabučių namų modernizavimo projektų, kurių finansavime bet kokiais būdais (paskolų draudimas, dalinis palūkanų kompensavimas ir kt.) dalyvauja valstybinės lėšos, darbų kokybės (apšiltinimo sistemų, stogų, langų) reikalavimų užtikrinimo mechanizmą. Norint išvengti vis dar pasitaikančių nekokybiškai atliekamų darbų tikslinga tobulinti Programoje dalyvaujančių investicijų planų rengėjų bei rangovų kontrolės mechanizmą.

**4. Kontrolės institucijų darbuotojų kompetencija.** Reiktų didinti projektų administratorių ir specialistų, užtikrinančių statybos priežiūros kontrolę, kompetencijas. Šiems darbuotojams reikalingos ne tik techninės, statybos teisės pagrindų žinios, bet ir gebėjimas bendrauti su gyventojais.

**5. Techninė priežiūra.** Kadangi viena iš silpnųjų grandžių yra projekto administravimas, svarstyti galimybę įvesti privalomąją statinio projekto vykdymo priežiūrą.

**6. Daugiabučių namų atnaujinimo finansavimas.** Vertinant augančias daugiabučių namų atnaujinimo apimtis, modernizavimo projektų įgyvendinimo eigą bei numatomą plėtrą, itin aktualus tampa lėšų projektų finansavimui užtikrinti klausimas. Atsižvelgiant į tai, kad biudžeto galimybės skirti lėšas yra itin ribotos, o lėšų trūkumas stipriai įtakoja daugiabučių namų atnaujinimo proceso tempus, taip pat į tai, kad šiuo metu galiojančios finansavimo proporcijos ir sąlygos buvo sukurtos daugiabučių namų atnaujinimo proceso pradžioje, siekiant modernizavimo mechanizmą padaryti kuo patrauklesnį, ir iš esmės nebuvo keistas, šiai dienai būtina peržiūrėti nacionaliniais teisės aktais ir kitais dokumentais nustatytą daugiabučių namų atnaujinimo projektų finansavimo schemą ir kuo skubiau nustatyti optimalius daugiabučių namų modernizavimo finansavimo būdus, šaltinius ir sąlygas.

**7. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) iniciatorius.** Vadovaujantis gera Estijos praktika, Lietuvoje reikėtų skatinti daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą) daugiabučių namų administratorių ar bendrijų pirmininkų iniciatyva, mažinant atnaujinimą savivaldybių iniciatyva.

### **3.2. Rekomendacijos dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo tobulinimo paspartinimo**

Apibendrinus visą analizuotą informaciją, pateikiamos rekomendacijos dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo tobulinimo Lietuvoje:

1. Valstybės lygmenyje reikia skatinti kompleksinį daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą), kuris užtikrintų ne tik atskirų daugiabučių namų, bet viso rajono (kvartalo) gyvenamosios aplinkos gerinimą ir pritaikymą moderniems šių dienų poreikiams. Reikalinga parengti atitinkamą teisinę ir normatyvinę bazę, kuri ne tik išreikštų vyriausybės koncepciją ir strategiją, bet apibūdintų ir reglamentuotų daugiabučių namų atnaujinimo kompleksinius tyrimus, taip pat su ja susijusius statybos darbus.

2. Reikėtų inicijuoti Programos pakeitimus, iškeliant naujus tikslus ir uždavinius, nustatyti naujus kriterijus, kurie leistų vertinti investicijų ekonominę efektyvumą, kontroliuoti ir valdyti programos vykdymo efektyvumą. Programoje būtų tikslinga numatyti tokius siekius, kriterijus, paramos suteikimo schemas, kad minimaliomis investicijomis būtų maksimaliai išnaudotas esamas šilumos energijos taupymo potencialas daugiabučių namų sektoriuje. Programoje reikėtų atsisakyti vieno iš tikslų – išmetamo į atmosferą anglies dioksido kiekio per metus sumažinimo, kadangi Lietuvoje nėra tiesioginės priklausomybės tarp vartotojams tiekiamos šilumos energijos taupymo ir anglies dioksido išmetimų mažinimo ir dėl daugumos šalyje šilumos energijos gamybos būdų net įvykdžius programą išmetamo anglies dioksido kiekis reikšmingai nesumažėtų.

3. LR teisinėje bazėje reikėtų įteisinti rodiklį, parodantį, kiek šilumos vienam kvadratiniam metrui šildomo ploto turėtų būti suvartojama tinkamai prižiūrimame tam tikros konstrukcijos ir statybos laikotarpio name, tam, kad atsirastų galimybė taikyti skirtingus finansavimo modelius, įvertinti investicijų efektyvumą ir teisingai apskaičiuoti, kiek lėšų reikia kiekvienai proceso daliai.

4. Reikėtų tobulinti LR teisinę bazę, nustatant, kad visos su daugiabučių namų atnaujinimu (modernizavimu) susijusios programos ir priemonės būtų derinamos su LR energetikos ministerija.

5. Reikėtų inicijuoti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) energetinio naudingumo sertifikatų reglamentavimo pakeitimus Lietuvos teisinėje bazėje. Teisinėje bazėje reikėtų nustatyti, kad sertifikate daugiabučių namų gyventojams būtų pateikiamas teorinis šilumos sunaudojimas (normatyvinis) bei faktinis šilumos sunaudojimas ir skirtumas tarp šių dydžių, leidžiantis gyventojams apsispręsti, kokias modernizavimo priemones reikėtų įdiegti. Sertifikatai turėtų teikti informaciją daugiabučių namų gyventojams apie tai, kiek kWh šiluminės energijos iš šildymo sistemos pateikiama ir galėtų būti pateikta jų būstui ir kiek ši energija kainuotų, jeigu jų namo fizinė būklė atitiktų projektinę, arba, jeigu namas būtų modernizuotas, įdiegus gyventojų pasirinktas šilumą taupančias priemones, arba, jeigu namas būtų visiškai modernizuotas. Reikėtų reglamentuoti išsamesnę ir aiškesnę daugiabučių namų priskyrimo tam tikrai energetinio naudingumo klasei tvarką, reglamentuoti, kad naujas sertifikatas turėtų būti išduodamas ne anksčiau, kaip praėjus vienam šildymo sezonui, nustatyti nepriklausomą pastatų energinio naudingumo sertifikavimo proceso kontrolės sistemą.

6. Reikėtų inicijuoti teisinės bazės pakeitimus (LR Aplinkos ministro 2009-11-10 įsakymo Nr. D1-677 „Dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo“), reglamentuojant projektinės namo būklės atkūrimo darbų atskyrimą nuo modernizavimo darbų investiciniuose projektuose ir vietoje įprasto daugiabučių namų atnaujinimo projektų vertinimo metodo taikant „trejopos naudos“ metodą, leidžiantį atskirti investicijas, kurios reikalingos pastato elementų būklei atstatyti, ir investicijas, kurios didina energijos naudojimo efektyvumą. Šis metodas leistų diferencijuoti daugiabučių namų atnaujinimo finansavimo šaltinius ir suteiktų išsamios informacijos daugiabučių namų savininkams, tokiu būtu užtikrinant visuomenės pasitikėjimą modernizavimo procesu ir vis daugiau daugiabučių namų savininkų ryžtųsi atnaujinti savo būstą.

7. Reikėtų inicijuoti energetinių auditų teisinės bazės LR aplinkos ministro 2011-12-29 įsakymo Nr. D1-1055 „Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo stebėsenos tvarkos aprašo patvirtinimo“<sup>167</sup> ir Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2008-04-29 įsakymo Nr. 4-184 „Dėl išsamiojo energijos, energijos išteklių ir šalto vandens vartojimo audito atlikimo viešojo naudojimo paskirties pastatuose metodikos patvirtinimo“<sup>168</sup>) pakeitimus, kadangi Lietuvoje atliekami energetiniai auditai nepakankamai išsamūs ir kokybiški, nes kai kurių projektų energetiniuose audituose numatytas realiai neįmanomas sutaupomos šilumos energijos kiekis.

---

<sup>167</sup> „Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011-12-29 įsakymas Nr. D1-1055 „Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo stebėsenos tvarkos aprašo patvirtinimo,“ *Valstybės žinios*, 6-194 (2012)

<sup>168</sup> „Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2008-04-29 įsakymo Nr. 4-184 „Dėl išsamiojo energijos, energijos išteklių ir šalto vandens vartojimo audito atlikimo viešojo naudojimo paskirties pastatuose metodikos patvirtinimo,“ *Valstybės žinios*, 55-2097 (2008).



8. Tikrinant daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) procesą, randama labai daug pažeidimų, todėl, siekiant užtikrinti darbų vykdymo kokybę, teisinėje bazėje turėtų būti reglamentuota, kad atliekant daugiabučių namų modernizavimo darbus, darbų vadovai turėtų pateikti garantinius įsipareigojimus ir, reikalui esant, ištaisyti padarytą darbo broką. Į projekto draudimo sąlygas reikėtų įtraukti sąlygą, kad kuomet darbų vykdytojai negali atlikti savo įsipareigojimų, broko taisymo išlaidos būtų dengiamos draudimo bendrovės lėšomis.

9. Iki 2004-04-26 mūsų šalyje galiojo įstatymas, reglamentuojantis privalomą sertifikavimą (2000-06-15 LR aplinkos ministro įsakymas Nr. 242 „Dėl statybos produktų sertifikavimo nuostatų patvirtinimo“)<sup>169</sup>. Šis įsakymas buvo panaikintas 2004-04-26 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-203 „Dėl kai kurių Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymų pripažinimo netekusiais galios“. Siekiant užtikrinti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) darbų kokybę, teisinėje bazėje iš naujo turėtų būti nustatyta, kad daugiabučių namų atnaujinimo darbai privalo būti atliekami naudojant tik sertifikuotas apšiltinimo medžiagas ir jų sistemas.

10. Siekiant išvengti prastos daugiabučių namų atnaujinimo darbų kokybės ir užtikrinti nustatyto darbų termino laikymosi, statybos patikrinimus Statybos valstybinės priežiūros pareigūnai turėtų atlikti kiekviename atnaujinamame daugiabutyje ne rečiau, kaip kartą per savaitę. Tam būtų reikalingi šalies teisinės bazės pakeitimai (Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatyme). Atnaujinamų daugiabučių namų gyventojai turėtų būti informuojami apie galimybę pateikti skundus Inspekcijai, pastebėjus daugiabučio namo atnaujinimo darbų pažeidimus.

11. Teisinėje bazėje turėtų būti nustatyta, kad daugiabučių namų atnaujinimo darbai privalo būti atliekami naudojant tik sertifikuotas apšiltinimo medžiagas ir jų sistemas.

12. Perkant daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) paslaugas viešųjų pirkimų būdu reikėtų rinktis ribotą konkurso būdą, kuris leis užtikrinti pačių geriausių tokias paslaugas teikiančių įmonių atranką ir kartu užtikrins gerą darbų kokybę. Taikant šį konkurso būdą, teisė pateikti pasiūlymus suteikiama tik tiems tiekėjams, kurie buvo atrinkti po pirminės, kvalifikacinės, dalyvių atrankos. Konkurse dalyvaujančių įmonių pasiūlymai turėtų būti vertinami ne pagal mažiausios kainos kriterijų, o pagal ekonominio naudingumo kriterijų.

---

<sup>169</sup> „Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas „Dėl statybos produktų sertifikavimo nuostatų patvirtinimo.“ *Valstybės žinios* 50-1452 (2000).

## IŠVADOS

1. Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas) yra glaudžiai susijęs su energijos vartojimo efektyvumo didinimu, tačiau LR teisės aktai neįpareigoja, kad su LR energetikos ministerija (t. y. su energetikos specialistais) būtų derinamos programos ir priemonės, kurių gretutinis efektas yra efektyvesnis energijos vartojimas, kai ši ministerija nėra tokių programų rengėja.

2. Programa neskatina kompleksinės renovacijos, kadangi yra orientuota tik į siaurą šiluminių verčių gerinimą bei energetinių išteklių taupymą, nors vieno atskiro namo atnaujinimas sumažina eksploatacines gyventojų išlaidas, tačiau tik iš dalies pagerina gyvenimo kokybę.

3. Vienas iš Programos tikslų – išmetamo į atmosferą anglies dioksido kiekio per metus sumažinimas – nėra teisingas, kadangi Lietuvoje nėra tiesioginės priklausomybės tarp vartotojams tiekiamos šilumos energijos taupymo ir anglies dioksido išmetimų mažinimo ir, dėl daugumos šilumos energijos gamybos būdų, net ir įvykdžius programą, išmetamo anglies dioksido kiekis reikšmingai nesumažėtų.

4. Programoje nėra įteisinto rodiklio, parodančio, kiek šilumos vienam kvadratiniam metrui šildomo ploto turėtų būti suvartojama tinkamai prižiūrimame tam tikros konstrukcijos ir statybos laikotarpio name, kuris yra būtinas, norint turėti galimybę taikyti skirtingus finansavimo modelius, įvertinti investicijų efektyvumą ir teisingai apskaičiuoti, kiek lėšų reikia kiekvienai proceso daliai.

5. Programoje trūksta kriterijų, kurie leistų vertinti investicijų ekonominę efektyvumą, dėl to nėra galimybės kontroliuoti ir valdyti programos vykdymo efektyvumą. Programos siekiai, kriterijai, paramos suteikimo schemos neužtikrina, kad minimaliomis investicijomis būtų maksimaliai išnaudotas esamas šilumos energijos taupymo potencialas daugiabučių namų sektoriuje.

6. Kuomet yra diegiamos pastato energinį efektyvumą didinančios ir kitos pastato modernizavimo priemonės, taip pat kartu yra atkuriamas daugiabučio namo projektinė būklė ir sumažinamas nusidėvėjimo laipsnis, t. y. atnaujinami daugiabučio namo konstrukcijos elementai ir inžinerinės sistemos, tačiau investiciniuose projektuose projektinės namo būklės atkūrimo darbai nėra atskirti nuo modernizavimo darbų. Šiuo metu taikomas šilumos taupymo prognozavimo metodas nėra pakankamai patikimas – visas investicijas skiriant vien tik energijos efektyvumo priemonėms, šie projektai tampa nepatrauklūs daugiabučių namų savininkams. Dabartinis daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų vertinimo metodas neatspindi trejų daugiabučių namų atnaujinimo naudos daugiabučių namų savininkams

(gaunama finansinė nauda dėl sutaupytos energijos, pagerinama pastato būklė, higienos (komforto) sąlygos),.

7. Energinio naudingumo sertifikate nėra pateikiama informacija apie teorinį šilumos sunaudojimą (normatyvinį), faktinį šilumos sunaudojimą ir skirtumą tarp šių dydžių, kuris leistų daugiabučių namų gyventojams apsispręsti, kokias modernizavimo priemones reikėtų įdiegti. Atlikus modernizavimo darbus, iškart sudaromas naujas sertifikatas, tačiau tikroji modernizuoto pastato būklė šilumos energijos naudojimo atžvilgiu gali paaiškėti tik praėjus bent vienam šildymo sezonui.

8. Nėra nustatyta, kad energetinio naudingumo sertifikatuose būtų teikiami duomenys apie pastatui reikalingos šiluminės energijos, gaunamos iš šildymo sistemos, sąnaudas ( $\text{kWh/m}^2$  apšildomo pastato ploto), nėra metodikos, kaip iš sertifikato priede pateiktų duomenų nustatyti reikiamus. Jame nurodomos suminės energijos sąnaudos, o pastatus modernizuojant ir priskiriant juos tam tikrai energetinio naudingumo klasei, svarbu tik šilumos energijos sąnaudos (taip nurodyta programoje). Daugiabučių namų priskyrimo tam tikrai energetinio naudingumo klasei tvarka nėra pakankamai išsami ir aiški.

9. Prie energetinio naudingumo sertifikato nėra pridedamos rekomendacijos dėl ekonomiškai efektyvaus energetinio naudingumo gerinimo, kaip tai nustato Direktyvos 7 str. 2 p. Dabartinė lietuviško sertifikato forma pateikia tik teorinius duomenis, bet minėtų rekomendacijų neteikia.

10. Tikrinant daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) procesą, randama labai daug pažeidimų. Pagrindinis pažeidimas – daugiabučių namų atnaujinimui (modernizavimui) naudojama nekokybiška šiltinimo medžiaga. Daugiabučių namų atnaujinimo darbai neprivalo būti atliekami naudojant tik sertifikuotas apšiltinimo medžiagas ir jų sistemas. VĮ Statybos produkcijos sertifikavimo centras teikia statybos produktų sertifikavimo, eksploatacinių savybių pastovumo vertinimo, vidinės gamybos kontrolės tikrinimo ir vertinimo paslaugas pagal klientų prašymus.

11. Statybos valstybinės priežiūros pareigūnai statybos patikrinimus atlieka tik savo iniciatyva tikrindama statybą, viešojo administravimo subjektų, fizinių asmenų, juridinių asmenų ir jų padalinių, kitų juridinio asmens statuso neturinčių organizacijų ir jų padalinių pateiktų skundų ar pranešimų pagrindu, vykdydama teisėsaugos ir kitų valstybės institucijų pavedimus, kitais teisės aktų nustatytais atvejais.

12. Atliekant daugiabučių namų modernizavimo darbus, darbų vadovai nepateikia garantinių įsipareigojimų reikalui esant ištaisyti padarytą darbo broką. Pasitaiko atvejų, kai įmonė, atlikusi daugiabučio namo atnaujinimą, po kurio laiko nutraukia veiklą arba bankrutuoja. Taip nutinka dėl to, kad į konkursus įmonės pakliūva be jokio filtro, pagal mažiausios kainos kriterijų, atviro konkurso būdu.

## PASIŪLYMAI

1. Valstybės lygmenyje skatinti kompleksinį daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą), kuris užtikrintų viso rajono (kvartalo) gyvenamosios aplinkos gerinimą ir pritaikymą šių dienų poreikiams. Parengti atitinkamą teisinę ir normatyvinę bazę, kuri apibūdintų ir reglamentuotų daugiabučių namų atnaujinimo kompleksinius tyrimus, taip pat su ja susijusius statybos darbus.

2. Inicijuoti Programos pakeitimus, iškeliant naujus tikslus ir uždavinius, nustatant naujus kriterijus, leidžiančius vertinti investicijų ekonominę efektyvumą, kontroliuoti ir valdyti programos vykdymo efektyvumą. Atsisakyti vieno iš Programos tikslų – išmetamo į atmosferą anglies dioksido kiekio per metus sumažinimo, kadangi Lietuvoje nėra tiesioginės priklausomybės tarp vartotojams tiekiamos šilumos energijos taupymo ir anglies dioksido išmetimų mažinimo ir, dėl daugumos šalyje šilumos energijos gamybos būdų, net įvykdžius programą išmetamo anglies dioksido kiekis reikšmingai nesumažėtų. Programoje įteisinti rodiklį, parodantį, kiek šilumos vienam kvadratiniam metrui šildomo ploto turėtų būti suvartojama tinkamai prižiūrimame tam tikros konstrukcijos ir statybos laikotarpio name. Taip atsirastų galimybė taikyti skirtingus finansavimo modelius, įvertinti investicijų efektyvumą ir teisingai apskaičiuoti, kiek lėšų reikia kiekvienai proceso daliai.

3. Tobulinti LR teisinę bazę, nustatant, kad visos su daugiabučių namų atnaujinimu (modernizavimu) susijusios programos ir priemonės būtų derinamos su LR energetikos ministerija.

4. Inicijuoti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) energetinio naudingumo sertifikatų reglamentavimo pakeitimus Lietuvos teisinėje bazėje (STR 2.01.09:2005. Pastatų energetinis naudingumas. Energetinio naudingumo sertifikavimas: statybos techniniai reglamentai), nustatant, kad sertifikate būtų pateikiamas ir teorinis šilumos sunaudojimas (normatyvinis), ir faktinis šilumos sunaudojimas, kas leistų daugiabučių namų gyventojams apsispręsti, kokias modernizavimo priemones reikėtų įdiegti. Sertifikatai turėtų teikti informaciją apie tai, kiek šiluminės energijos iš šildymo sistemos pateikiama ir galėtų būti pateikta daugiabučiam namui, jeigu namo fizinė būklė atitiktų projektinę, arba, jeigu namas būtų modernizuotas, įdiegus gyventojų pasirinktas šilumą taupančias priemones, arba, jeigu namas būtų visiškai modernizuotas. Reglamentuoti išsamesnę ir aiškesnę daugiabučių namų priskyrimo tam tikrai energetinio naudingumo klasei tvarką. Reglamentuoti, kad naujas sertifikatas turėtų būti išduodamas ne anksčiau, kaip praėjus vienam šildymo sezonui. Nustatyti nepriklausomą pastatų energetinio naudingumo sertifikavimo proceso kontrolės sistemą.

5. Inicijuoti teisinės bazės pakeitimus (LR Aplinkos ministro 2009-11-10 įsakymo Nr. D1-677 „Dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo“), reglamentuojant projektinės namo būklės atkūrimo darbų atskyrimą nuo modernizavimo darbų investiciniuose projektuose ir vietoje įprasto daugiabučių namų atnaujinimo projektų vertinimo metodo taikant „trejopos naudos“ metodą, leidžiantį atskirti investicijas, kurios reikalingos pastato elementų būklei atstatyti, ir investicijas, kurios didina energijos naudojimo efektyvumą. Taikant šį metodą atsirastų galimybė diferencijuoti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) finansavimo šaltinius bei būtų suteikta išsami informacija daugiabučių namų savininkams, kuri padidintų visuomenės pasitikėjimą daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) procesu ir vis daugiau daugiabučių namų savininkų ryžtųsi atnaujinti savo būstą.

6. Siekiant išvengti prastos daugiabučių namų atnaujinimo darbų kokybės ir užtikrinti nustatyto darbų termino laikymosi, statybos patikrinimus Statybos valstybinės priežiūros pareigūnai turėtų atlikti kiekviename atnaujinamame daugiabutyje ne rečiau, kaip kartą per savaitę. Tam būtų reikalingi šalies teisinės bazės pakeitimai (Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatyme). Atnaujinamų daugiabučių namų gyventojai turėtų būti informuojami apie galimybę pateikti skundus Inspekcijai, pastebėjus daugiabučio namo atnaujinimo darbų pažeidimus.

7. Iki 2004-04-26 mūsų šalyje galiojo įstatymas, reglamentuojantis privalomą sertifikavimą (2000-06-15 LR aplinkos ministro įsakymas Nr. 242 „Dėl statybos produktų sertifikavimo nuostatų patvirtinimo“). Šis įsakymas buvo panaikintas 2004-04-26 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-203 „Dėl kai kurių Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymų pripažinimo netekusiais galios“. Siekiant užtikrinti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) darbų kokybę, teisinėje bazėje iš naujo turėtų būti nustatyta, kad daugiabučių namų atnaujinimo darbai privalo būti atliekami naudojant tik sertifikuotas apšiltinimo medžiagas ir jų sistemas.

8. Perkant daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) paslaugas viešųjų pirkimų būdu reikėtų rinktis ribotą konkurso būdą, kuris leis užtikrinti pačių geriausių tokias paslaugas teikiančių įmonių atranką ir kartu užtikrins gerą darbų kokybę. Taikant šį konkurso būdą, teisė pateikti pasiūlymus suteikiama tik tiems tiekėjams, kurie buvo atrinkti po pirminės, kvalifikacinės, dalyvių atrankos. Konkurse dalyvaujančių įmonių pasiūlymai turėtų būti vertinami ne pagal mažiausios kainos kriterijų, o pagal ekonominio naudingumo kriterijų. Į projekto draudimo sąlygas reikėtų įtraukti sąlygą, kad kuomet darbų vykdytojai negali atlikti savo įsipareigojimų, broko taisymo išlaidos būtų dengiamos draudimo bendrovės lėšomis.

## LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. „Bendrieji reikalavimai projektams.“ *Viešųjų investicijų plėtros agentūra*. [http://vipa.lt/puslapis/bendrieji\\_reikalavimai](http://vipa.lt/puslapis/bendrieji_reikalavimai).
2. „Darni urbanistinė plėtra Lietuvoje – problemos ir sprendimo būdai“. Lietuvos Respublikos Seimo 2008 m. balandžio 9 d. konferencijos leidinys. Vilnius: Seimo leidykla „Valstybės žinios“, 2008.
3. „Daugiabučių modernizacija: po proveržio ateina nežinia.“, *Veidas*, kovo 29, 2017, <http://www.veidas.lt/daugiabuciu-modernizacija-po-proverzio-ateina-nezinia>.
4. „Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo vadovas“. *VšĮ Būsto energijos taupymo agentūra*. <http://www.betalt.lt/wp-content/uploads/2014/04/Izanga1.pdf>.
5. „Daugiabučių namų atnaujinimo programa“. *VšĮ Būsto energijos taupymo agentūra*, žiūrėta 2017 sausio 6 d. <http://atnaujinkbusta.lt/apie/>.
6. „Demonstraciniai projektai“. *VšĮ Būsto energijos taupymo agentūra*. Žiūrėta 2017 sausio 6 d. [http://www.betalt.lt/wkd\\_projects/daugiabuciu-namu-modernizavimo-skatinimas/](http://www.betalt.lt/wkd_projects/daugiabuciu-namu-modernizavimo-skatinimas/)
7. „Į daugiabučių renovavimo programą didžiųjų miestų gyventojai žiūri skeptiškai.“ Žiūrėta 2015 m. gruodžio 29 d. <http://www.delfi.lt/verslas/nekilnojamas-turtas/i-daugiabuciu-renovavimo-programa-didziuju-miestu-gyventojai-ziuri-skeptiskai.d?id=38306147>.
8. „Implementing an energy efficiency awareness program, 2012.“ Žiūrėta 2017 m. kovo 23 d. [http://www.nrcan.gc.ca/sites/oeo.nrcan.gc.ca/files/files/pdf/publications/commercial/Awareness\\_Program\\_e.pdf](http://www.nrcan.gc.ca/sites/oeo.nrcan.gc.ca/files/files/pdf/publications/commercial/Awareness_Program_e.pdf).
9. „JESSICA – bendra Europos parama tvarioms investicijoms miestuose.“ Žiūrėta 2017 m. kovo 7 d. [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/lt/funding/special-support-instruments/jessica/#1](http://ec.europa.eu/regional_policy/lt/funding/special-support-instruments/jessica/#1).
10. „Ką svarbu žinoti šiame etape“. *VšĮ Būsto energijos taupymo agentūra*, žiūrėta 2017 sausio 6 d. <http://atnaujinkbusta.lt/renovacija/iniciavimas/namo-atnaujinimo-proceso-inicijavimas/>.
11. „Kodėl lėtai vyksta daugiabučių namų renovavimas?“. Žiūrėta 2016 m. spalio 15 d. <http://pastaturekonstrukcija.lt/kodel-letai-vyksta-daugiabuciu-namu-renovavimas/>.
12. „Lietuvos Respublikos Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas.“ *Valstybės žinios* 20-449 (1995).
13. „Lietuvos Respublikos statybos įstatymas.“ *Valstybės žinios* 32-788 (1996).

14. „Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymas.“ *Valstybės žinios* 76-3848 (2013).
15. „Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo 13, 14 ir 15 straipsnių pakeitimo įstatymas.“ *Valstybės žinios* 10-420 (2013).
16. „Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo pavadinimo pakeitimo, 1, 2 straipsnių pakeitimo bei papildymo ir įstatymo papildymo penktuoju skirsniu įstatymas.“ *Valstybės žinios* 47-1554 (2005).
17. „Naujasis daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos finansavimo modelis.“ *Vilkuva, pastatų administravimas ir priežiūra*. Žiūrėta 2016 m. kovo 7 d. [http://www.vilkuva.lt/cms/index.php?option=com\\_content&view=article&id=16:naujasis-daugiabui-nam-atnaujinimo-modernizavimo-programos-finansavimo-modelis&catid=1:paskutins-naujienos&Itemid=50](http://www.vilkuva.lt/cms/index.php?option=com_content&view=article&id=16:naujasis-daugiabui-nam-atnaujinimo-modernizavimo-programos-finansavimo-modelis&catid=1:paskutins-naujienos&Itemid=50)
18. „Pastatų renovacija.“ UAB „Šilėja. Žiūrėta 2016 m. gegužės 24 d. <http://www.sileja.skynet.lt/renovacija.htm>
19. „Statybos medžiagų sertifikavimas: kodėl svarbu jį atlikti.“ *Structum*, ruduo 2013 (3), <http://estructum.lt/archyvas/124-sausis-2015.html>.
20. „STR 2.01.09:2005. Pastatų energetinis naudingumas. Energetinio naudingumo sertifikavimas: statybos techniniai reglamentai.“ *Valstybės žinios*, Nr. 151–5568 (2005).
21. Aidukaitė, Jolanta, Anna Lipnevič, Saulius Nefas ir kt., „*Būsto politika ir visuomenės iniciatyvos mieste*.“ (Vilnius: Lietuvos socialinių tyrimų centras, 2014).
22. Alchimovienė, Jurgita, Andrius Stasiukynas, Neringa Gudienė „Daugiabučių gyvenamųjų namų būklės analizė.“ *Mokslas – Lietuvos ateitis*, Vilniaus Gedimino technikos universitetas, 3(2) (2011): 17-20.
23. Bačiauskas, Valdemaras, Aleksandr Gaitanži, Albinas Borisevičius, Jonas Šakalinis „Valstybinio audito ataskaita Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas).“ *Lietuvos Respublikos valstybės kontrolė* VA-P-20-1-14 (2010): 16-29.
24. Biekša, Darius, Eglė Jaraminienė, Vytautas Martinaitis „Daugiabučių namų renovacijos vertinimas atsižvelgiant į trejopą naudą.“ *Mokslas – Lietuvos ateitis*, Aplinkos apsaugos inžinerija, Vilniaus Gedimino technikos universitetas, 3, 5 (2011): 98-103.
25. Borisevičius, Albinas, Aleksandr Gaitanži, Valdemaras Bačiauskas, Jonas Šakalinis „Valstybinio audito ataskaita „*Nacionalinės energijos vartojimo efektyvumo didinimo 2006–2010 metais programos įgyvendinimas*.“ *Lietuvos Respublikos valstybės kontrolė* 20-11-7 (2011): 14-23.

26. Dumalakas, Arūnas „Kiekgi galima: ne renovacija, o pasityčiojimas!“ Žiūrėta 2017 m. kovo 13 d. [http://bustas.lrytas.lt/nekilnojamasis-turtas/kiekgi-galima-ne-renovacija-o-pasityciojimas.htm?utm\\_source=lrExtraLinks&utm\\_campaign=Copy&utm\\_medium=Copy](http://bustas.lrytas.lt/nekilnojamasis-turtas/kiekgi-galima-ne-renovacija-o-pasityciojimas.htm?utm_source=lrExtraLinks&utm_campaign=Copy&utm_medium=Copy).
27. European Commission, *Commission Staff Working Document „Assessment of the 2013 National Reform Programme and Convergence Programme for Lithuania.“* Brussels, 29.5.2013, SEK(2013) 365 final, 19–20 (2013).
28. Gudžiūnas, Sigitas „Bliūkšta daugiabučių gyventojų viltys.“ *Aplinkosauga*, 2016. Žiūrėta 2017 m. kovo 12 d. [http://www.aplinkosauga.eu/Aplinkosauga\\_Nr.1\\_prezentacija.pdf](http://www.aplinkosauga.eu/Aplinkosauga_Nr.1_prezentacija.pdf).
29. Ignatavičius, Česlovas „Stambiaplokščių namų natūriniai tyrimai, išvados ir rekomendacijos namų modernizavimui: Mokslo darbo ataskaita.“ *Vilniaus Gedimino technikos universitetas*, 101, 24 (2004).
30. Jočys, Kęstutis „Daugiabučių namų renovacija – plusai ir minusai,“ Šilokarčema, 2017 m. kovo 18 d., [http://www.silokarcema.lt/naujiena/7873\\_krastas.html](http://www.silokarcema.lt/naujiena/7873_krastas.html)
31. Kaklauskas, Artūras, Jevgenija Rute, Edmundas Kazimieras Zavadskas, Alfonsas Daniunas, Valdas Pruskus, Juozas Bivainis, Renaldas Gudauskas, Vytautas Plakys „Passive house model for quantitative and qualitative analyses and its intelligent system.“ *Energy and buildings*, 50 (2012): 7-18.
32. Leonavičius, Vylius, Dainius Genys „Daugiabučių namų renovacija: socialinis ir ekonominis aspektai.“ Lietuvos mokslų akademija, *Filosofija. Sociologija*, 25, 2 (2014): 98-106.
33. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas „Dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, *Valstybės žinios* 136-5963 (2009).
34. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas „Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo stebėsenos tvarkos aprašo patvirtinimo,“ *Valstybės žinios*, 6-194 (2012).
35. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas „Dėl statybos produktų sertifikavimo nuostatų patvirtinimo.“ *Valstybės žinios* 50-1452 (2000).
36. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas dėl Statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo.“ *TAR* 27168 (2016).
37. Lietuvos Respublikos finansų ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas „Dėl valstybės paramos daugiabučiams namams modernizuoti teikimo ir investicijų projektų energinio efektyvumo nustatymo taisyklių patvirtinimo.“ *Valstybės žinios* 102-3792 (2005).
38. Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos.“ *Valstybės žinios* 146-5870 (2008).



39. Lietuvos Respublikos statybos ir urbanistikos ministro įsakymas „Dėl statybos normų RSN 143-92 „Pastatų atitvarų šiluminė technika“ tvirtinimo.“ *Valstybės žinios* 22-367 (1994).
40. Lietuvos Respublikos ūkio ministro įsakymas „Dėl išsamiojo energijos, energijos išteklių ir šalto vandens vartojimo audito atlikimo viešojo naudojimo paskirties pastatuose metodikos patvirtinimo,“ *Valstybės žinios*, 55-2097 (2008).
41. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos patvirtinimo.“ *Valstybės žinios* 143-5232 (2004).
42. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl energijos išteklių ir energijos efektyvaus vartojimo stebėsenos tvarkos aprašo patvirtinimo.“ *TAR* 7374 (2016).
43. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugsėjo 23 d. nutarimo Nr. 1213 „Dėl Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos ir valstybės paramos daugiabučiams namams modernizuoti teikimo ir investicijų projektų energinio efektyvumo nustatymo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo.“ *Valstybės žinios* 1-1 (2012).
44. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugsėjo 23 d. nutarimo Nr. 1213 „Dėl daugiabučių namų modernizavimo programos ir valstybės paramos daugiabučiams namams modernizuoti teikimo ir investicijų projektų energinio efektyvumo nustatymo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo.“ *Valstybės žinios* 112-4776 (2009).
45. Lietuvos šilumos tiekėjų asociacija, prof. V. Stankevičius „Studija „Teisingiausia priemonė renovacijai - paskata (pastatų modernizavimo galimybių išplėtimas).“ atlikta pagal 2012 m. gruodžio 14 d. Autorinę sutartį Nr. 22-2012 (2012):6.
46. Lipnevič, Anna, „Daugiabučių namų atnaujinimas Lietuvoje: problemos ir gyventojų iniciatyva.“ *Viešoji politika ir administravimas, Mykolo Romerio universitetas*, 14, 2 (2015): 178-189.
47. Mickaitytė, Aistė „Visuomeninių pastatų atnaujinimas pagal darnos principus.“ (daktaro disertacija, Vilniaus Gedimino technikos universitetas, 2008), 39-40, [http://vddb.library.lt/fedora/get/LT-eLABa-0001:E.02~2008~D\\_20080723\\_093132-57701/DS.005.0.01.ETD](http://vddb.library.lt/fedora/get/LT-eLABa-0001:E.02~2008~D_20080723_093132-57701/DS.005.0.01.ETD).
48. Rapcevičienė, Daiva, „Daugiabučių namų renovacijos efektyvumo vertinimas.“ *Mokslas – Lietuvos ateitis, Verslas XXI amžiuje, Mykolo Romerio universitetas*, 2, 2 (2010): 85.
49. Raslanas, Saulius, V. Palubinskas, Laura Tupėnaitė „Rekomendacijos Vilniaus daugiabučio būsto renovacijai nekilnojamojo turto vertės požiūriu.“ VGTU, Vilnius (2003).

50. Stankevičius, Vytautas, Jūratė Karbauskaitė, Arūnas Burlingis, Jolanta Šadauskienė, Romaldas Morkvėnas „Expanding the possibilities of building modernization: case study of Lithuania.“ *Journal of civil engineering and management* 20, 6 (2014): 819–828.

51. UAB "Statybos strategija" studija „Atskirų gyvenamųjų rajonų (kvartalų) modernizavimo investicijų programų finansavimo ir privačių investuotojų dalyvavimo jose galimybių studija, pasiūlymai ekonominiams jų skatinimui ir teisiniams reglamentavimui, 2008 m.“ Žiūrėta 2017 m. kovo 6 d. [http://www.am.lt/VI/article.php3?article\\_id=9631](http://www.am.lt/VI/article.php3?article_id=9631).

## ANOTACIJA

Neefektyvus šilumos vartojimas senuose daugiabučiuose namuose yra opi problema tiek didelę dalį savo pajamų šildymo išlaidoms skiriantiems gyventojams, tiek valstybei, siekiant didinti energijos efektyvumo, mažinti klimato kaitos ir energinės nepriklausomybės tikslų. Tačiau daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa vis stringa ir kyla grėsmė, kad energijos taupymo potencialas artimiausiu metu nebus realizuotas.

Baigiamajame magistro darbe nagrinėjamas daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) teisinis reglamentavimas, Daugiabučių namų atnaujinimo programa, atliekama jos įgyvendinimo Lietuvoje analizė, siekiant identifikuoti pagrindines problemas, bei pateikiami pasiūlymus dėl jų sprendimo. Taip pat analizuojama užsienio šalių patirtis daugiabučių namų modernizavimo srityje. Darbą sudaro 4 dalys: įvadas, bendroji tyrimo dalis, apimanti teisinio šio proceso reglamentavimo, mokslinės literatūros ir mokslinių darbų šia tema analizę, Daugiabučių namų modernizavimo programos analizę, specialioji tyrimo dalis, apimanti pagrindinių daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo ir įgyvendinimo problemų analizę Lietuvoje ir rekomendacijas daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) proceso teisinės bazės tobulinimui Lietuvoje, išvados, pasiūlymai ir literatūros sąrašas. Darbo apimtis – 70 puslapių teksto, 4 lentelės, 51 bibliografinis šaltinis.

Reikšminiai žodžiai: daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas), daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa, „trejopos naudos“ metodas, energinio naudingumo sertifikavimas, ribotas konkursas.

## ABSTRACT

Inefficient heat consumption in old apartment buildings is a significant problem and a large portion of their income on heating costs of appointing people and the state, in order to increase energy efficiency, reduce climate change and energy independence goals. But the apartment building renovation (modernization) program is stalled and there is a risk that energy savings potential in the near future will not be realized.

The thesis deals with apartment building renovation (modernization) of legal regulation, Renovation program, its implementation is carried out Lithuania analysis to identify the main problems and proposals for their solution. It also analyzes the experience of foreign countries in the field of housing renovation. The work consists of 4 parts: introduction, general part of the study, involving legal the process of regulatory, scientific literature and research papers on the subject analysis, the Housing renovation program analysis, a special part of the study, covering the main apartment building renovation (modernization) of the regulation and implementation problems in the analysis of Lithuania and recommendations apartment building renovation (modernization) process to improve the legal framework Lithuania, conclusions and suggestions, references. Work size - 70 pages of text, 4 tables, 51 references.

Keywords: apartment building renovation (modernization), apartment building renovation (modernization) program, "triple win" approach to energy performance certification, limited competition.

## SANTRAUKA

**Baigiamojo darbo pavadinimas.** Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo ir įgyvendinimo problematika Lietuvoje.

**Tyrimo problema.** Magistrantūros studijų baigiamojo darbo problema – kokia yra daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo ir įgyvendinimo problematika Lietuvoje?

**Tyrimo objektas.** Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo ir įgyvendinimo problematika Lietuvoje.

**Tyrimo tikslas.** Identifikuoti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo ir įgyvendinimo problematiką Lietuvoje.

**Tyrimo uždaviniai.** Siekiant įgyvendinti šį tikslą, reikia atlikti kelis uždavinius: 1) išanalizuoti teisės aktų raidą ir teisinį šio proceso reglamentavimą, atlikti mokslinės literatūros ir mokslinių darbų šia tema analizę, 2) nurodyti pagrindines daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo ir įgyvendinimo problemas Lietuvoje, 3) pateikti rekomendacijas daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) proceso teisinės bazės tobulinimui Lietuvoje.

**Tyrimo struktūra.** Šio magistrantūros studijų baigiamojo darbo pirmoje dalyje analizuojama teisės aktų, susijusių su nagrinėjama problema, raida, mokslinės literatūros ir mokslinių darbų analizė. Antroje darbo dalyje identifikuojamos pagrindinės daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo ir įgyvendinimo problemos Lietuvoje, įvardijamos bendros iki šiol vangaus daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) priežastys, atliekama palyginamoji Lietuvos ir kitų šalių, kuriose daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) procesas vyksta sklandžiai (Lenkijoje, Estijoje, Jungtinėje Karalystėje), daugiabučių namų modernizavimo įgyvendinimo rezultatų analizė. Trečioje darbo dalyje, siekiant išspręsti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo ir įgyvendinimo problemas Lietuvoje, pateikiama pasiektų rezultatų Jungtinėje Karalystėje ir Lenkijoje analizė, lyginamos paramos programos, įgyvendintų projektų rezultatai ir atliekamas jų vertinimas. Pateikiamos rekomendacijos daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) proceso teisinės bazės tobulinimui Lietuvoje.

Šiame magistrantūros studijų baigiamojo darbo pateikiamos rekomendacijos, išvados ir pasiūlymai gali teikti naudingų rekomendacijų Lietuvos atsakingoms institucijoms kuriant modelius daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) plėtrai, taip pat galėtų padėti aktų leidėjams tobulinant teisinio daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reguliavimo sritį.

## SUMMARY

**Final work title.** Renovation (Modernization) of the regulation and implementation issues of Lithuania.

**Investigation problem.** Master's thesis problem - what is the apartment building renovation (modernization) of the regulation and implementation issues of Lithuania?

**Research object.** Renovation (Modernization) of the regulation and implementation issues of Lithuania.

**The aim.** Identify apartment building renovation (modernization) of the regulation and implementation problems of Lithuania.

**Research tasks.** In order to achieve this goal, you need to perform several tasks: 1) to analyze legislative developments and legal in this process regulation based on scientific literature and research papers on the subject analysis, 2) identify the main apartment building renovation (modernization) of the regulation and implementation problems in Lithuania, 3) make recommendations apartment building renovation (modernization) process to improve the legal framework in Lithuania.

**Survey design.** The Master's thesis in the first part analyzes the legislation relating to the present problem of the evolution of the scientific literature and analysis of scientific papers. The second part of the work identified the main apartment building renovation (modernization) of the regulation and implementation problems Lithuania, identifies the total so far sluggish apartment building renovation (modernization) reasons, performed comparative Lithuania and other countries, where the apartment building renovation (modernization) process is scandium (Poland, Estonia, the United Kingdom), apartment buildings modernization of the results analysis. The third part, in order to solve the apartment building renovation (modernization) of the regulation and implementation problems in Lithuania, the results achieved in the United Kingdom and Poland, compared assistance program, implemented projects and the results are under evaluation. The recommendations apartment building renovation (modernization) process to improve the legal framework in Lithuania.

The Master's thesis contains recommendations, conclusions and recommendations can provide useful guidance Lithuanian authorities responsible for developing models of apartment buildings renovation (modernization) development also could help legislators to improve the legal renovation (modernization) regulation.

## PATVIRTINIMAS APIE ATLIKTO DARBO SAVARANKIŠKUMĄ

2017-04-26

Kaunas

Aš, Mykolo Romerio universiteto (toliau – Universitetas),

Viešojo saugumo fakulteto, Aplinkosaugos teisės

\_\_\_\_\_  
(fakulteto/instituto, programos pavadinimas)

Studentas (-ė) Dovydas Komka

\_\_\_\_\_  
(vardas, pavardė)

patvirtinu, kad šis magistro baigiamasis darbas

„Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) reglamentavimo ir įgyvendinimo problematika

Lietuvoje“:

1. Yra atliktas savarankiškai ir sąžiningai;
2. Nebuvo pristatytas ir gintas kitoje mokslo įstaigoje Lietuvoje ar užsienyje;
3. Yra parašytas remiantis akademinio rašymo principais ir susipažinus su rašto darbų

metodiniais nurodymais.

Man žinoma, kad už sąžiningos konkurencijos principo pažeidimą – plagijavimą studentas gali būti šalinamas iš Universiteto kaip už akademinės etikos pažeidimą.

\_\_\_\_\_  
(parašas)

Dovydas Komka

\_\_\_\_\_  
(vardas, pavardė)