

GYVENAMŲJŲ PASTATŲ SEKTORIUS

LIETUVOJE



FAKTŲ SUVESTINĖ



1. GYVENAMŲJŲ PASTATŲ SEKTORIAUS APŽVALGA

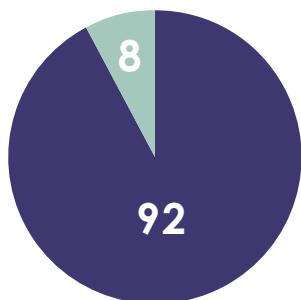
Lietuvoje gyvena apie 2,8 milijono gyventojų. Gyventojų tankis mieste ir kaime yra gana skirtingas – 67 proc. gyventojų gyvena miestuose ir 33 proc. – kaime. Šiuo metu nėra patikimos ir kokybiškos statistinės informacijos apie pastatus šalyje. Aplinkos ministerija rengia ilgalaikę pastatų atnaujinimo strategiją ir vienas uždavinių yra sisteminis duomenų apie esamus pastatus rinkimas ir jų analizė.

2018 metais Lietuvoje **kiek daugiau nei pusė (59 proc.) šalies gyventojų gyvena daugiabučiuose ir 41 proc. vienbučiuose namuose**. 75 proc. daugiabučių namų buvo pastatyti iki 1991 m., laikantis sovietmečio statybos standartų. Dauguma šių pastatų priskiriami žemoms energijos vartojimo efektyvumo klasėms (E ir F). 1992 m. šalyje įsigaliojo naujas, griežtesnis statybos reglamentas, numatantis kur kas mažesnę leidžiamą išorinių pastato atitvarų laidumą šilumai. Tokiu būdu, siekiant bendrųjų Europos Sąjungos tikslų, Lietuvos daugiabučių namų, pastatytų iki 1992 m., renovacija turi didžiausią potencialą sumažinti energijos suvartojimą ir padidinti energijos vartojimo efektyvumą, Atkreiptinas dėmesys į tendenciją šalyje, kai jaunos, vidutinės pajamas gaunančios šeimos, pirmenybę teikia naujiems namams priemiesčiuose, bet ne būstams sovietinės statybos daugiabučiuose. Šis faktas kelia miestų plėtros urbanistinius iššūkius, nes šalies didžiųjų miestų priemiesčiai dažniausiai nepasižymi gerai išplėtotą infrastruktūra (gatvės, apšvietimas, energijos, vandens tiekimas) ir viešosiomis paslaugomis (viešasis transportas, darželiai, mokyklos ir kt.). Miesto daugiabučių esminis atnaujinimas padėtų pakeisti šią tendenciją. Mažesniuose šalies miestuose, atsižvelgiant į teigiamą darbo vietų kūrimo tendenciją, daugiabučių namų renovaciją gali stipriai sumažinti jaunimui motyvaciją migruoti į didžiuosius miestus ar Vakarų Europos šalis.

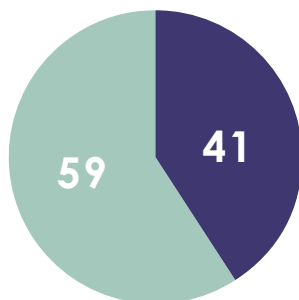


1 paveikslas - Gyvenamieji pastatai (kairėje) ir gyvenamieji būstai (dešinėje) Lietuvoje. (Lietuvos statistikos departamentas, 2019)

Gyvenamieji pastatai, tūkst.



Būstų skaičius, tūkst.



- Vienbučiai ir dvibučiai būstai
- Būstai daugiabučiuose namuose

Remiantis oficialia statistika, 2018 metais Lietuvoje buvo 41021 daugiabutis pastatas. Beveik visi jie buvo privati nuosavybė ir tik 2,1 proc. priklausė Vyriausybei ar savivaldybėms. Tokia Lietuvos daugiabučių namų nuosavybės struktūra susiklostė istoriškai. Sovietmečiu butų savininkė buvo valstybė. Lietuvai atgavus nepriklausomybę, buvo nuspręsta leisti privatizuoti butus: butuose gyvenantiems žmonėms buvo sudaryta galimybė tapti jų savininkais ir ja pasinaudojo didžioji dalis gyventojų. Tai reiškia, kad valstybė nebėra tiesiogiai atsakinga už didžiulio skaičiaus pastatų priežiūrą, o už tai atsakingi butų savininkai kur kas kruopščiau prižiūri savo turtą. Iš kitos pusės, kai daugiabutyje yra daug butų savininkų, bendraturčių susitarimas dėl namų priežiūros ar atnaujinimo dažnai būna ilgas ir sudėtingas procesas.

Būsto nuoma Lietuvoje yra mažiau populiari nei Vakarų Europos šalyse. Lietuvoje nėra specialaus būsto nuomą reglamentuojančio įstatymo, o butų savininkai dažnai neregistruoja butų nuomos sutarčių, taip siekdami išvengti mokesčių. Todėl Lietuvoje nėra patikimos nuomojamų butų statistikos. Kalbant apie socialinį būstą, tai paplitusi praktika, kai butus socialinių būstų poreikiui tenkinti savivaldybė perka rinkoje ir tampa jo savininke. Stengiamasi butus įsigyti taip, kad daugiabutyje būtų tik keli socialiniai būstai, nes jei tokių butų yra daugiau, dažnai kyla problemų su tokių daugiabučių eksploatacija, viešąja tvarka ir pan.

Lietuvoje centralizuoto šilumos tiekimo ir gamtinių dujų tiekimo sistemos yra monopolinės veiklos. Energijos kainos galutiniams vartotojams yra reguliuojamos Vyriausybės institucijų. Centralizuotas šilumos tiekimas yra stipriai reguliuojama veikla, siekiant skaidrumo, centralizuoto šilumos tiekimo įmonėms leidžiama užsiimti šilumos gamyba ir tiekimu iki pastato įvado. Papildomos paslaugos, tokios kaip energijos valdymas pastato viduje, sukelia apskaitos problemų, kelia interesų konfliktų, todėl leidžiamas tik mažesniuose miestuose, kur tokių papildomų paslaugų teikimo pasiūla rinkoje labai ribota. Įsigaliojus Direktyvai 2012/27/ES, šilumos tiekimo įmonės su Energetikos ministerija pasirašė susitarimus dėl energijos vartojimo efektyvumo skatinimo tarp vartotojų. Praktiškai, nors jų paslaugos vartotojams yra ribotos, jie teikia tik bendrą informaciją apie geriausius energijos taupymo būdus atnaujinant pastatus. Toks energijos tiekimo įmonių atsargumas dėl energijos vartojimo efektyvumo didinimo direktyvos įgyvendinimo iš dalies susijęs su interesų konfliktu. Šilumos tiekėjai yra suinteresuoti parduoti daugiau pagamintos energijos, tačiau kompleksiskai atnaujinus pastatus Lietuvoje šilumos poreikis sumažėja 50-60 proc. Sumažėjus pardavimams, sumažėtų šilumos tiekėjų pajamos, gaunamos už parduodamą energiją, tačiau energijos gamybos ir perdavimo tinklo išlaikymo išlaidos vis tiek būtų tokios pačios, todėl įmonės nėra suinteresuotos pastatų aukštos kokybės atnaujinimu, dėl kurio smarkiai sumažėja energijos suvartojimas.



2. REGULIAVIMO APLINKA

Lietuvos Vyriausybė skatina kompleksinę daugiabučių namų renovaciją, įskaitant išorinių atitvarų apšiltinimą ir atnaujintas pastato inžinerines sistemas, siekiant, kad atnaujintus daugiabutį namą, šilumos bûtų suvartojama bent 40 procentų mažiau. Valstybės politika ir ją įgyvendinantys dokumentai, tokie kaip **Nacionalinė energetikos strategija** ir **Vyriausybės daugiabučių namų atnaujinimo programa**, kompleksinę pastatų renovaciją numato kaip pagrindinį būdą didinti gyvenamųjų pastatų energijos vartojimo efektyvumą. **Nacionalinė ilgalaikė pastatų atnaujinimo strategija** šiuo metu (2020 m. rudenį) yra rengiama, bet dar nepatvirtinta.

Nacionalinės energetinės nepriklausomybės strategijos patvirtinimo įstatymas 2012 liepa, paskutinis atnaujinimas 2018 birželį

Apibrėžia Lietuvos energetikos sektoriaus viziją, jos įgyvendinimo principus, strategines kryptis, tikslus ir uždavinius. Vienas iš tikslų yra skatinti kompleksinį gyvenamųjų daugiabučių ir visuomeninių pastatų atnaujinimą.

Lietuvos būsto strategija 2004 sausis – 2017 kovas

Atsižvelgiant į esamą būsto situaciją Lietuvoje ir būsto politikos principus Europos Sąjungoje, taip pat į Valstybės ilgalaikės plėtros strategiją, šioje strategijoje nustatomi ilgalaikiai būsto politikos tikslai ir prioritetai būsto įstatymams, programoms ir priemonėms tobulinti, plėtrai ir pastatų atnaujinimui, taip pat finansinei ir socialinei paramai gyventojams. Šios strategijos įgyvendinimo laikotarpis siekė 2020 m., tačiau dokumentas atšauktas 2017 metais.

Lietuvos Vyriausybės nutarimas dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos patvirtinimo Priimtas 2004 rugsėjo mėn., paskutinis pakeitimas 2020 gegužės mėn.

Vykdamą programą skatinama ir remiama daugiabučių, pastatytų iki 1992 m., savininkus, kad jie atnaujindami daugiabučius namus padidintų energijos vartojimo efektyvumą.

Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas Įsigaliojo 1995 kovą, paskutinis pakeitimas 2017 sausį

Nustatoma bendros daugiabučių namų nuosavybės valdymo tvarka, įskaitant namo savininkų bendrijos steigimą, valdymą, įgyvendinimą, reorganizavimą ir likvidavimą bei bendrijos teises ir pareigas. Įstatymas nustato daugiabučių gyvenamųjų namų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės valdymo būdą steigiant bendriją, reglamentuoja šios bendrijos steigimą, valdymą, veiklą, reorganizavimą ir likvidavimą, bendrijai priklausančių butų savininkų teises ir pareigas.

Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti įstatymas Įsigaliojo 1992 liepą, paskutinis pakeitimas 2020 sausį

Nustatomos valstybės paramos daugiabučių namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo sąlygos, metodai ir tvarka.

Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturinčioms šeimoms ir vieniems gyvenantiems asmenims įstatymas

2012 sausis

Nustatomi socialinę paramą (pinigines subsidijas) gaunančių asmenų principai, finansavimo šaltiniai, teisės ir pareigos. Jei daugiabučio namo savininkai atnaujino daugiabutį namą, mažas pajamas gaunantiems butų savininkams teikiama valstybės parama paskolai grąžinti.

XVII –sios Lietuvos Respublikos Vyriausybės programa

2017 kovas, paskutinis atnaujinimas 2019 rugsėjis

Įsipareigojo pagerinti energijos vartojimo efektyvumą. Planuota kasmet atnaujinti bent 500 daugiabučių namų.

Statybos techninis reglamentas STR 2.01.02: 2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“

2017 sausis, paskutinis pakeitimas 2019 lapkritį

Taikoma gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų šildymo sistemų projektavimui, energijos vartojimo efektyvumui, pastatų energinio naudingumo sertifikavimui ir šildymo sistemų galios apskaičiavimui.

Lietuvos Vyriausybės nutarimas dėl valstybės daugiabučiam namams atnaujinti paramos teikimo taisyklių

2009 gruodis, paskutinis pakeitimas 2019 liepą

Nustatomos daugiabučių namų atnaujinimo projektų priežiūros vykdymo, valstybės paramos daugiabučių namų atnaujinimo daugiabučių namų savininkams priežiūros ir išlaidų apmokėjimo daugiabučių namų atnaujinimo projektams rengimo sąlygos ir tvarka.

Daugiabučių namų atnaujinimo projektų rengimo tvarkos aprašas

2019 lapkritis, paskutinis pakeitimas 2020 sausį

Nustatomi daugiabučių namų atnaujinimo projektų turinio ir rengimo reikalavimai.

Lietuvos Vyriausybės nutarimas, patvirtinantis kvartalų energinio efektyvumo didinimo programų rengimo ir įgyvendinimo tvarką

2016 birželis

Dokumentas nustato savivaldybės teritorijoje esančių kvartalų atrankos, kvartalų energinio efektyvumo didinimo programų rengimo, įgyvendinimo ir finansavimo tvarką rengiant, įgyvendinant ir finansuojant energijos vartojimo efektyvumo didinimo programas pagal pastatų atnaujinimo projektus.



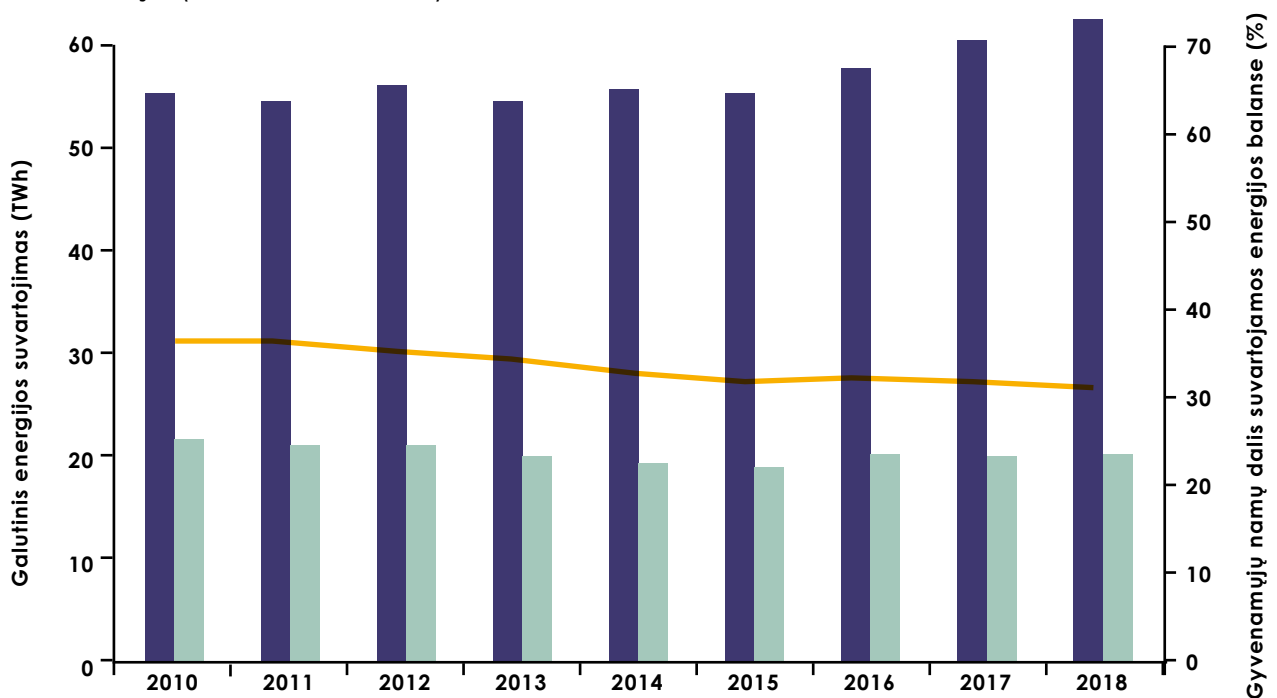
3. PASTATŲ ATNAUJINIMO GALIMAS POVEIKIS RINKAI

Daugiausia viešai prieinamos informacijos apie Lietuvos gyvenamųjų pastatų sektorių yra susijusi su daugiabučiais namais. Daugiabučių namų, pastatytų iki 1992 m. renovacija turi didžiausią potencialą sumažinti energijos suvartojimą ir padidinti energijos vartojimo efektyvumą. Nors šie daugiabučiai namai, šiuo metu priskiriami E arba F energetinio naudingumo klasei, po atnaujinimo gali pasiekti ne mažiau kaip C klasę ir sumažinti šilumos suvartojimą 40–60 proc., yra priežasčių, kodėl šių pastatų atnaujinimas nevyksta plačiu mastu. Dalis daugiabučių, statytų šeštajame-septintajame XX a. dešimtmečiuose, yra visiškai techniškai susidėvėję arba yra labai nepatogaus išplanavimo – dėl to jie nepatrauklūs investuotojams, nes jų atnaujinimo išlaidos yra didesnės nei jų rinkos kainos. Pastatams statytiems iki Antrojo pasaulinio karo dažnai taikomi tam tikri apribojimai susiję su kultūros paveldo reikalavimais ir nors kai kurių jų techninė būklė jau yra labai prasta, todėl juos atnaujinti yra brangu, tačiau galiojantys paveldą apsaugą reglamentuojantys teisės aktai, kelia griežtus reikalavimus, ribojančius atnaujinimą.

Kitos daugiabučių atnaujinimo problemos susijusios su ilgomis biurokratinėmis viešųjų pirkimų procedūromis, reikalavimu rangovą pasirinkti tik pagal žemiausios kainos kriterijų, nestabilaus pastatų atnaujinimo projektų finansavimo ir pan. Dėl šių priežasčių daugelis didelių statybos įmonių, vengia dalyvauja gyvenamųjų namų atnaujinimo projektuose.

Lietuvos Vyriausybė dėjo pastangas didinti atnaujinamų daugiabučių mastą, buvo nuolat tobulinami procesą reglamentuojantys įstatymai ir poįstatyminiai aktai. Iki 2014 m. Lietuvoje atnaujinta apie 1000 pastatų. 2017 m. Vyriausybė išsikėlė tikslą kasmet atnaujinti po 500 daugiabučių. Tačiau pažanga buvo lėta.

2 paveikslas – Bendras energijos ir energijos suvartojimas gyvenamuosiuose pastatuose Lietuvoje (Eurostatas, 2020 m.)



Šalies galutinis energijos suvartojimas (TWh)

Galutinis energijos suvartojimas namų ūkiuose (TWh)

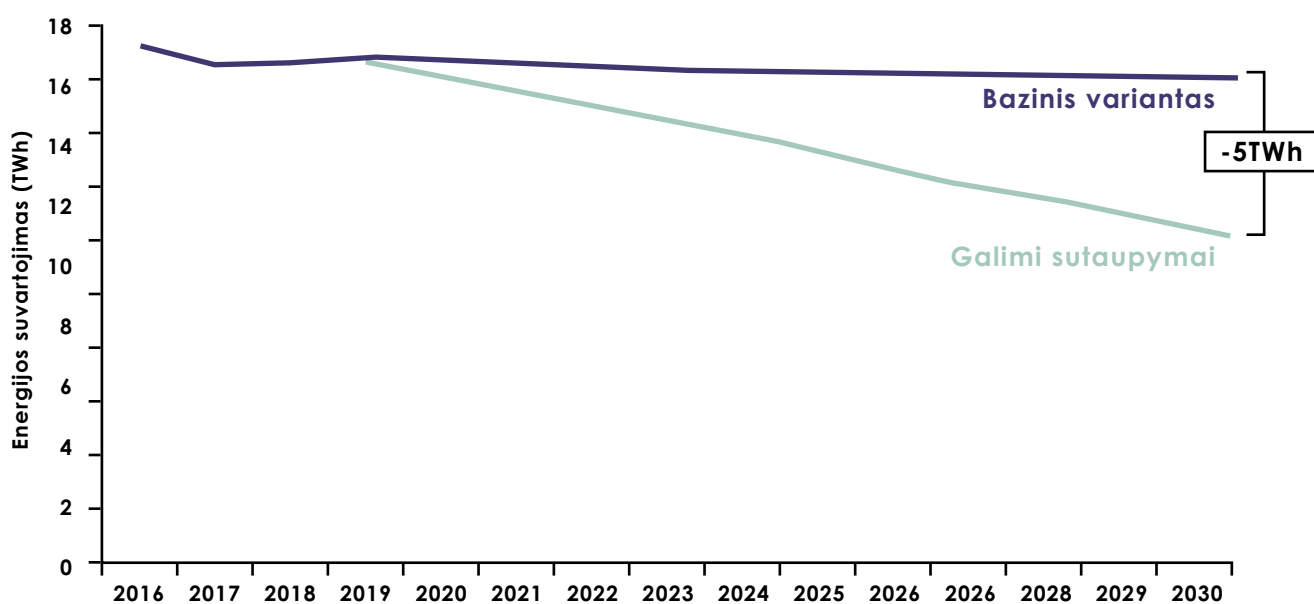
Gyvenamųjų namų dalis suvartojamos energijos balanse (%)

Galimas rinkos poveikis

Eurostato duomenimis (Eurostatas, 2020 m.) 2010–2018 m. vidutinis metinis energijos suvartojimo mažėjimas Lietuvos gyvenamuosiuose pastatuose siekė 0,6 proc. Pagrindinė šio vartojimo mažėjimo priežastis yra energijos taupymo priemonių diegimas esamuose pastatuose ir energiją taupančių naujų gyvenamųjų pastatų statyba.

Pagal Lietuvos nacionalinį energetikos ir klimato srities veiksmų planą, Lietuvos Vyriausybės priimtą 2019 m. pabaigoje, šalies bendras tikslas – iki 2030 m. kasmet atnaujinti 960000 m² viešųjų ir gyvenamųjų pastatų. Nacionaliniame energetikos ir klimato plane taip padaryta prielaida, kad bus išlaikytos priemonės, remiančios kompleksinį 500 daugiabučių namų atnaujinimą kasmet.

3 paveikslas – Bazinio ir galimų sutaupymų vertinimas (Eurostatas, 2020 m.) („RenOnBill“ konsorciumas, 2020 m.)



Vertinant energijos vartojimo efektyvumo priemonių įgyvendinimą 300 000 daugiabučių gyvenamųjų pastatų, apskaičiuota, kad 2030 m. energijos intensyvumas vienam gyventojui sumažės 30 proc. Todėl bendras sutaupomas energijos kiekis nuo 2030 m. bus 5 TWh/metus.

**NACIONALINIS
ENERGETIKOS IR
KLIMATO SRITIES
VEIKSMŲ PLANAS**



TIKSLAS

50%

skatinti visuomeninių ir gyvenamųjų pastatų atnaujinimą iki

2030



tarp jų

300,000

gyvenamųjų pastatų



4. PASTATŲ ATNAUJINIMO FINANSAVIMAS

Nacionalinė daugiabučių namų atnaujinimo finansavimo programa numato valstybės paramą projekto parengimui ir rangos darbams, lengvatinę paskolą statybos darbams, taip pat dotacijas mažas pajamas gaunantiems asmenims. Pagal šią programą Lietuvos Vyriausybė ketina kasmet kompleksiskai atnaujinti 500 daugiabučių namų, tačiau tai yra nepakankama apimtis, žinant daugiabučių namų, kuriems būtinas kapitalinis atnaujinimas, kiekį. Lietuvoje savivaldybės neturi didesnės apimties paramos daugiabučių namų atnaujinimo fondų ar programų. Dažniausiai savivaldybės skiria labai ribotas lėšas avariniams remontams ar paramą atnaujinant kultūros paveldo pastatus.

Šiuo metu taikoma Vyriausybės parama daugiabučių namų atnaujinimo projektams apima 30 proc. subsidiją statybos darbams, 100 proc. paramą projektų parengimui ir įgyvendinimo priežiūrai, o taip pat paskolų grąžinimą mažas pajamas gaunantiems piliečiams. Ši parama yra esminis veiksnys butų savininkams sprendžiant, ar reikėtų ryžtis pradėti kompleksinį daugiabučio namo atnaujinimą. Atsižvelgiant į tai, kad Lietuvoje yra apie 44 000 daugiabučių namų ir bent 75 proc. jų dabar reikia atnaujinti, kasmetinio kompleksinio atnaujinimo apimtys vis dar nepakankamos.

Kompleksinis pastatų atnaujinimas reikalauja didelių finansinių išteklių. Didesnes pajamas gaunantys asmenys, gali sau leisti nusipirkti vienbutį namą, arba atnaujinti pastatą iš savo išteklių, arba skolinasi pinigus iš banko panašiomis sąlygomis kaip nekilnojamojo turto paskolas.

Daugiabučių namų butų savininkai vidutiniškai gauna mažesnes pajamas, ir dažniausiai neturi pakankamai išteklių kokybiškam kompleksiniam pastatų atnaujinimui. Todėl be Vyriausybės finansinės paramos platesnio masto daugiabučių pastatų atnaujinimas neįvyks. Geriausiu atveju gali būti įdiegtos minimalios pastato atnaujinimo priemonės, finansuojamos iš namų savininkų surinkto pastato priežiūros fondo. Banko paskolos daugiabučių namų remontams suteikiamos tik išimtinėmis aplinkybėmis, pavyzdžiui, įvykus avarijai ir kai nėra kitų finansinių išteklių pasekmėms pašalinti.

Finansinę paramą daugiabučių namų atnaujinimui Lietuvos vyriausybė skiria tik butų savininkams ir jos negali gauti nuomininkai.





PROGRAMA



KAM SKIRTA



PARAMA



PRIEMONĖS

Daugiabučių namų atnaujinimo programa (2005 m.)

Daugiabučiai namai, pastatyti pagal reglamentą, galiojantį iki 1993 m.

- 100 proc. projekto rengimui, įskaitant nepriklausomų ekspertų atliekamą renovacijos projekto priežiūrą ir auditą, kaip to reikalauja Statybos įstatymas.
- 100 proc. projekto administravimo ir statybos techninės priežiūros išlaidų
- 30 proc. Vyriausybės nustatytų investicijų į energijos vartojimo efektyvumo didinimo priemones
- 10% papildomos valstybės paramos šių priemonių įgyvendinimo išlaidoms: šilumos punkto įrengimas arba esamo neautomatizuoto modernizavimas, automatinio stovų ventilių įrengimas ir (arba) šildymo sistemos pakeitimas, šilumos apskaita prietaisai arba dalikliai ir (arba) termostatiniai vožtuvai
- lengvatinė paskola 20 metų su 3 proc. metinėmis palūkanomis už pirmuosius penkerius metus. Vėliau 3 proc. metinių palūkanų + Euribor .

- Šildymo prietaisų ir sistemų arba atskirų katilų ir vandens šildytuvų keitimas, įskaitant atnaujinančių energijos išteklių technologijų įrengimą
- Vamzdynų šilumos izoliacijos gerinimas
- Individualių šilumos skaitiklių ir prietaisų bei termostatinų vožtuvų montavimas butuose ir kitose patalpose
- Vėdinimo ir rekuperacijos sistemų pertvarkymas, pakeitimas ar įrengimas
- Stogo ir rūšio lubų izoliacija
- Fasado sienų (įskaitant cokolį) apšiltinimas
- Balkonų ar lodžijų įstiklinimas
- Laiptinių lauko durų keitimas
- Butų ir kitų patalpų ir balkonų durų keitimas į mažesnio šilumos pralaidumo langus
- Liftų keitimas.

Parama, teikiama per Aplinkos projektų valdymo agentūra prie LR Aplinkos ministerijos

Vieno ar dviejų butų namo atnaujinimas, kai pasiekama bent B klasė ir sumažinamos šilumos energijos sąnaudos mažiausiai 40 proc.

- Šios programos finansavimas yra 5 mln. EUR.
- Didžiausia kompensacija už projektą negali viršyti 14 500 eurų.

- Stogo, grindų, sienų ir cokolio šiltinimas
- Grindinio šildymo ir radiatorių montavimas
- Esamų langų ir lauko durų atnaujinimas ar keitimas
- Centrinės rekuperacinės sistemos diegimas
- Pastatų energinis sertifikavimas
- Statybinių atliekų išvežimas ir perdavimas iš projekto vietos šalinimo įmonėms.

Valstybinės mokesčių inspekcijos mokesčių lengvatos

Darbus ir paslaugas turi atlikti Lietuvoje registruotas gyventojas ar įmonė, o pirkėjas turi turėti darbų, paslaugų ir apmokėjimo dokumentus.

- Didžiausia suma, kurią galima susigrąžinti iš gyventojų pajamų mokesčio (GPM), yra 2000 eurų.
- Didžiausia suma, kurią gali susigrąžinti vienas asmuo, yra 400 EUR, jei pajamos buvo apmokestintos taikant 20 proc. GPM tarifą.

Nevyriausybinių atnaujinimo finansavimo schemos

Nevyriausybinių daugiabučių namų atnaujinimo finansavimo Lietuvoje praktiškai nėra. Pagrindinė to priežastis yra būtinybė daugiabučių namų bendrasavininkams susitarti dėl paskolų ėmimo ir galimybės suteikti paskolos grąžinimo garantijas.

Energetikos paslaugų įmonės (ESCO) schema Lietuvoje praktiškai neveikia dėl teisinės sistemos neapibrėžtumo. 2016 m. ERPB ėmėsi iniciatyvos ir finansavo teisės aktų, reikalingų ESCO modeliui įgyvendinti, parengimą. Planuota naudoti ESCO modelį Lietuvos Vyriausybei priklausančių pastatų atnaujinimui. Vis dėlto, nors modelis buvo parengtas, praktinis jo taikymas sėkme nepasižymėjo.

Daugiau informacijos rasite ataskaitoje



www.renonbill.eu

 @RenOnBill



Projektas finansuojamas Europos Sąjungos mokslinių tyrimų ir inovacijų programos „Horizontas 2020“ lėšomis, dotacijos sutartis Nr. 847056. Visa atsakomybė už šio leidinio turinį tenka autoriams. Tai nebūtinai atspindi Europos Sąjungos nuomonę. Nei EASME, nei Europos Komisija nėra atsakingi už bet kokį joje esančios informacijos panaudojimą.