

REKOMENDACIJOS DĖL DAUGIABUČIO NAMO ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) PROJEKTO ĮGYVENDINIMO INVESTICIJŲ SUMOS DIDINIMO NETIKSLINANT INVESTICINIO PLANO

I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS

Rekomendacijos parengtos atsižvelgiant į Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūros taisyklių (toliau – Taisyklės), patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. gruodžio 16 d. nutarimu Nr. 1725 „Dėl valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūros taisyklių patvirtinimo ir daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektui įgyvendinti skirto kaupiamojo įnašo ir (ar) kitų įmokų didžiausios mėnesinės įmokos nustatymo“ (toliau – Nutarimas), nustatytą tvarką, Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo sutarties formos, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2018 m. balandžio 13d. įsakymu Nr. D1-281 „Dėl valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti modernizuoti) teikimo sutarties formos patvirtinimo“, ir Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo sutarties formos, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Aplinkos projektų valdymo agentūros direktoriaus 2022 m. sausio 21 d. įsakymu Nr. T1-26 „Dėl valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti modernizuoti) teikimo sutarties formos patvirtinimo“, nuostatas.

II SKYRIUS INVESTICINIO PLANO TIKSLINIMO ATVEJAI

Investicijų planas tikslinamas tik gavus butų ir kitų patalpų savininkų pritarimą ir esant objektyvioms aplinkybėms, kai: dėl techninių galimybių investicijų plane numatytų priemonių neįmanoma įgyvendinti; įgyvendinant investicijų planą pasirenkama nauja energinį efektyvumą didinanti ir (ar) kita papildoma priemonė ir dėl to keičiasi energijos sutaupymai ar numatyta pasiekti pastato energinio naudingumo klasė; priemonė, numatyta investicijų plane, keičiama kita ir šie pakeitimai didina Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo sutartyje (toliau – Sutartis) numatytą paramos sumą, tenkančią energinį efektyvumą didinančioms priemonėms.

III SKYRIUS ATVEJAI, KADA INVESTICINIS PLANAS NĖRA TIKSLINAMAS

3.1. Nustatyti atvejai, kada netikslinant investicinio plano galimas investicijų plane numatytų investicijų sumų daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektui (toliau – Projektas) įgyvendinti didinimas:

3.1.1. įvykdžius paslaugų ir (ar) darbų pirkimus, nepateiktas nei vienas tiekėjo pasiūlymas dėl Projekto investicijų plane nustatyto nepakankamo Projektui įgyvendinti investicijų dydžio;

3.1.2. pateikti visų tiekėjų pasiūlymai viršija Investicijų plane nustatytus paslaugų ir (ar) darbų investicijų dydžius ir dėl to atsiranda galimybė didinti šias investicijas;

3.1.3. darbų pirkimo atveju pagal parengto techninio darbo projekto nustatytą statybos skaičiuojamąją kainą ji yra didesnė už Investicijų plane nustatytą investicijos Projektui įgyvendinti dydį;

3.1.4. darbų kartu su techninio darbo projekto parengimu pirkimo atveju pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Aplinkos projektų valdymo agentūros (toliau – Agentūra)

tinklalapyje patalpintus daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) darbų skaičiuojamuosius įkainius (toliau – įkainiai) darbų kaina nustatyta investicijų plane yra daug mažesnė (žr. 4.2. p.);

3.1.5. jeigu vykdant darbus yra perskaičiuojama darbų sutarties kaina (didinama) pagal sutartyje nustatytą sutarties kainos perskaičiavimo tvarką (taikoma tik neatliktiems darbams pagal pasirašytą sutartį) arba kaina didinama, nes Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo sutartyje (toliau – Valstybės paramos teikimo sutartis) numatytos statybos rangos darbų sumos nepakanka, kad būtų įgyvendintas Projektas.

3.2. 3.1. papunktyje nustatytais atvejais investicijos projektui įgyvendinti didinamos butų ir kitų patalpų savininkų sprendimu dėl investicijų sumos didinimo Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – LR CK) 4.85 str. 1 d. nustatyta tvarka, tačiau ne mažesne kaip 55 proc. dauguma.

IV SKYRIUS INVESTICIJŲ DIDINIMO PAGRINDIMAS

4.1. Investicijų plane nustatytos investicijos didinamos vadovaujantis:

4.1.1. Nutarimu (taikoma perkamoms paslaugoms, t. y. projekto ar jo dalies parengimui, statybos techninės priežiūrai (toliau – paslaugos) arba projekto įgyvendinimo administravimui, jeigu investicijų plane apskaičiuotas paslaugų arba projekto įgyvendinimo administravimo išlaidų dydis yra mažesnis už nustatytus dydžius Nutarime, o apskaičiuojamas pagal Nutarime nustatytą dydžių apskaičiavimo tvarką). Paslaugų investicijos didinamos tik nenupirktoms paslaugoms;

4.1.2. agentūros tinklalapyje patalpintų daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) darbų skaičiuojamųjų įkainių pagrindu;

4.1.4. 4.1.2. p nustatytu pagrindu ir darbų sutarties nustatyta tvarka, jeigu darbų kaina neatliktiems darbams didinama vykdant statybos rangos darbus pagal pasirašytą statybos rangos darbų sutartį.

4.2. Rekomenduotina didinti darbams investicijų plane numatytą investicijų sumą, kai nustatoma, kad investicijų plane nustatyta bendra darbų (energinį efektyvumą didinančios ir kitos priemonės) investicijų suma yra mažesnė už perskaičiuotą pagal 4.1.2. p. nurodytus įkainius.

V SKYRIUS BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ SPRENDIMO PRIĖMIMO TVARKA

5.1. Sprendimai dėl investicijų plane patvirtintų investicijų didinimo netikslinant investicijų plano priimami butų ir kitų patalpų savininkų daugumos sprendimu (žr. 3.2. p.).

5.2. Organizuojant butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimą ar balsavimą raštu, vadovaujamosi teisės aktais, kurie nustato susirinkimų ar balsavimo raštu rengimo tvarką, o protokolas ir vardinio balsavimo biuletenis ar balsavimo raštu biuletenis ir protokolas parengiamas atsižvelgiant į priimamą sprendimą ir siekiamą priimamo sprendimo tikslą. Vardinio balsavimo, balsavimo raštu biuleteniai, taip pat protokolų formų pavyzdžiai pateikti: Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. liepos 3 d. įsakyme Nr. D1-495 „Dėl pavyzdinės butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) protokolo formos ir pavyzdinės pavidimo organizuoti daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto parengimą ir (ar) įgyvendinimą, ir (ar) finansavimą sutarties formos patvirtinimo“ ir Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. kovo 24 d. įsakymu Nr. D1-251 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2021 m. kovo 31 d. įsakymas Nr. D1-195) „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašo patvirtinimo“. Naudojant teisės aktais patvirtintas formas šios koreguojamos pritaikant jas pagal priimamą sprendimą.

5.3. Protokole ir vardinio balsavimo biuletenyje ar balsavimo raštu biuletenyje ir protokole turi būti nurodyta:

5.3.1. bendra informacija ir nustatyti reikalavimai, kuriuos nustato teisės aktai, reglamentuojantys susirinkimų ar balsavimo raštu tvarką, priklausomai nuo organizuojamo balsavimo pobūdžio;

5.3.2. siūlymas dėl priimamo sprendimo didinti darbams ir (ar) projekto ar jo dalies ir (ar) projekto įgyvendinimo administravimui investicijas*. Projekto administratorius¹ parengia šių rekomendacijų Priede Nr. 2 nurodytą Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimo investicijų sumos didinimo paketą (toliau – Paketas). Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo šaukime ar butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu skelbime nurodoma vietos ar interneto svetainės adresas ar kitas būdas, data ir laikas, iki kada butų ir kitų patalpų savininkai gali susipažinti su papildoma informacija ir dokumentais (šiuo atveju parengtu Paketu), kurie pagrindžia susirinkimo darbotvarkėje numatytų klausimų siūlomų sprendimų projektus, jeigu jie nepateikiami su pranešimu apie butų ir kitų patalpų susirinkimą.

***Siūlomas sprendimas: patvirtinti daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimo investicijų sumos didinimo paketą ir nustatyti, kad: visa investicijų suma neturi viršyti _____(_____) Eur, iš jų kredito suma _____(_____) Eur.**

VI SKYRIUS SAVININKŲ PRIIMTO SPRENDIMO ĮGYVENDINIMAS

6.1. Butų ir kitų patalpų savininkams priėmus V skyriuje nurodytą (-us) sprendimą (-us), šis teikiamas agentūrai kartu su prašymu dėl Valstybės paramos teikimo sutarties pakeitimo ir kitais 6.1.1. papunktyje nurodytais dokumentais. Pasirašytas Valstybės paramos teikimo sutarties pakeitimas yra agentūros dėl investicijų sumos didinimo darbams, paslaugoms ar projekto įgyvendinimo administravimui pritarimas:

6.1.1. Projekto administratorius agentūrai pateikia:

6.1.1.1. prašymą dėl Valstybės paramos teikimo sutarties pakeitimo;

6.1.1.2. protokolą, kuriuo padidintos investicijos;

6.1.1.3. paketą, dėl kurio buvo priimtas sprendimas;

6.1.1.4. sąmatos, kurios rengiamos rekomendacijų 4.1.2. p. pagrindu.

6.2. Agentūra, gavusi 6.1.1. papunktyje nurodytus dokumentus, įsitikina, kad sprendimas priimtas balsų dauguma (žr. 3.2. p.), investicijos padidintos vadovaujantis IV skyriuje nustatytais pagrindais.

6.3. Jeigu Projektas įgyvendinamas ne nuosavomis, bet lengvatinio kredito lėšomis, Projekto administratorius, teikdamas finansuotojui priimtą butų ir kitų patalpų savininkų sprendimą dėl daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimo investicijų sumos didinimo, Valstybės paramos teikimo sutarties pakeitimą ir kitus Taisyklėse nurodytus dokumentus, įsitikina, kad padidinus investicijų sumą mėnesinė įmoka, susijusi su daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto investicijų apmokėjimu (neįskaitant pagal lengvatinio kredito sutartį mokamų palūkanų), įgyvendinus daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektą, tenkanti buto naudingojo ploto arba kitų patalpų bendrojo ploto 1 kv. metrui, atėmus teikiamą valstybės paramą, tenkančią daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plane numatytoms energinį efektyvumą didinančioms priemonėms, nėra didesnė (išskyrus atvejus, kai didesnei įmokai raštu pritaria buto ar kitų patalpų savininkas) už apskaičiuotąją pagal Nutarime nurodytą formulę.

¹ Sąvoka suprantama taip, kaip ji apibrėžta Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo 2 str. 3 d.

VII SKYRIUS BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Atvejai, nepaminėti šiose rekomendacijose, sprendžiami vadovaujantis teisės aktais, reglamentuojančiais daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą).

**DAUGIABUČIO NAMO ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) PROJEKTO
ĮGYVENDINIMO INVESTICIJŲ SUMOS DIDINIMO PAKETAS**

Numatomos įgyvendinti namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonės²:

4 lentelė

Eil. Nr.	Priemonės pavadinimas	Numatomi priemonių techniniai – energiniai rodikliai		Darbų kiekis (m ² , m, vnt., kompl., butas)	Skačiuojamoji kaina, Eur	Įkainis, Eur
		Trumpas priemonės aprašymas nurodant konstrukcinių sprendimų principus, techninės įrangos charakteristikas ir pan. **	Atitvaros šilumos perdavimo koeficientas, U (W/m ² K) ir (ar) kiti rodikliai *			
1	2	3	4	5	6	7
5.1.	energijos efektyvumą didinančios priemonės					
5.1.1.	šilumos punkto ar katilinės įrengimas, keitimas, pertvarkymas arba individualių katilų ir (ar) karšto vandens ruošimo įrenginių įrengimas ar keitimas			kompl.		
5.1.2	individualių katilų ir (ar) karšto vandens ruošimo įrenginių įrengimas ar keitimas			butas		
5.1.3	atsinaujinančių energijos šaltinių (saulės, vėjo, geoterminės ar aeroterminės energijos) įrengimas			kompl.		
5.1.4	šildymo sistemos atnaujinimas ar pertvarkymas) (balansavimas, vamzdynų keitimas, izoliavimas, šildymo prietaisų, termostatinų			kompl.		

² Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano rengimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2009 m. lapkričio 10 d. įsakymu Nr. D1-677, 1 priedo 5 punkto 4 lentelė.

	ventilių įrengimas, individualių šilumos apskaitos prietaisų ar daliklių sistemos įrengimas)					
5.1.5	karšto vandens sistemos pertvarkymas, atnaujinimas, vamzdynų keitimas ir (ar) izoliavimas			kompl.		
5.1.6	natūralios vėdinimo sistemos sutvarkymas arba pertvarkymas			butas		
5.1.7	centralizuotos rekuperacinės vėdinimo sistemos įrengimas			butas		
5.1.8	individualių rekuperatorių įrengimas			vnt.		
5.1.9	šlaitinio stogo šiltinimas, įskaitant stogo konstrukcijos sustiprinimą ar deformacijų šalinimą, stogo dangos keitimą, lietaus nuvedimo sistemos sutvarkymą ar įrengimą			m ²		
5.1.10	perdangos pastogėje šiltinimas			m ²		
5.1.11	sutapdinto (plokščio) stogo šiltinimas, stogo dangos įrengimas			m ²		
5.1.12	išorinių sienų šiltinimas, įskaitant sienų konstrukcijos defektų pašalinimą			m ²		
5.1.13	cokolio šiltinimas, įskaitant cokolio konstrukcijos defektų pašalinimą, elektros, dujų ar kitų sistemų ar įrengimų nuo šiltinamos sienos (cokolio) atitraukimą			m ²		
5.1.14	nuogrindos sutvarkymas			m ²		

5.1.15	balkonų ar lodžijų įstiklinimas, įskaitant esamos balkonų ar lodžijų konstrukcijos sustiprinimą ir (ar) naujos įstiklinimo konstrukcijos įrengimą pagal vieną projektą			m ²		
5.1.16	bendrojo naudojimo patalpose esančių langų keitimas (įskaitant apdailos darbus)			m ²		
5.1.17	bendrojo naudojimo lauko durų (įėjimo, tambūro, balkonų, rūsio, konteinerinės, šilumos punkto) keitimas (įskaitant apdailos darbus)			vnt.		
5.1.18	įėjimo laiptų remontas ir pritaikymas neįgaliųjų poreikiams (panduso įrengimas)			vnt.		
5.1.19	butų ir kitų patalpų langų ir balkonų durų keitimas mažesnio šilumos pralaidumo langais			m ²		
5.1.20	rūsio perdangos šiltinimas			m ²		
5.1.21	liftų atnaujinimas (modernizavimas) – jų keitimas techniniu energiniu požiūriu efektyvesniais liftais			vnt.		
5.1.22	bendrojo naudojimo elektros inžinerinės sistemos, apšvietimo sistemos atnaujinimas (elektros kabelių keitimas, šviesos diodų (LED) apšvietimo ir automatinės apšvietimo valdymo sistemos įrengimas)			kompl.		
	Iš viso (Eur be PVM)					
	PVM					
	Iš viso (Eur su PVM)					

5.2	kitos priemonės					
5.2.1.	priešgaisrinės saugos sistemos atnaujinimas ar keitimas			kompl.		
5.2.2	geriamojo vandens sistemos atnaujinimas ar keitimas			kompl.		
5.2.3	buitinių nuotekų sistemos atnaujinimas ar keitimas			kompl.		
5.2.4	lietaus nuotekų sistemos atnaujinimas ar keitimas			kompl.		
5.2.5	drenažo sistemos atnaujinimas ar keitimas			kompl.		
5.2.6	kitų (<i>nurodyti</i>) namui priklausančių vietinių įrenginių atnaujinimas ar keitimas			kompl.		
5.2.7	balkonų laikančiųjų konstrukcijų ir saugos aptvarų keitimas			vnt.		
5.2.8	stogelių virš įėjimo į pastatą keitimas			vnt.		
5.2.9	laiptinių vidaus sienų, lubų, grindų paruošimas dažymui ir dažymas, turėklų atnaujinimas ir dažymas			laiptinė		
	Iš viso (Eur be PVM)					
	PVM					
	Iš viso (Eur su PVM)					
5.3.	kitų priemonių lyginamoji dalis nuo bendros investicijų sumos, procentais					

Projekto parengimo ir įgyvendinimo suvestinė kaina³

7 lentelė

Eil. Nr.	Išlaidų pavadinimas	Preliminari kaina, Eur	Santykinė kaina, Eur/m ²
1	2	3	4
8.1.	statybos darbai, iš viso:		
8.1.1	iš jų: statybos darbai, tenkantys energijos efektyvumą didinančioms priemonėms		
8.2.	projekto parengimas (įskaitant ekspertizę, jei būtina, ir projekto įgyvendinimo priežiūrą, kurią vykdo Projekto vadovas)		
8.3.	statybos techninė priežiūra		
8.4.	projekto administravimas		
	Iš viso:		

³ Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano rengimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2009 m. lapkričio 10 d. įsakymu Nr. D1-677, 1 priedo 8 punkto 7 lentelė.

Preliminarus investicijų paskirstymas namo butų ir kitų patalpų savininkams⁴

Butų ir kitų patalpų numeris ar kitas identifikavimo požymis	Patalpų naudingas (bendrasis) plotas, m ²	Investicijų suma, Eur				Valstybės parama energinį efektyvumą didinančioms priemonėms, Eur	Investicijų suma, atėmus valstybės paramą, Eur	Preliminarus mėnesinės įmokos dydis, Eur/m ²	Pastabos
		Energinį efektyvumą didinančioms priemonėms		Kitos priemonės	Iš viso				
		Bendrosios investicijos	Individualios investicijos						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Butas Nr. 1									
Butas Nr. 2									
ir t. t.									
Iš viso									

11 lentelė

⁴ Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano rengimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2009 m. lapkričio 10 d. įsakymu Nr. D1-677, 1 priedo 12 punkto 11 lentelė.