

KODĖL LĖTAI VYKSTA DAUGIABUČIŲ NAMŲ RENOVAVIMAS

RAIMONDAS BLIŪDŽIUS
KTU ARCHITEKTŪROS IR
STATYBOS INSTITUTAS

GYVENTOJŲ SUINTERESUOTUMO STOKA

- ◆ Privatizuotuose ir buvusiuose kooperatiniuose butuose šiuo metu gyvena labai skirtingo finansinio pajėgumo, skirtingų poreikių ir požiūrio į perspektyvą gyventojai.
- ◆ Socialiai remtini gyventojai gauna kompensacijas, todėl išnyksta jų suinteresuotumas pastato renovacija.

GYVENTOJŲ SUINTERESUOTUMO STOKA

- ◆ Didesnio finansinio pajėgumo gyventojai investavę į buto vidaus įrengimą dideles lėšas ir nesirūpina viso pastato efektyvumu ir būkle.
- ◆ Dalis gyventojų nemato perspektyvos ilgai gyventi senos statybos butuose ir planuoja persikelti į naujos statybos pastatus

DIDELIS NAUJOS STATYBOS PELNINGUMAS

- ◆ Paskutiniaisiais du metais buvo didelė naujos statybos pastatų paklausa, padidėjo naujos statybos pelningumas.
- ◆ Projektavimo ir statybos įmonės, bankai orientavosi į naujų namų statybą.
- ◆ . 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, nebuvo pateikiama

DIDELĖ NEKOKYBIŠKOS RENOVACIJOS RIZIKA

- ◆ Susidūrę su nekokybiškos renovacijos darbų atvejais, atliekant dalinę pastatų renovaciją (stogo apšiltinimas ir dangos keitimas, kiti darbai), renovuotinių pastatų gyventojai neturi garantijų, kad renovacijos darbai bus atlikti kokybiškai. Valstybinės statybos priežiūros institucijos nesugeba užtikrinti atliekamų darbų kokybės, o samdyti aukštos kvalifikacijos statybos priežiūros specialistus brangu.

PASTATŲ RENOVACIJOS PROPAGAVIMO STOKA

- ◆ Nesukurta bendroji pastatų renovacijos poreikio koncepcija. Pastatų renovacijos idėjų propagavimu užsiima atskirų sričių specialistai. Pastatų renovacija vien tik šilumos taupymo požiūriu nėra labai patraukli ir sudėtingai įrodoma vien tik finansiniu požiūriu. Jeigu prieš renovaciją butuose buvo 13-15 °C oro temperatūra, tai po renovacijos palaikant 20 °C temperatūrą, gali tekti už šilumą mokėti netgi brangiau. Tokia patirtis ir informacijos trūkumas neigiamai veikia gyventojų apsisprendimą renovuoti pastatus

NEKOORDINUOJAMA INSTITUCIJŲ VEIKLA

Valstybinės ir savivaldybių institucijos skirtingai vertina pastatų renovacijos poreikį. Teritorijų planavimo specialistai ir architektai vertina pastato išvaizdos pokyčius. Miestų infrastruktūros specialistai nesirūpina mašinų parkavimo problemų sprendimu. Silpna aplinkosaugos institucijų veikla, įgyvendinant aplinkos taršos mažinimo deginant kūrą išmetamais teršalais nuostatas

BŪSTO KREDITAVIMO POLITIKA

- ◆ Kredituojama neatsižvelgiant į perkamo būsto energinį naudingumą;
- ◆ Kredituojamas netaupus energijos vartojimas;
- ◆ Kreditavimas nesusietas su ES reikalavimais dėl energijos poreikių mažinimu ilgalaikėje perspektyvoje.
- ◆ Dėl brangstančios energijos būsto savininkų išlaidos šildymui ateityje žymiai padidės, o tuo pačiu sumažės jų finansinės galimybės gražinti pasiskolintas lėšas;
- ◆ Esamos būsto kreditavimo sistemos ir energijos resursų brangimo išdavoje valstybės išlaidos energijos resursų pirkimui ateityje žymiai išaugs.



- ◆ **Susiejus būsto kreditavimo politiką su reikalavimais kredito tvarka įsigyjamo būsto energiniam naudingumui galima išvengti negatyvių faktorių.**

PASIŪLYMAI DĖL PASTATŲ RENOVACIJOS PASPARTINIMO

PROGNOZUOJAMI SUTAUPYMAI PASTATŲ ŠILDYMOI

- ◆ Apšiltinus visus gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties pastatus (šildomas plotas apie 100 mln. m²), po 12 atsipirkimo metų kasmet būtų sutaupoma 2,34 mlrd. Litų (esant šiluminės energijos kainai 0,15 Lt/kWh)

PROGNOZUOJAMI METINIAI SUTAUPYMAI GYVENAMŲJŲ NAMŲ ŠILDYMU

Apšiltintų namų kiekis, %	100	50	40	30	20	10	5
Metiniai sutaupy- mai mlrd. litų	1,78	0,89	0,71	0,53	0,32	0,18	0,09

DIDINTI GYVENTOJŲ SUINTERESUOTUMĄ RENOVUOTI PASTATUS

- ◆ skirti valstybės ir savivaldybių lėšas renovuotinių pastatų teritorijų perspektyviniam planavimui, didinant tų teritorijų patrauklumą.
- ◆ skirti valstybės lėšas paskolų draudimui, palūkanų daliniam kompensavimui. Šiems tikslams skiriama dalis kompensacijoms už šildymą mokėti skiriamų lėšų.
- ◆ skirti valstybės lėšas renovuotų pastatų teritorijų sutvarkymui: aikštelės, privažiavimai.

PASTATŲ RENOVACIJOS PROPAGAVIMAS ŠILUMOS TAUPYMO, EKONOMINIŲ, INFRASTRUKTŪROS, SUSISIEKIMO, PATRAUKLUMO, RINKOS VERTĖS PADIDĖJIMO POŽIŪRIAIS:

- ◆ valstybės remiami parodomieji projektai. Jų įgyvendinimui skiriama valstybės parama, nustatant sąlygas 3-5 metus renovuotame pastate atlikti tyrimus ir rezultatus naudoti renovacijos propagavimui.
- ◆ pastatų renovacijos propagavimui taikyti kompleksinį požiūrį, papildomai įvertinant pastato patalpų vidaus mikroklimato sąlygų pagerėjimą, pastato eksploatacijos efektyvumo padidėjimą, pastatų patrauklumą ir žymų pastato vertės padidėjimą.

Renovacijos darbų kokybės garantijų didinimas

- ◆ sukurti pastatų renovacijos projektų, kurių finansavime bet kokias būdais (paskolų draudimas, dalinis palūkanų kompensavimas ir kt.) dalyvauja valstybinės lėšos, darbų kokybės (apšiltinimo sistemų, stogų, langų) reikalavimų užtikrinimo mechanizmą