

VALSTYBĖS PARAMOS SKIRTOS DAUGIABUČIAMS GYVENAMIESIEMS NAMAMS MODERNIZUOTI TEIKIMO ANALIZĖ IR REKOMENDACIJŲ DĖL JOS TEIKIMO TOBULINIMO PARENGIMAS

ATASKAITA

1. Senos statybos daugiabučiai namai kelia daug gerai žinomų problemų ir jų sprendimui iki šiol nerasta efektyvių ir visos šalies mastu taikytinų priemonių. Didelis šilumos suvartojimas tokių namų šildymui ir atitinkamai dideli gyventojų mokėjimai už šildymą, neretai bloga gyvenimo tokiuose namuose kokybė ir sunkiai sprendžiami organizaciniai namų tvarkymo klausimai kelia gyventojų nepasitenkinimą, sudaro nemažą krūvį jų biudžetams, palaiko šalies priklausomybę nuo importuojamo kuro. Tai nepalankiai veikia žmonių gerbuvį ir visos šalies ekonomiką.

Atskiri teigiamos patirties pavyzdžiai, tokie kaip nuo 1996 metų vykdomas energijos taupymo būsto demonstracinis projektas ar Vilniaus savivaldybės pradėta įgyvendinti programa “Atnaujinkime būstą – atnaujinkime miestą“, skirti tik tiems daugiabučių namų gyventojams, kurie yra įsteigę gyvenamųjų namų bendrijas. Tai reiškia, kad gyvenamieji daugiabučiai namai, kuriuose neįsteigos bendrijos, o tokie šalyje sudaro **80%**, yra palikti likimo valiai, be valstybės paramos ir dėmesio. Mokesčius valstybei moka visi vienodai, o subsidijomis galės pasinaudoti tik tie **20%**, gyvenamųjų daugiabučių namų, kurie yra sukūrę bendrijas. **To leisti negalima, nes prieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijai.** Kodėl gyventojai nestoja į gyvenamųjų namų bendrijas, šio klausimo valdininkija nenagrinėja, tiksliau vengia nagrinėti, bet čia jau atskira tema.

Lietuvos Vartotojų Asociacija remia Vyriausybės sprendimą patvirtinti ir įgyvendinti Daugiabučių namų modernizavimo finansavimo programą (2004 m. rugsėjo mėn. 23 d. Vyriausybės nutarimas Nr. 1213) bei Finansų ministerijos pateiktą Seimui pasiūlymą įstatymiškai įtesinti valstybės paramą modernizuojant daugiabučius gyvenamuosius namus.

Lietuvos būsto strategija (toliau vadinama –Strategija) parengta pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-2004 metų programos įgyvendinimo priemones, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. spalio 4 d. nutarimu Nr. 1196 (Žin., 2001, Nr. 86-3015).

Strategijos rengimo tikslas-atsižvelgiant į esamą būsto situaciją Lietuvoje ir Europos Sąjungos (toliau vadinama – ES) valstybių būsto politikos principus, taip pat Valstybės ilgalaikės raidos strategiją, patvirtintą Lietuvos Respublikos Seimo 2002 m. lapkričio 12 d. nutarimu Nr. IX-1187 (Žin., 2002, Nr. 113-5029), nustatyti ilgalaikius būsto politikos tikslus ir prioritetus, pagal kuriuos būtų tobulinami būsto sritį reguliuojantys teisės aktai, valdymo ir visuomenės informavimo sistema, rengiamos ir įgyvendinamos būsto plėtros, atnaujinimo ir modernizavimo, finansinės ir socialinės paramos gyventojams programos ir priemonės. Šios Strategijos nuostatų įgyvendinimo laikotarpis-iki 2020 metų.

Labai svarbu užtikrinti efektyvų esamo būsto naudojimą, priežiūrą, atnaujinimą ir modernizavimą, racionalų energetikos išteklių naudojimą. Iš esmės pagerės turimo būsto fondo būklė, bus išsaugota ir pagal galimybes padidinta jo vertė, būstas bus pritaikytas naujiems namų ūkių poreikiams, švelnės socialinė situacija.

Būtina iki 2020 metų modernizuoti pagal ekonominio pagrįstumo principą eksploatuojamų daugiabučių namų šildymo sistemas, atnaujinti ir apšiltinti stogų konstrukcijas, pakeisti arba atnaujinti langus ir lauko duris, pašalinti stambiaplokščių namų siūlių defektus ir sumažinti išorės sienų šiluminį laidumą, šiluminės energijos santykinės sąnaudas, skaičiuojamas būsto naudingo ploto vienetui, sumažinti iki 30 procentų.

Būtina numatyti efektyvią valstybės socialinę pinigine paramą mažas pajamas turintiems namų ūkiams, taip pat taikyti kitas finansines priemones-rentą iki gyvos galvos, kitokią rentą. Rinkoje paklausos neturintį ir menkavertį būsto fondą bus siekiama pritaikyti socialinio būsto poreikiams.

Gyvenamųjų namų atnaujinimui ir modernizavimui numatomi šie prioritetinės krypties-gyvenamųjų namų atnaujinimo ir modernizavimo didinant jų energetinį efektyvumą skatinimas, finansavimo mechanizmo tobulinimas-uždaviniai:

- 1.Sukurti efektyvų daugiabučių namų atnaujinimo ir modernizavimo finansavimo ir kreditavimo mechanizmą, naudojantis Pasaulio banko finansuojamo eksperimentinio energijos taupymo būste projekto įgyvendinimo patirtimi, Lietuvos bankų kreditiniais ištekliais, būsto kreditų draudimo ir valstybės pinigines paramos mažas pajamas turintiems namų ūkiams galimybėmis, taip pat galima tarptautinių finansinių institucijų ir fondų parama.

Siekiant užtikrinti, kad daugiabučių namų savininkams išduodami kreditai būtų gražinami, reikia išspręsti bankų kreditų teikiamų daugiabučių namų savininkų bendrijoms, rizikos dėl turto įkeitimo problemą ir atsižvelgiant į tai tobulinti

įstatymus ir kitus teisės aktus, numatančius rizikos pasidalijimą ir reglamentuojančius kreditorių teises.

2. Sukurti finansinės paramos mažas pajamas turintiems namų ūkiams, įgyvendinantiems efektyvius daugiabučių namų atnaujinimo ir modernizavimo projektus, sistemą.

Priežastys , dėl ko renovacija vyksta lėtai:

1. Gyventojų suinteresuotumo stoka.

Privatizuotuose ir buvusiuose kooperatiniuose butuose šiuo metu gyvena labai skirtingo finansinio pajėgumo, skirtingų poreikių ir požiūrio į perspektyvą gyventojai. 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.

2. Didelis naujos statybos pelningumas.

Kadangi paskutiniuosius du metus buvo didelė naujos statybos pastatų paklausa, labai padidėjo naujos statybos pelningumas. Projektavimo ir statybos įmonės, bankai orientavosi į naujų namų statybą. Tam buvo panaudotos ir propagavimo priemonės. 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.

3. Didelė nekokybiškos renovacijos rizika.

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

4. 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. Tokia patirtis ir informacijos trūkumas neigiamai veikia gyventojų apsisprendimą renovuoti pastatus.

5. Nekoordinuojama valstybinių institucijų šilumos taupymo srityje veikla.

Valstybinės ir savivaldybių institucijos skirtingai vertina pastatų renovacijos poreikį. Teritorijų planavimo specialistai ir architektai vertina tik pastato išvaizdos pokyčius. Miestų infrastruktūros

specialistai nesirūpina, kad senų pastatų renovacijos suinteresuotumas būtų padidintas, įrengiant mašinų stovėjimo aikšteles. Silpna aplinkosaugos institucijų veikla, įgyvendinant aplinkos taršos mažinimo deginant kurą išmetamais teršalais nuostatas ir stabdant visuotinį klimato šilimą.

Pasiūlymai dėl pastatų renovacijos paspartinimo:

1. Didinti gyventojų suinteresuotumą renovuoti pastatus, skiriant valstybės lėšas ir suteikiant valstybės garantijas:

- Skirti valstybės ir savivaldybių lėšas renovuotųjų pastatų teritorijų perspektyviam planavimui, didinant tų teritorijų patrauklumą.
- Skirti valstybės lėšas paskolų draudimui, palūkanų daliniam kompensavimui. Šiems tikslams skiriama dalis kompensacijos už šildymą mokėti skiriamų lėšų.
- Skirti valstybės lėšas renovuotųjų pastatų teritorijų sutvarkymui.

2. Pastatų renovacijos propagavimas ne tik šilumos taupymo požiūriu, bet ir ekonominiu, infrastruktūros, susisiekimo, patrauklumo, rinkos vertės padidėjimo požiūriais:

- Valstybės remiami parodomieji projektai. Jų įgyvendinimui skiriama valstybės parama, nustatant sąlygas 3-5 metus renovuotame pastate atlikti ir gautus 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.

2. Atlikome analizę ir pateikiame informaciją, kaip valstybės parama senos statybos namams modernizuoti, teikiama kitose ES šalyse:

Siekdami prisidėti prie šio valstybinės reikšmės darbo, teikiame pasiūlymą, kuris, mūsų nuomone, galėtų paspartinti senos statybos daugiabučių gyvenamųjų namų modernizavimą, be to, būtų taikomas visiems daugiabučiams gyvenamiesiems namams, o ne tik įsteigusiems gyvenamųjų namų bendrijas.

Mes siūlome, daugiabučių gyvenamųjų namų rekonstravimo ir remonto darbams taikyti 5 (penkių) procentų PVM.

Pagrindimas.

1977 m. gegužės 17 d. šeštoji ES Tarybos direktyva (77/ 388/EEC) leidžia taikyti sumažintą PVM atskiroms prekių ir paslaugų rūšims. Direktyvos K priedo 2 punktu nustatyta, kad sumažintą PVM leidžiama taikyti privataus būsto renovacijos ir remonto darbams, nįskaitant medžiagų, sudarančių žymią darbų vertės dalį.

Šia lengvata naudojasi daug ES šalių:

Belgija (6 procentų PVM renovuojant ir remontuojant daugiau kaip prieš 5 metus pastatytą būstą, standartinis tarifas 21 procentas).

Prancūzija (5,5 procento PVM renovuojant ir remontuojant daugiau kaip prieš 2 ir daugiau pastatytą būstą, standartinis tarifas 19,6 procentų).

Airija (13,5 procento PVM, standartinis tarifas 21 procentas).

Italija (10 procentų PVM, standartinis tarifas 20 procentų).

Liuksemburgas (3 procentų PVM esminiams darbams pastatuose, pastatytuose daugiau kaip prieš 20 metų, standartinis tarifas 15 procentų).

Olandija (6 procentų PVM dažymo ir tinkavimo darbams pastatuose, pastatytuose daugiau kaip prieš 15 metų, standartinis tarifas 19 procentų).

Portugalija (5 procentų PVM, standartinis tarifas 19 procentų).

Jungtinės Karalystės Meno sala (5 procentų PVM, standartinis tarifas 17,5 procentų).

Čekija (5 procentų PVM, standartinis tarifas 19 procentų).

Lenkija (7 procentų PVM, standartinis tarifas 22 procentai).

Slovėnija (8,5 procentų PVM nustatytas iki 2008 m. standartinis tarifas 20 procentų).

Tuo tarpu Lietuva taiko lengvatinį 9 procentų PVM tarifą tik socialinės paskirties statybai, susijusiai su socialinės politikos įgyvendinimu.

Laukiamos pasekmės.

Pasiūlymo įgyvendinimas 7- 10 procentų sumažintų daugiabučių gyvenamųjų namų rekonstravimo ir remonto kaštus (priimant dėmesin, kad trečdalį visų kaštų sudaro medžiagų vertė ir toliau apmokestinama 18 procentų PVM).

Statybos įmonės įgytų paskatas daugiau darbų atlikti esamuose daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose, o ne naujojoje statyboje. Dabar nauja gyvenamoji statyba sudaro 76 procentus nuo visų statybos darbų apimties gyvenamuosiuose namuose, kai tuo tarpu gyvenamųjų namų rekonstravimas sudaro tik 8 procentus, 10 kartų mažiau (Materialinės investicijos ir statyba 2003 m. Statistikos departamentas, Vilnius, 2004).

Tai neatitinka esamų poreikių ir valstybės politikos.

Pasiūlymo įgyvendinimas sumažintų valstybės biudžeto pajamas maždaug 13 milijonų litų skaičiuojant pagal 2003 metų gyvenamųjų namų rekonstravimo ir remonto darbų apimtį. Tačiau sumažėtų ir nacionalinio biudžeto išlaidos kompensacijoms už šildymą. Tap pat reikia tikėtis, kad sumažėtų nelegalių statybos remonto darbų daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose, kas taip pat prisidėtų prie biudžeto įplaukų didinimo.

3. Atlikome analizę ir pateikiame rekomendacijas, kuriuos daugiabučius gyvenamuosius namus reikia modernizuoti pirmiausia:

Pirmiausia daugiabučius gyvenamuosius namus reikia modernizuoti pastatytus iki 1994 metų. Kadangi nuo 1994 m. keitėsi techniniai reikalavimai naujai statomiems pastatams. Nustatyta, kad šilumos pastatuose prarandama daugiausia per langus, sienas, stogus ir kitas konstrukcijas. Per langus prarandama apie 50% šilumos nuostolių, per sienas apie 30%, per stogus –6-8%.

Reikia peržiūrėti nuostatą, kad valstybės parama renovuojant senos statybos namus neturi viršyti 65 Lt už kvadratinį metrą. Tokiu atveju parama per maža, jei gyventojai, būsto savininkai, nori atnaujinti pastatą kompleksiškai. Rekomenduojame atsisakyti 65 Lt už kvadratinį metrą apribojimų, paliekant finansinę paramą 30% nuo investicijų projekto vertės. Pagal ES direktyvą daugiabučiams senosios statybos gyvenamiesiems namams turi būti nustatomas energinio naudingumo koeficientas. Būsto pirkėjas turi žinoti pastato energetinį naudingumą. Gyvenamiems namams ir kitos paskirties namams tenka apie 50% visos

šalies sunaudojamos energijos, todėl šios direktyvos nuostatų įgyvendinimas šaliai yra labai svarbus daugeliu aspektų.

Modernizuojant daugiabučius gyvenamuosius namus, energijos vartojimas pastatuose taptų efektyvesnis, jos būtų vartojama mažiau, taigi gyventojai galėtų mažiau mokėti už būsto šildymą ir turėti geresnes sąlygas, mažiau į orą patektų teršalų, mažiau būtų suvartojama brangaus kuro, sumažėtų šalies priklausomybė nuo kuro tiekėjų iš užsienio. Tuo tikslu direktyvoje įrašyta: “Valstybės narės užtikrina, kad, kai pastatai statomi, parduodami ar išnuomojami, savininkui būtų išduodamas energinio naudingumo sertifikatas”, tai padėtų nustatant kuriuos daugiabučius gyvenamuosius namus reikia modernizuoti pirmiausia.

Dauguma Lietuvos gyventojų (66 procentai) gyvena daugiabučiuose namuose, pastatytuose 1961-1990 metais. Valstybei priklausęs nuomojamo būsto fondas sparčiai privatizuotas, tačiau neskirta deramo dėmesio tinkamos institucinės ir teisinės namų priežiūros ir eksploatavimo sistemos sukūrimui, dėl to atsirado su būsto priežiūra susijusių problemų. Tik 17 procentų daugiabučių namų valdo ir prižiūri patys būstų savininkai, įsteigią bendrijas.

Steigiant bendrijas, dažniausiai stokojama pačių gyventojų iniciatyvos, taip pat informacijos ir organizacinės-techninės valstybės ir savivaldybių institucijų paramos. Įsteigtos bendrijos dažniausiai nepajėgia užtikrinti tinkamos daugiabučio namo bendrosios nuosavybės priežiūros, taigi šiam tikslui gali sutartiniais pagrindais samdyti kitus rinkos dalyvius, tačiau stinga ir įmonių, teikiančių geros kokybės paslaugas.

Deramai neprižiūrimi būstai smarkiai susidėvėjo. Iki 1996 metų būsto atnaujinimo ir priežiūros projektai beveik nebuvo įgyvendinami. 1996 metais Lietuvos Respublikos Vyriausybės ir Pasaulio banko iniciatyva pradėtas ir įgyvendintas Energijos taupymo/būsto eksperimentinis projektas. Atnaujinta daugiau kaip 500 daugiabučių namų įvairiose Lietuvos miestuose. Ypač daug dėmesio skirta energijos taupymo priemonių įgyvendinimui. Būsto savininkai, pasinaudoję projekto galimybėmis, energijos vartojimui, mažėja (iki 40 procentų) ir šilumos išlaidų kompensacijos mažas pajamas turinčioms šeimoms. Sėkmingas projekto įgyvendinimas parodė, kad daugiabučių namų savininkai gali įgyvendinti sudėtingus pastatų atnaujinimo projektus, jeigu yra tinkama teisinė, organizacinė-techninė paramos sistema ir geros projektų finansavimo galimybės.

Lietuvos Vartotojų Asociacija

Prezidentas

Stanislovas Juodvalkis