

1

Daugiabučių atnaujinimo žingsniai

Namo atnaujinimo proceso inicijavimas



1. Namu atnaujinimo proceso inicijavimas

Šiame žingsnyje dalyvauja: namo valdytojas

Daugiabučių namų atnaujinimas prasideda nuo atnaujinimo proceso inicijavimo. Tai dažniausiai daro namo valdytojas¹, kuris, įvertinęs namo fizinę ir energetinę būklę, šaukia daugiabučio namo butų savininkų susirinkimą (susirinkimo rengimas aptariamas žingsnyje „Butų savininkų susirinkimo organizavimas“).

Kaip pasirengti atsakyti į gyventojų klausimus ir kur rasti naudingos informacijos rengiantis susitikimui su gyventojais:

- Perskaitykite Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) Projektų rengimo tvarkos aprašą²
- Susipažinkite su būsto atnaujinimo priemonėmis ir pasidomėkite atnaujinimo (modernizavimo) programa³
- Peržvelkite tipinius projektus⁴
- Išnagrinėkite dažniausiai užduodamus klausimus ir kylančias problemas⁵
- Pabendraukite su butų savininkais, gyvenančiais atnaujintuose (modernizuotuose) namuose
- Susisieki su BETA regioninio padalinio atstovu (-e) ir pasitarkite dėl daugiabučio namo atnaujinimo ir galimai gyventojams kilsiančių klausimų

Tipiniai projektai – tai techniniai darbo projektai dažniausiai pasikartojančių daugiabučių namų tipams. Tipiniai projektai leidžia atlikti pradinę analizę, įvertinti, kokių priemonių reikia namui atnaujinti. Šie projektai nėra mechaniškai perkelti į kiekvieno namo atnaujinimo projektą – jie yra pritaikomi konkrečiam daugiabučiam namui įvertinus šio namo esamą situaciją ir specifiką, klimatinę, specialiąsias ir inžinerinių tinklų pasijungimo sąlygas bei atsižvelgiant į statytojo sumanymą bei siektinus šilumos energijos sutaupymo rodiklius, planuojamą pastato energinio efektyvumo klasę.

¹ Namu valdytojas: jei yra sukurta bendrija, atstovauja bendrijos pirmininkas, jei gyventojai sudarė jungtinės veiklos sutartį, jos pagrindu veikiantis fizinis asmuo arba namą administruojančios įmonės įgaliotas asmuo

² <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/bb7927207f7411e3a90ee23119f406df>

³ <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/1f880b50be5311e4bde5b7a24f3fe3f3>

⁴ <http://www.atnaujinkbusta.lt/index.php/lt/p/pagalba-igyvendinant/tipiniai-projektai>

⁵ <http://atnaujinkbusta.lt/duk>

KĄ SVARBU ŽINOTI ŠIAME ETAPE

Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa siekiama didinti daugiausia šilumos energijos sunaudojančių daugiabučių namų, kurių savininkams tenka didžiausios būsto išlaikymo išlaidos, energinį efektyvumą ir taip mažinti gyventojų išlaidas už butų šildymą.

Šiuo metu dalyvaujant daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje yra galimi du daugiabučių namų atnaujinimo būdai:

- 1) Gyventojų iniciatyva šaukiamas daugiabučio susirinkimas ir inicijuojamas būsto energetinio efektyvumo gerinimas. Šiuo atveju namo valdytojas turi inicijuoti daugiabučio gyventojų susirinkimą. Jo metu būsto energetinio efektyvumo gerinimui turi pritarti ne mažiau 50 proc. + 1 namo gyventojų.
- 2) Savivaldybių iniciatyva atrenkami ir atnaujinami namai. Šiuo atveju neefektyviausiai energiją naudojančius namus atrenka savivaldybė (kai kuriais atvejais gyventojai pasiūlo neefektyviausiai energiją vartojančius namus) ir visų daugiabučio namo atnaujinimo procesų įgyvendinimu rūpinasi savivaldybės paskirtas administratorius. Savininkams patiems nereikia prisiimti jokių organizacinių ir kreditinių įsipareigojimų bei projektų įgyvendinimo rizikų, jiems tereikia pritarti namo atnaujinimui.

Kiek kainuos atnaujinimas:

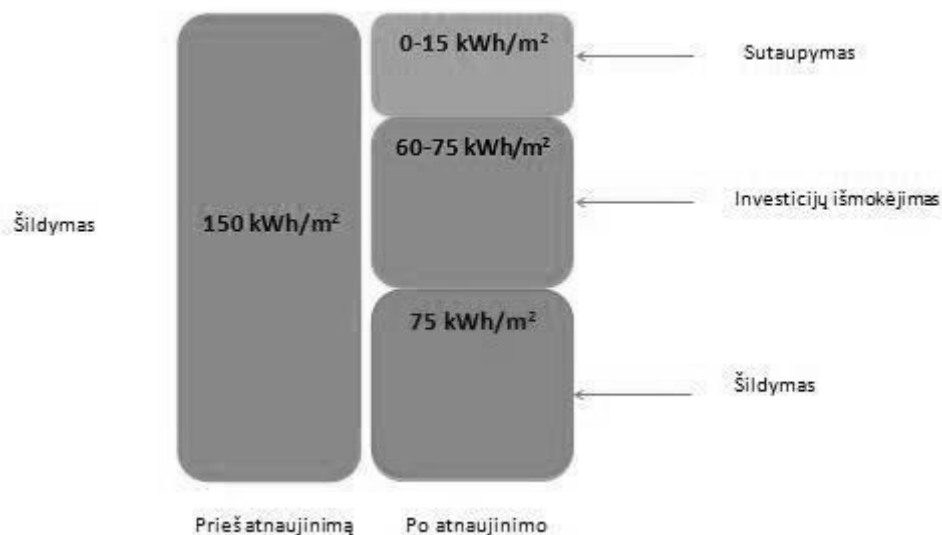
Modernizavus energetiškai neefektyvų daugiabutį, sąskaitos už šildymą sumažėja tiek, kad likusių pinigų dažnai užtenka renovacijos mokesčiams padengti.

Galima rinktis:

- Nieko nedaryti, vartoti energiją tuščiai ir apmokėti vis didėjančias sąskaitas už šildymą;
- Modernizuoti ir pailginti namo eksploataciją, pakelti savo būsto vertę ir gyventi komfortiškai, nepatiriant papildomų išlaidų, nes renovacijos mokesčiai bus apmokėti iš sutaupytos šilumos.

Senos statybos daugiabutyje įdiegus visas pagrindines energinį efektyvumą didinančias priemones – atnaujinus langus, duris, šildymo sistemą bei apšiltinus stogą, sienas – galima sutaupyti apie 50 proc. išlaidų.

Renovacijos išlaidų pasiskirstymo pavyzdys (įgyvendinus visas pagrindines atnaujinimo priemones)



Kiek sutaupysite:

Didžioji dauguma daugiabučių namų Lietuvoje suvartoja itin daug šilumos. Specialistų teigimu, priklausomai nuo investicijų į namo modernizavimą, daugiabučio atnaujinimas gali padėti sutaupyti apie 50 proc. pastato šildymui naudojamos energijos.

Praktiniai patarimai rengiantis susirinkimui

Pirmojo susirinkimo metu butų savininkams kyla daug ir įvairių klausimų apie atnaujinimo naudą, sutaupymą, kreditus ir kt. Norint į juos visus atsakyti, pasirenkite susitikimui iš anksto:

- Peržvelkite anksčiau minėtus dokumentus (susipažinkite su būsto atnaujinimo priemonėmis, daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa ir kt.)
- Atidžiai perskaitykite Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto rengimo tvarkos aprašą – jame pateikta informacija leis atsakyti į daugumą kylančių klausimų
- Perskaitykite visus šiame daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos vadove pateiktus žingsnius – taip iš anksto žinosite, kokių veiksmų reikės imtis dalyvaujant programoje, kokių dokumentų prireiks ir kokios probleminės situacijos gali iškilti (bei kaip tokias situacijas spręsti)
- Esant poreikiui, į pirmąjį susitikimą pakviesti BETA bei finansinių institucijų atstovus – būtent specialistai Jums padės atsakyti į visus praktinius klausimus bei išsklaidyti visas gyventojams kylančias abejones.

PRAKTINĖ PATIRTIS

Patirtimi apie dalyvavimą daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje ir procesų inicijavimą dalijasi Algirdas Kazilionis, Sodų gatvėje Lazdijuose esančio atnaujinto daugiabučio namo bendrijos pirmininkas:

„Renovuoti 40 butų namą Sodų g. 6, Lazdijuose (DNSB „Sodų daugiabutis“), iniciatyvą parodė trijų jaunų šeimų, negaunančių kompensacijų už šildymą, moterys. Jos su bendrijos valdybos nariais dar prieš pirmą susirinkimą dėl renovacijos pravedė didelę agitacinę kampaniją namo gyventojų tarpe.

Namo gyventojai pirmajame susirinkime vienbalsiai pritarė, kad reikia rengti investicijų projektą ir atlikti energinio efektyvumo vertinimą, nes visas su tuo susijusias išlaidas padengia mūsų savivaldybė.

Antro susirinkimo metu jau turėjome investicijų planą ir projektoriaus pagalba visą projekto medžiagą pristačiau gyventojams, o po trijų valandų svarstymo 36 butų savininkai iš 40 – ties balsavo už pasirinktus renovacijos darbus. Nebalsavo tie gyventojai, kurie gauna kompensacijas už šildymą, motyvuodami, kad jie vis tiek nemokės mažiau. Tada dar nebuvo tokio norminio akto, kad nepritariantiems renovacijai nebus skiriamos kompensacijos už šildymą. Sunkiausia gyventojus buvo įtikinti sumontuoti rūsyje balansinius ventilius ant kiekvieno vienvamzdės šildymo sistemos stovo. Dabar džiaugiamės, kad visuose butuose palaikoma vienoda temperatūra (apie 21 laipsnį), automatizuoto šiluminio mazgo pagalba nakties metu temperatūrą sumažiname iki 18 laipsnių.

Prieš dalyvaujant programoje buvau išklausęs keturis seminarus, kuriuos organizavo savivaldybė. Juose dalyvavo ir Būsto energijos taupymo agentūros darbuotojai, banko atstovai ir Vilniaus Gedimino universiteto dėstytojai – statybos specialistai. Reikia pasakyti, kad Lazdijų r. sav. labai didelę visokeriopą pagalbą skiria daugiabučių namų gyventojams nepriklausomai nuo to, kas administruoja namą. Beveik visą reikiamą informaciją radau tinklapyje www.atnaujinkbusta.lt, todėl buvo aišku, kokių eiliškumu spręsti renovacijos klausimus. Be to, pasinaudojau dokumentų pavyzdžiais apiforminant susirinkimų ir kitus reikiamus dokumentus. Į pirmą gyventojų susirinkimą pakviečiau tik savivaldybės atstovą, nes į lėšų skolinimosi bei kitus klausimus buvau pasiruošęs atsakyti pats. Tačiau prieš susitikimą Būsto energijos taupymo agentūros atstovai man mielai suteikė visą reikiamą informaciją.

Atnaujinant namą didžiausią klaidą padarėme, kad neapšiltinome stogo – gyventojai nesutiko, nes prieš du metus gyventojų lėšomis buvo uždėta brangi stogo danga (negalėjome laukti, nes sena stogo danga buvo prakiurusi daugelyje vietų). Todėl dabar sutaupome tik apie 46 % šilumos energijos.

Įtikinti gyventojus renovuoti namą ir organizuoti renovacijos darbus pirmininkui rūpesčių labai daug, bet tikrai verta“.