

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija



Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa - *naujas modelis*

Aplinkos ministerijos iniciatyva buvo parengtas naujas daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos (toliau – Programa) įgyvendinimo modelis, kuris visų pirma skirtas daugiausia energijos sunaudojančių daugiabučių pastatų, kurių savininkams tenka didžiausios išlaidos būstui išlaikyti, energiniam efektyvumui didinti. **Šio naujojo modelio esmė – tai, kad būsto savininkams nereikia prisiimti jokių organizacinių ir kreditinių įsipareigojimų bei projektų įgyvendinimo rizikų.** Jie turi tik iš principo pritarti energijos efektyvumą didinančių investicijų projektų įgyvendinimui ir, nepatirdami jokių papildomų finansinių išlaidų, išmokėti jų namui padarytas investicijas bendra komunalinių mokesčių surinkimo tvarka sutaupytais už energiją lėšomis.

Pagal naująjį modelį numatoma gerokai padidinti savivaldybių vaidmenį. Jos, įvertinusios esamą padėtį, pačios galėtų pradėti rengti energinio efektyvumo didinimo programas, kurios apimtų ne tik neefektyviai energiją vartojančius daugiabučius namus, bet ir kitos paskirties savivaldos teritorijoje esančius pastatus ir kitą inžinerinę infrastruktūrą.

Siekdama kuo greičiau pradėti įgyvendinti naująjį modelį, Aplinkos ministerija pakvietė savivaldybes įvertinti ir atrinkti jų teritorijoje esančius neefektyviausiai energiją vartojančius

daugiabučius gyvenamuosius namus ir jai pateikti surinktą informaciją. Ministerija padės savivaldai įvertinti daugiau kaip 500 energiniu požiūriu prasčiausių pastatų, parengti projektus jų energiniam efektyvumui didinti, taip pat parengti ir įgyvendinti energinio efektyvumo didinimo programas šiuose pastatuose. Dar šiais metais bus sudarytos realios galimybės pradėti įgyvendinti tokius projektus ir savivaldybėse sukurti techninius, organizacinius ir finansinius mechanizmus didesnės apimties daugiabučių pastatų energinio efektyvumo didinimo programoms ir projektams įgyvendinti.

Savivaldybių atrinktus pastatus įvertins konkurso tvarka atrinkti kvalifikuoti specialistai. Konkursui organizuoti reikalingą dokumentaciją parengs ir atliktus darbus apmokės Aplinkos ministerijos įgaliota institucija. Konkursus, pasirašius partnerystės sutartis su ministerijos įgaliotomis institucijomis, vykdys pačios savivaldybės. Atrinkti specialistai atliks techninį ir energinį atrinktų pastatų įvertinimą, parengs investicijų planus ir parinks tokias energiją taupančias priemones, kad būsto savininkų sutaupytų lėšų užtektų investicijoms padengti. Esant galimybei, būsto savininkai iš karto po šių priemonių įgyvendinimo šildymui ir investicijų grąžai mokėtų apie 10 proc. mažiau nei vien tik už šildymą nieko nedarant (*detalesni principai pateikti 1 schemoje*).

Kiekvienam namui siūloma įgyvendinti šias priemones:

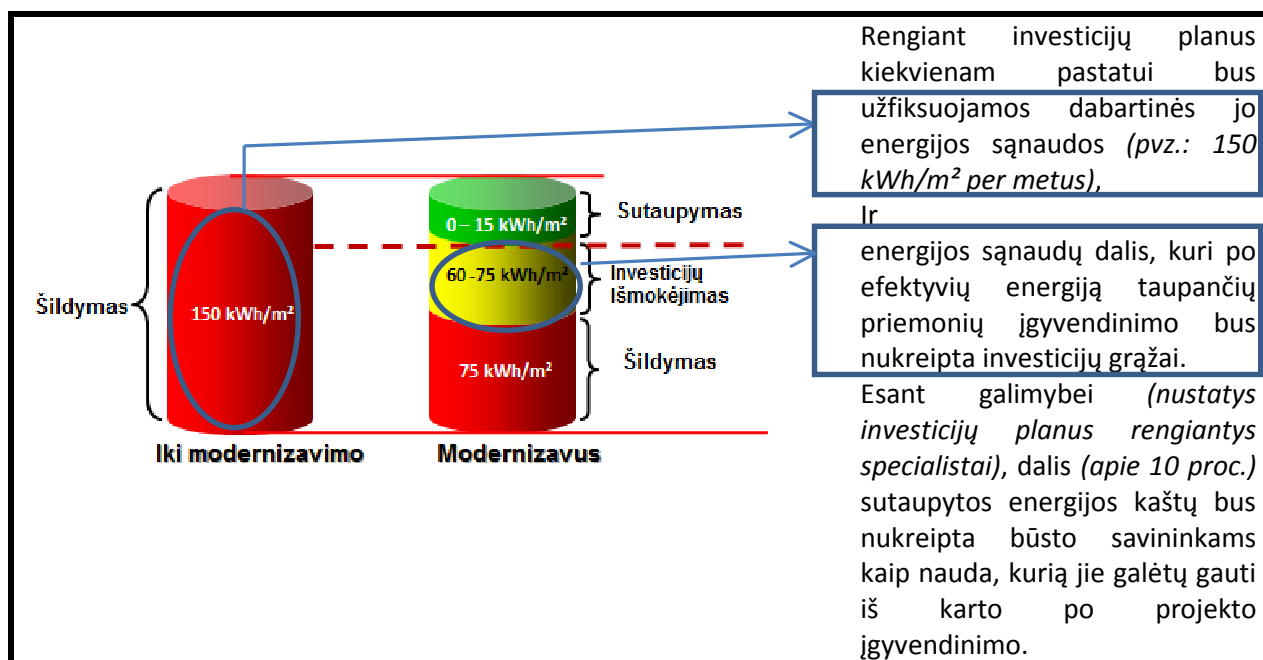
- šiltinti stogą ir sienas;
- keisti langus butuose ir laiptinėse (*tik tuos langus, kurie dar nepakeisti*) bei lauko duris;
- stiklinti balkonus pagal vieningą projektą;
- modernizuoti šildymo sistemas, įrengti balansinius ventilius ir šiltinti vamzdynus (*tik ten, kur nesutvarkyta*).

Kaip labai efektyvi energijos poreikio reguliavimo priemonė gyventojams taip pat siūloma įsirengti individualius termostatinus ventilius ir šilumos

suvartojimo apskaitos prietaisus ant kiekvieno radiatoriaus. Įgyvendinant parengtus projektus, galimos ir kitos papildomos priemonės. Viena iš jų – įrengti šilumos siurblių ar saulės kolektorių karšto vandens parengimui ir cirkuliacijai užtikrinti („gyvatukai“). Tačiau investicijoms, kurių reikės papildomoms priemonėms, išmokėti gali neužtekti sutaupyto už energiją lėšų ir gyventojams tektų mokėti papildomai.

Kiekvienam atrinktam namui bus atliktas jo auditas ir parengtas investicijų planas, kuriam įgyvendinti iki savivaldybės nustatyto laiko sprendimą turės priimti konkretaus namo būsto savininkai (50% + 1).

1 schema. Investicijų projekto rengimo principai rengiant investicijų planą



Programos parengimas

Įvertinus atrinktus pastatus ir parengus jų energinio efektyvumo didinimo investicijų planus, bus parengta savivaldybės energinio efektyvumo didinimo atrinktuose daugiabučiuose pastatuose programa (toliau – Programa). Šią Programą įgyvendinti bus pradama iš karto, kai tik savivaldybė ją patvirtins. Programa numatys, kurie pastatai bus atnaujinami ir kokie rezultatai bus pasiekti juos atnaujinus, kokios naudojamos finansinės ir organizacinės priemonės jai įgyvendinti. Aplinkos ministerija suteiks visą reikiamą pagalbą savivaldybėms programos rengimo ir jos svarstymo metu.

Programos įgyvendinimo administratoriaus paskyrimas

Savivaldybė, patvirtinusi Programą, paskirs jos įgyvendinimo administratorių (toliau – Administratorius). Juo gali būti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojas, specialiai šiam tikslui savivaldybės įsteigta ne pelno siekianti viešoji įstaiga ar kitas konkurso tvarka atrinktas reikiamos kompetencijos administratorius.

Paskirtasis Administratorius teisės aktų nustatyta tvarka turės organizuoti gyventojų susirinkimus, kad būtų priimti sprendimai įgyvendinti parengtus investicijų planus. Jis taip pat turės užtikrinti tinkamą rangos darbų konkursų organizavimą, statybos procesų valdymą, atliekamų darbų kokybę, gebėti dirbti su finansų įstaigomis ir valdyti finansus, tinkamai bendrauti su atnaujinamų pastatų būsto savininkais ir kitais Programos dalyviais.

Sprendimų įgyvendinti investicijų planus priėmimas

Sprendimus dėl dalyvavimo Programoje turi priimti kiekvieno namo butų savininkai per susirinkimą (*ar balsuodami raštu*), kurį reikėtų organizuoti pagal savivaldybės nustatytą Programos įgyvendinimo grafiką.

Sprendimas atnaujinti namą priimamas tik tuo atveju, kai už investicijų projektą pasisako ne mažiau kaip 50 proc. daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų. *Kai kurios finansinės įstaigos, administruojančios „JESSICA“ apyvartinio fondo lėšas, pageidauja, kad sprendimai būtų priimami ne mažiau kaip 60 proc. balsų.*

Rekomenduojama, kad gyventojų susirinkimuose dalyvautų savivaldybės ir kitų jos institucijų darbuotojai, kurie gyventojams galėtų atsakyti į visus klausimus, susijusius su Programos įgyvendinimu. Pagal galimybes susirinkimuose dalyvaus ir VšĮ „Būsto energijos taupymo agentūra“ (BETA) darbuotojai.

Rangos konkursų organizavimas

Programoje dalyvaujančių pastatų atnaujinimo techninio projekto parengimo, statybos techninės priežiūros ir darbų rangos konkursą organizuos savivaldybės paskirtas Administratorius.

Siekiant gauti stipresnių rangovinių organizacijų pasiūlymus, sutarti mažesnę kainą ir lengviau valdyti statybos procesus, rangos darbų konkursai bus organizuojami ne kiekvienam namui atskirai, bet ne mažesnei kaip 5-10 namų grupei.

Rangos darbų konkursų organizavimo skaidrumui užtikrinti siūloma sudaryti pirkimų komisijas ir į jas įtraukti tų namų, kuriems perkami darbai, iniciatyvius gyventojus.

VISUS RANGOS DARBUS (ĮSKAITANT IR PROJEKTAVIMO DARBUS) PLANUOJAMA PIRKTI NAUDOJANTIS CPO ELEKTRONINIŲ PIRKIMŲ KATALOGU.

Vykdomų darbų priežiūra

Kaip bus įgyvendinama Programa ir atliekami darbai, turės kontroliuoti savivaldybė ir jos paskirtas Administratorius. Pagal Statybos įstatymo reikalavimus, vykdant tokio pobūdžio darbus, reikalinga ir atestuoto statybos techninės priežiūros specialisto, kuris ir bus atsakingas už modernizavimo darbų kokybę, priežiūra. Viso projekto įgyvendinimo metu papildomą statybos kokybės priežiūrą užtikrins Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos specialistai. Administracinę projekto priežiūrą vykdys ir pagalbą teiks Aplinkos ministerijos ir BETA specialistai.

Finansavimas

Investicijų projektams įgyvendinti reikalingomis lėšomis pasirūpins savivaldybė, todėl gyventojams nereikės prisiimti jokių kreditinių įsipareigojimų.

Lengvatiniai kreditai, naudojant „JESSICA“ apyvartinio fondo lėšas (*kreditai suteikiami iki 20 metų su fiksuotomis 3 proc. palūkanomis visą paskolos laikotarpį*), bus teikiami savivaldybių paskirtiems Administratoriams tiesiogiai apmokant rangovinėms organizacijoms už faktiškai atliktus darbus.

Investicijų projektams po jų įgyvendinimo bus teikiama 15 proc. valstybės parama, papildomai teikiama 25 proc.¹ parama iš specialiosios Klimato kaitos programos lėšų, jeigu bus pasiektas ne mažesnis kaip 40 proc. daugiabučio namo energinis efektyvumas. Pasinaudojus valstybės parama, energijos taupymo priemonių įgyvendinimas Programoje dalyvaujantiems namams kainuos tik 60 proc. sumos, kuri bus investuota jų daugiabučiui modernizuoti. Papildoma valstybės parama bus teikiama projektui parengti, statybos techninei priežiūrai ir projekto administravimo išlaidoms apmokėti.

Investicijų, tenkančių gyventojams, išmokėjimas

Kiekvieno namo butų savininkai, priimdami sprendimus dėl investicijų projektų įgyvendinimo,

¹Klimato kaitos programos lėšomis parama bus teikiama tik tiems projektams, kurie bus pradėti įgyvendinti iki 2014 m. pabaigos.

kartu nuspręš ir dėl investicijų išmokėjimo sąlygų, t. y. jie turės nuspręsti, per kokį laikotarpį ir koku būdu – kas mėnesį, kas ketvirtį ar tik šildymo sezono metu – mokės. Tačiau mokama suma nebus didesnė negu 1 m² tenkanti suma, kuri buvo nustatyta investicijų projekte kWh/m²/metus padauginus iš 1 kWh kainos (pvz. 1 schemoje).

Asmenys, turintys teisę į būsto šildymo išlaidų kompensaciją, jos nepraradę, tik ta kompensacijos lėšų dalis teks investicijoms išmokėti, kaip numato Piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymas.

Investicijų išmokėjimui administruoti bus parengta speciali kompiuterinė programa, kuria galės naudotis visi Administratoriai ar daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdytojai, administruojantys investicijų išmokėjimus.

Dažniausi savivaldybių klausimai

Ar Programai įgyvendinti kreditus turės imti pačios savivaldybės?

Ne, įgyvendinant Programą savivaldybei nereikės prisiimti jokių kreditinių įsipareigojimų. Kreditus savo vardu paims savivaldybės paskirtas Administratorius, kuris prisiimtus finansinius įsipareigojimus apskaitys užbalansinėje apskaitoje.

Aplinkos ministerijai pagal jos nustatytus reikalavimus buvo pateiktas sąrašas neefektyviausiai energiją vartojančių pastatų. Ar savivaldybė į Programą galėtų įtraukti kitus, ministerijos nustatytų kriterijų neatitinkančius (pvz., suvartojančius mažiau kaip 150 kWh/m² per metus, mažesnius nei 10 butų ir pan.) pastatus?

Taip, savivaldybė į Programą galėtų įtraukti ir kitus pastatus. Tačiau jų investicijų planų parengimo išlaidas savo lėšomis turėtų padengti arba savivaldybės, arba būsto savininkai. Šios investicijų planų parengimo išlaidos teisės aktų nustatyta tvarka vėliau būtų kompensuojamos jų rengėjams valstybės lėšomis.

Ar savivaldybė Administratoriumi galėtų paskirti šiuo metu pastatus administruojančių butų ūkio įmonę?

Taip, savivaldybė galėtų Administratoriumi paskirti pastatus administruojančią butų ūkio įmonę. Tačiau siekiant, kad Programa būtų sėkmingai įgyvendinama, reikėtų sustiprinti šios įmonės gebėjimus tinkamai valdyti statybos procesus ir finansus.

Dažniausi gyventojų klausimai

Esu pasikeitęs langus bute. Ar įgyvendinant projektą pakeistus langus reikės keisti dar kartą?

Ne, jeigu langai jau pakeisti, jų keisti nėra reikalo. Tokiu atveju butui tenkanti investicija sumažės. Bet jeigu liks nepakeistas kuris nors buto langas, būtų naudinga jį pakeisti, nes tai kainuos gerokai pigiau. Kaip ir kitoms įgyvendinamoms priemonėms, taip ir langų keitimui bus teikiama beveik 50 proc. finansinė parama.

Ar galima visą butui tenkančią investiciją išmokėti iš karto?

Taip, butui tenkančią visą investiciją galima išmokėti iš karto arba, suderinus su Administratoriumi, ją galima išmokėti dalimis, pavyzdžiui, šiais metais pusę sumos, o po metų likusią.

Ar galima įgyvendinti daugiau ar mažiau priemonių, negu numatyta investicijų projekte?

Taip, galima įgyvendinti daugiau priemonių, negu numatyta savivaldybės parengtame investicijų projekte, ir dėl to namas efektyviau naudos energiją. Tačiau valstybės paramai (15 proc.+25 proc.) užsitikrinti būtina savivaldybės parengtą investicijų projektą papildyti planuojama įgyvendinti priemone.

Galima įgyvendinti ir mažiau priemonių, negu numatyta investicijų projekte, bet įgyvendintos priemonės turi užtikrinti, kad skaičiuojamasis energijos suvartojimo sumažėjimas bus ne mažesnis negu 40 proc. Nuo to priklausys 25 proc. finansinė parama, teikiama iš Klimato kaitos programos lėšų.

Kaip užtikrinti, kad darbai nebūtų atliekami „atkatinėmis“ kainomis?

Savivaldybė turėtų numatyti, kad organizuojant rangos darbų pirkimus ir juos įgyvendinant kuo aktyviau šiuose procesuose dalyvautų atnaujinamuose namuose gyvenantys žmonės. Tai ir turi užtikrinti darbų pirkimų ir jų įgyvendinimo skaidrumą, kad optimaliausiomis kainomis būtų pasiekama aukščiausia darbų kokybė. Pažymėtina, kad visi pirkimai bus organizuojami naudojantis CPO elektroniniu katalogu, kur žmogiškasis veiksnys, galintis turėti įtakos rangovo ar jo siūlomos kainos pasirinkimui, yra minimalus. Šios ir kitos kompleksinės priemonės turėtų užtikrinti, kad darbai nebūtų atliekami „atkatinėmis“ kainomis.

Ar aš turėsiu apmokėti investicijų išmokėjimo mokestį už kitus namo gyventojus, jeigu jie neapmokės savo sąskaitos?

Investicijų išmokėjimo mokestis yra toks pat kaip kiti komunaliniai mokesčiai, kuriuos moka kiekvienas už save.

Papildomos informacijos galite kreiptis:

Bendraisiais klausimais į Aplinkos ministeriją

el. paštu info@am.lt

Programos rengimo ir įgyvendinimo klausimais į VšĮ „Būsto energijos taupymo agentūra“

el.paštu: info@beta.am.lt