

Suvestinė redakcija nuo 2015-04-01 iki 2015-07-09

Įsakymas paskelbtas: Žin. 2009, Nr. [136-5963](#); Žin. 2009, Nr. [138-0](#), i. k. 109301MISAK00D1-677

Nauja redakcija nuo 2015-04-01:

Nr. [D1-107](#), 2015-02-12, paskelbta TAR 2015-04-03, i. k. 2015-05054

LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTRAS

ĮSAKYMAS

**DĖL DAUGIABUČIO NAMŲ ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO)
INVESTICIJŲ PLANO RENGIMO TVARKOS APRAŠO PATVIRTINIMO**

2009 m. lapkričio 10 d. Nr. D1-677

Vilnius

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. sausio 7 d. nutarimo Nr. 19 „Dėl įgaliojimų suteikimo įgyvendinant Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymą“ 1.1 papunkčiu:

1. T v i r t i n u Daugiabučio namų atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano rengimo tvarkos aprašą (pridedama).

2. N u s t a t a u, kad šio įsakymo 1 punkte nurodytas tvarkos aprašas netaikomas investicijų planams, kurie rengiami pagal šių planų rengimo sutartis, sudarytas iki šio įsakymo įsigaliojimo dienos.

APLINKOS MINISTRAS

GEDIMINAS KAZLAUSKAS

DAUGIABUČIO NAMO ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) INVESTICIJŲ PLANO RENGIMO TVARKOS APRAŠAS

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano rengimo tvarkos aprašas (toliau – Tvarkos aprašas) nustato daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto (toliau – Projektas), įgyvendinamo pagal Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą, patvirtintą Vyriausybės 2004 m. rugsėjo 23 d. nutarimu Nr. 1213 „Dėl Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos patvirtinimo“ (toliau – Programa) ar ją atitinkančias savivaldybių programas, ekonominės dalies – Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano (toliau – Investicijų planas) rengimo tvarką.

2. Tvarkos apraše vartojamos sąvokos suprantamos kaip jos apibrėžtos Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatyme (toliau – Valstybės paramos įstatymas), Lietuvos Respublikos statybos įstatyme (toliau – Statybos įstatymas), Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme (toliau – Bendrijų įstatymas).

3. Investicijų planas yra ekonominė projekto dalis, kurios uždavinys - pagal namo energinio naudingumo sertifikato ir namo fizinės būklės tyrimo ir/ar vertinimo duomenis pagrįsti namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonės, nustatant jų energinį ir ekonominį efektyvumą, investicijų dydį ir jų paskirstymą butų ir kitų patalpų savininkams ir nustatyti pagrindines techninės užduoties sąlygas kitoms projekto dalims parengti. Butų ir kitų patalpų savininkams nustatyta tvarka patvirtinus Investicijų planą ir gavus preliminarų finansuotojo sutikimą dėl Projekto finansavimo ir/ar kredito suteikimo, kitos Projekto dalys rengiamos vadovaujantis Statybos įstatymu ir statybos techninio reglamento STR 1.05.06:2010 „Statinio projektavimas“ 11 priedo nuostatomis.

II. INVESTICIJŲ PLANO RENGIMO ORGANIZAVIMAS

4. Investicijų plano rengimą organizuoja namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas butų ir kitų patalpų savininkams nustatyta tvarka priėmus teigiamą sprendimą dėl namo atnaujinimo (modernizavimo) pagal valstybės ar savivaldybės remiamą programą. Valstybės paramos įstatymo nustatytais atvejais Investicijų plano rengimą gali organizuoti savivaldybė ar jos paskirtas savivaldybės programos įgyvendinimo administratorius.

5. Investicijų plano rengimo paslaugos perkamos kartu su visu Projektu arba atskirai, jeigu numatomas statybos rangos pirkimas kartu su kitų Projekto dalių parengimu ar Investicijų planas rengiamas savivaldybės iniciatyva Tvarkos aprašo 4 punkte nurodytu atveju. Investicijų plano rengimo paslaugos perkamos ir kvalifikaciniai reikalavimai jo rengėjui nustatomi vadovaujantis aplinkos ministro tvirtinamu Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto (ar jo dalies) rengimo, projekto ekspertizės atlikimo, statybos techninės priežiūros paslaugų ir statybos rangos darbų pirkimo tvarkos aprašu. Jei projekto administratorius (užsakovas) yra perkančioji organizacija pagal Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymą, Projekto rengimo paslaugos perkamos pagal šį įstatymą, taikant kvalifikacinius reikalavimus, ne žemesnius kaip nustatyta nurodytame pirkimo tvarkos apraše.

6. Projekto administratorius ir rengėjas gali kreiptis į Programos įgyvendinimo administratorių – viešąją įstaigą Būsto energijos taupymo agentūrą (toliau – Agentūra), kuri neatlygintinai konsultuoja Projekto rengimo ir įgyvendinimo klausimais.

III. INVESTICIJŲ PLANO RENGIMO TVARKA

7. Investicijų planas rengiamas vadovaujantis Projekto administratoriaus (užsakovo) patvirtinta Investicijų plano rengimo užduotimi, Programa, Valstybės paramos įstatymu, Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūros taisyklėmis, patvirtintomis 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 – Valstybės paramos taisyklės), Statybos įstatymu, kitais su jo rengimu susijusiais teisės aktais ir šia tvarka.

8. Investicijų plane (jo pavyzdinė forma pateikiama Tvarkos aprašo 1 priede) turi būti:

8.1 aiškinamasis raštas;

8.2. pagrindiniai namo techniniai rodikliai;

8.3. namo esamos padėties fizinės ir energinės būklės įvertinimas;

8.4. numatomos namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonės ir siektini techniniai energiniai parametrai;

8.5. numatomų priemonių energinio naudingumo įvertinimas;

8.6. numatomų priemonių įgyvendinimo skaičiuojamoji kaina;

8.7. numatomų priemonių ekonominio naudingumo (atsiperkamumo) įvertinimas;

8.8. projekto įgyvendinimo ir finansavimo planas;

8.9. preliminarus lėšų (investicijų) paskirstymas butų ir kitų patalpų savininkams ir mėnesinės kredito grąžinimo ir palūkanų apmokėjimo įmokos dydžio nustatymas;

8.10. preliminarini techninė užduotis kitoms Projekto dalims parengti (jei numatyta Investicijų plano rengimo užduotyje).

9. Aiškinamajame rašte aprašoma ir paaiškinama Investicijų plano rengimo ir siūlomų sprendinių esmė. Nurodomas investicijų plano rengimo teisinis pagrindas (užsakovas, sutarties data ir registracijos numeris), normatyviniai ir kiti dokumentai, kuriais vadovaujantis parengtas šis planas, esamos padėties įvertinimas, pagrindiniai motyvai, pagrindžiantys siūlomus sprendinius, projekto įgyvendinimo ir finansavimo planą.

10. Pagrindinių namo techninių rodiklių sudėtis pateikiama Tvarkos aprašo priedo 1 lentelėje. Jie nustatomi vadovaujantis turimų kadastrinių matavimų, namo techninio ar techninio energinio paso, ar namo statybos projekto duomenimis, atlikus vizualinę namo apžiūrą ir natūrinius matavimus vietoje. Prie Investicijų plano aiškinamojo rašto pridedamos ištraukos iš statybos projekto (namo aukštų planas, fasadas, skerspjūvis) arba namo kadastrinių matavimų dokumentų.

11. Namų fizinė būklė įvertinama pagal bendrojo naudojimo objektų valdytojo pateiktus namo ir jo inžinerinių sistemų techninės priežiūros, vykdomos teisės aktų nustatyta tvarka, dokumentų ir statybinių tyrinėjimų ar statinio (jo dalies) ekspertizės, jeigu jie buvo atlikti, duomenis. Investicijų plano rengėjas privalo patikrinti ir papildyti projekto užsakovo pateiktus duomenis atlikus vizualinę objektų apžiūrą vietoje, dalyvaujant namo bendrojo naudojimo objektų valdytojo atstovui, kuri įforminama vizualinės apžiūros aktu. Šį aktą pasirašo visi apžiūroje dalyvavę asmenys. Prie apžiūros akto pridedama raiški foto fiksacinė medžiaga, parodanti esminius namo konstrukcijų ir inžinerinių sistemų defektus ir deformacijas. Pagal namo fizinės būklės įvertinimą pagrindžiamos priemonės namo fizinėms savybėms atkurti. Jei numatoma priemonė nurodyta Valstybės remiamų daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonių sąrašo, pateikto Programos priede, 11 punkte, turi būti pridedamas statinio (jo dalies) ekspertizės aktas, patvirtinantis atitinkamos konstrukcijos avarinę būklę.

12. Namų energinė būklė įvertinama teisės aktų nustatyta tvarka atlikus namo energinio naudingumo sertifikavimą ir gavus atitinkamą sertifikatą (kuris pridedamas prie Investicijų plano aiškinamojo rašto). Sertifikate pateikti skaičiuojamieji šiluminės energijos sąnaudų patalpų šildymui rodikliai palyginami su faktinėmis šios energijos sąnaudomis, kurios nustatomos pagal paskutiniųjų trejų metų duomenų vidurkį. Vidutinis faktinių šilumos sąnaudų vidurkis

perskaičiuojamas pagal norminius metus, nustatant šiluminės energijos sąnaudas vienam dienolaipsniui. Į faktines šilumos sąnaudas atsižvelgiama vertinant Projekto ekonominį naudingumą. Pagal namo energinio naudingumo sertifikato duomenis pagrindžiamos priemonės namo energiniam efektyvumui didinti.

13. Pagal Tvarkos aprašo 11 ir 12 punktus parinktos namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonės turi atitikti Programos priede pateiktas valstybės remiamas priemones ir užtikrinti, kad būtų pasiekta ne mažesnė kaip D pastato energinio naudingumo klasė ir šiluminės energijos sąnaudos sumažintos ne mažiau kaip 20 procentų, lyginant su esama padėtimi. Jeigu Projektas finansuojamas Europos Sąjungos fondų lėšomis ar vadovaujantis Valstybės paramos taisyklėmis Investicijų plane siekiama įgyvendinti priemones, kurios leistų sumažinti šiluminės energijos sąnaudas ne mažiau kaip 40 procentų ir/ar investicijų suma būtų didesnė kaip 25 procentai nuo pastato atkuriamosios vertės, neįskaitant žemės sklypo vertės, turi būti pasiekta ne mažesnė kaip C pastato energinio naudingumo klasė. Investicijų plane turi būti nurodomos siektinos numatomų įgyvendinti priemonių techninės ir energinės savybės, taip pat preliminarūs šių priemonių kiekybiniai rodikliai (m^2 , m, vnt.). Atliekamas skirtingų namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonių variantų palyginimas. Viena iš variantų turi būti numatytas šilumos apskaitos sistemos ir/ar termoreguliatorių butuose ir kitose patalpose įrengimas. Jei planuojamas butų ir kitų patalpų langų ir balkono durų keitimas, ar balkonų (lodžijų) įstiklinimas, rekomenduotina apie tai raštu informuoti (pateikiant pranešimus į pašto dėžutes ar išsiunčiant juos paštu ar el. paštu) šių butų ar kitų patalpų ir balkonų (lodžijų) savininkus, nurodant jiems grįžtamosios informacijos pateikimo budus (šią informaciją parengia ir pateikia investicijų plano užsakovas kartu su jo rengėju).

14. Numatomų įgyvendinti namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonių energinis naudingumas nustatomas vadovaujantis Pastato energinio naudingumo įvertinimo metodika, pateikta statybos techniniame reglamente STR 2.01.09:2012 „Pastatų energinis naudingumas. Energinio naudingumo sertifikavimas“. Suminės šiluminės energijos sąnaudos namo patalpų šildymui kWh/m²/metus nustatomos pagal planuojamas įgyvendinti energiją taupančias priemones (išskyrus liftus, kurių keitimo energinis efektyvumas apskaičiuojamas atskirai pagal gamintojo pateikiamus duomenis). Numatomų įgyvendinti priemonių suminis energinis naudingumas įvertinamas palyginus planuojamas šiluminės energijos sąnaudas su esamos padėties skaičiuojamosiomis šiluminės energijos sąnaudomis namo patalpų šildymui. Šis santykis išreiškiamas procentais ir jis turi būti ne mažesnis, kaip nurodyta Tvarkos aprašo 13 punkte. Išmetamo šiltnamio efektą sukeliančių dujų (toliau – (ŠESD) (CO₂) kiekio sumažėjimas apskaičiuojamas pagal Tvarkos aprašo 2 priede pateiktą metodiką.

15. Preliminari namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonių įgyvendinimo (statybos darbų) kaina apskaičiuojama vadovaujantis rinkos kainomis. Šių kainų apskaičiavimo pagrindimas pateikiamas Investicijų plano aiškinamajame rašte, nurodant rinkos kainos analizę arba tyrimą, įkainius ir nuorodas į konkrečius įkainius. Darbų kiekis nustatomas pagal natūrinių matavimų duomenis. Investicijų dalis, tenkanti kitoms (ne namo energinį efektyvumą didinančioms) priemonėms, nurodytoms Programos priede, neturi viršyti 20 procentų nuo bendros investicijų sumos.

16. Projekto parengimo ir įgyvendinimo suvestinė kaina nustatoma sumuojant skaičiuojamąją statybos darbų kainą, projektavimo darbų kainą (įskaitant Investicijų planą ir projekto ekspertizę), statinio statybos techninės priežiūros ir projekto įgyvendinimo administravimo išlaidas (projektavimo darbų ir statybos techninės priežiūros paslaugų kaina nustatoma atsižvelgus į Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. gruodžio 16 d. nutarimo Nr. 1725 2.5 papunktyje nurodytus šių išlaidų apmokėjimo ir kompensavimo dydžius. Administravimo išlaidų dydis apskaičiuojamas šio nutarimo 2.6 papunktyje nustatytą valstybės kompensuojamų administravimo išlaidų tarifą (pridėjus PVM) padauginus iš namo naudingojo (bendrojo) ploto (m^2) ir Investicijų plane numatytas Projekto įgyvendinimo trukmės (mėnesiais).

17. Investicijų ekonominis naudingumas nustatomas įvertinant investicijų paprastojo atsipirkimo laiką pagal projekto parengimo ir įgyvendinimo suvestinę kainą ir pagal projekto įgyvendinimo išlaidas, tenkančias namo buto ir kitų patalpų savininkams, atėmus valstybės

paramą. Į valstybės paramos sumą neįskaitoma valstybės parama teikiama nepasiturintiems gyventojams, kuri teikiama pagal Piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymą. Atskirai įvertinamas įgyvendinamų energiją taupančių priemonių atsipirkimo laikas. Investicijų ekonominis naudingumas gali būti nustatomas vadovaujantis Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų ekonominio naudingumo įvertinimo metodika, kuri pateikta Aplinkos ministerijos interneto svetainėje: www.am.lt rubrikoje statyba ir būstas/būstas/būsto teisinis reglamentavimas/valstybės parama būstui modernizuoti. Investicijų ekonominis naudingumas turi būti iliustruotas grafiškai.

18. Projekto įgyvendinimo planas sudaromas atsižvelgus į Valstybės paramos teikimo taisyklių nuostatas, kad Projektas turi būti įgyvendintas per dvejus metus ir kad Projektas gali būti įgyvendinamas etapais.

19. Projekto finansavimo planas rengiamas vadovaujantis projekto rengimo ir įgyvendinimo suvestine kaina, užsakovo pateiktais duomenimis apie butų ir kitų patalpų savininkų planus finansuoti projektą nuosavomis lėšomis, taip pat kitomis lėšomis (jei tokios numatytos ir patvirtintos atitinkamomis sutartimis), neįskaitant valstybės paramos, kuri suteikiama kompensuojant išlaidas ar jų dalį tik įgyvendinus projektą arba jo pirmąjį etapą. Finansavimo plane nurodomos butų ir kitų patalpų savininkų nuosavos lėšos, kredito dydis ir kitos lėšos (jei jos numatytos). Valstybės paramos dydis apskaičiuojamas vadovaujantis Valstybės paramos taisyklėmis.

20. Finansavimo planas detalizuojamas parengiant preliminarų investicijų paskirstymą butų ir kitų patalpų savininkams. Paskirstant lėšas butų ir kitų patalpų savininkams, įvertinamos bendrosios investicijos, kurios paskirstomos proporcingai daliai bendrojoje nuosavybėje (buto ir kitų patalpų naudingajam (bendrajam) plotui ir individualios investicijos (buto ar kitų patalpų langų keitimui, balkonų įstiklinimui ir kitoms priemonėms). Apskaičiuojama investicijų suma atėmus numatomą valstybės paramą ir kredito suma tenkanti kiekvienam butui ar kitai patalpai. Be to, kiekvienam butui ar kitai patalpai apskaičiuojamas preliminarus kredito gražinimo ir palūkanų apmokėjimo mėnesinės įmokos tarifas (eurais/ m² patalpų naudingojo (bendrojo) ploto).

21. Preliminarus kredito gražinimo terminas metais ar mėnesiais nustatomas atsižvelgus į kredito dydį ir didžiausios mėnesinės įmokos dydį (rekomenduojama ne ilgesnis kaip 20 metų).

22. Preliminarus mėnesinės įmokos tarifas neturi būti didesnis už didžiausios (leistinos) mėnesinės įmokos tarifą, kuris nustatomas pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. gruodžio 16 d. nutarimo Nr. 1725 2.4. papunktyje pateiktą formulę.

23. Apskaičiuojant didžiausios mėnesinės įmokos dydį pagal nurodytą formulę, įvertinama esamos padėties skaičiuojamųjų šiluminės energijos sąnaudų atitiktis faktinėms šiluminės energijos sąnaudoms pagal Tvarkos aprašo 1 priedo 3 lentelėje pateiktus rodiklius. Jeigu skirtumas tarp skaičiuojamųjų ir faktinių šiluminės energijos sąnaudų patalpų šildymui yra reikšmingas, viršija 15 procentų, tuomet skaičiuojamieji šiluminės energijos sąnaudų rodikliai E_e ir E_p gali būti nustatomi atsižvelgus į faktinį šiluminės energijos sąnaudų rodiklį, nurodytą Tvarkos aprašo 1 priedo 3 lentelės 5.1.3 papunktyje. Tuomet $E_e = E_f$, kWh/m², o $E_p = E_f \times (1 - e_s)$, kur: E_e – skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos per metus prieš namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimą, E_p – skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos per metus įgyvendinus namo atnaujinimo (modernizavimo) projektą, E_f – faktinės šiluminės energijos sąnaudos, nurodytos Tvarkos aprašo 1 priedo 3 lentelės 5.1.3 papunktyje, e_s – skaičiuojamųjų šiluminės energijos sąnaudų patalpų šildymui sumažėjimo, palyginus su esama padėtimi, procentinė dalis, nurodyta Tvarkos aprašo 1 priedo 5 lentelės 7.3 papunktyje. Jei preliminarus mėnesinės įmokos tarifas, tenkantis konkrečiam butui, viršija didžiausios (leistinos) įmokos tarifo dydį, tvirtinant Investicijų planą turi būti gautas to buto savininko rašytinis sutikimas arba koreguojamas investicijų dydis, ar ilginamas kredito gražinimo terminas.

24. Parengtas Investicijų planas viešai aptariamas su namo butų ir kitų patalpų savininkais. Viešąjį aptarimą gyventojams patogiu metu organizuoja, jo tvarką nustato ir jame dalyvauja bendrojo naudojimo objektų valdytojas. Projektą pristato Investicijų plano rengėjas. Į viešąjį aptarimą gali būti kviečiamas savivaldybės programos įgyvendinimo administratorius, Agentūros

atstovas ir kiti su projekto įgyvendinimu susiję asmenys. Po viešojo aptarimo Investicijų planas prireikus patikslinamas.

25. Patikslintas Investicijų planas pateikiamas Projekto administratoriui, kuris įvertina Investicijų plano atitiktį jo rengimo techninei užduočiai ir jo priėmimo faktą patvirtina savo parašu ant Investicijų plano antraštinio lapo. Ant investicijų plano antraštinio lapo pasirašo Investicijų plano rengimo vadovas ir rengėjai. Investicijų plano rengimo vadovas pasirašo ant kiekvieno investicijų plano lapo. Jei Investicijų planas rengiamas pagal savivaldybės programos įgyvendinimo administratoriaus arba savivaldybės užsakymą, parengtas Investicijų plano projektas turi būti suderintas su namo bendrojo naudojimo objektų valdytoju, kuris įvertina projekto atitiktį namo būklei ir jo atnaujinimo poreikiams ir projekto derinimo faktą patvirtina savo parašu ant Investicijų plano antraštinio lapo. Parengus Investicijų planą atliekama jo ekspertizė, jeigu ji privaloma pagal Statybos įstatymą. Ekspertizė neįeina į investicijų plano sudėtį ir vykdoma pagal atskirą užsakymą.

26. Gavus ekspertizės išvadą, jei ji privaloma, Investicijų planas pateikiamas derinti Agentūrai. Agentūra per 10 darbo dienų nuo jo gavimo dienos įvertina Investicijų plano atitiktį Programai, Valstybės paramos taisyklėms, Tvarkos aprašui ir derina arba raštu pateikia motyvuotą atsisakymą jį derinti, kai jis neatitinka šio tvarkos aprašo reikalavimų. (Kartu su Investicijų planu Agentūrai pateikiama Nekilnojamojo turto registro pažymos apie pastato paskirtį kopija.)

27. Suderintą Investicijų planą tvirtina namo butų ir kitų patalpų savininkai priimdami sprendimą Valstybės paramos įstatymo 5 straipsnio 1 dalyje nustatyta sprendimų priėmimo tvarka. Butų ir kitų patalpų savininkų sprendimo protokolas turi būti įregistruotas Lietuvos Respublikos vyriausiojo archyvaro 2011 m. gruodžio 20 d. įsakymu Nr. V-152 "Dėl Nevalstybinių organizacijų ir privačių juridinių asmenų dokumentų regimo, tvarkymo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo" nustatyta tvarka, jo kopija įsegama į Investicijų plano bylą ir per 10 darbo dienų pateikiama Agentūrai.

28. Jeigu su Agentūra suderintas Investicijų planas keičiamas, tai jis pakartotinai derinamas su Agentūra Tvarkos aprašo 26 punkte nustatyta tvarka ir terminais.

Daugiabučio namo atnaujinimo
(modernizavimo) investicijų plano
rengimo tvarkos aprašo
1 priedas

(Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų plano forma)

(antraštinis lapas)

Investicijų plano rengėjas

.....
(juridinio asmens pavadinimas, kodas, adresas, el. pašto adresas, telefono Nr., fizinio asmens vardas, pavardė, adresas, el. pašto adresas, tel. Nr.,
veiklos teisinis pagrindas)

DAUGIABUČIO NAMO.....ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) PROJEKTAS
(adresas)

DALIS: EKONOMINĖ - NAMO ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) INVESTICIJŲ PLANAS

(Data)

Investicijų plano rengimo vadovas:
(parašas, vardas, pavardė, kvalifikacijos atestato arba diplomo išdavimo data, numeris)

Rengėjai:
.....
(parašas, vardas, pavardė, kvalifikacijos atestato arba diplomo išdavimo data, numeris)

Užsakovas:
.....
(juridinio asmens pavadinimas, vadovo vardas, pavardė, parašas, fizinio asmens
veikimo pagrindas, vardas, pavardė, parašas, data)

Namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas(jei užsakovas kitas
asmuo):
.....

Suderinta:

Būsto energijos taupymo agentūra

.....
(atstovo pareigos, parašas, vardas, pavardė, data)

I. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

(rengiamas pagal Tvarkos aprašo 9 punktą)

II. TECHNINIAI EKONOMINIAI SPRENDINIAI IR RODIKLIAI

1. Daugiabučio gyvenamojo namo (toliau – namas) tipo apibūdinimas

1.1. namo konstrukcija (pagal sienų medžiagas).....

1.2. aukštų skaičius _____;

1.3. statybos metai, tipinio namo projekto, pagal kurį pastatytas namas, serijos Nr. (jeigu yra) _____;

1.4. namo energinio naudingumo klasė, sertifikato Nr., išdavimo data _____

1.5. namui priskirto žemės sklypo plotas (m²) _____;

1.6 atkuriamoji namo vertė, tūkst. Eur (pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis) _____;

2. Pagrindiniai namo techniniai rodikliai

1 lentelė

Eilės Nr.	Pavadinimas	Mato vnt.	Kiekis, vnt.	Pastabos
1	2	3	4	5
2.1.	bendrieji rodikliai			
2.1.1.	butų skaičius	vnt.		
2.1.2.	butų naudingasis plotas	m ²		
2.1.3.	namo negyvenamosios paskirties patalpų skaičius*	vnt.		
2.1.4.	namo negyvenamosios paskirties patalpų bendrasis plotas	m ²		
2.1.5.	namo butų ir kitų patalpų naudingasis (bendrasis) plotas (2.1.2+2.1.4)	m ²		
2.2.	sienos (nurodyti konstrukciją)			
2.2.1.	išorinių sienų plotas (atėmus langų ir kitų angų plotą), įskaitant angokraščius	m ²		
2.2.2.	išorinių sienų šilumos perdavimo koeficientas	W/m ² K		
2.2.3.	cokolio plotas	m ²		
2.2.4.	cokolio šilumos perdavimo koeficientas	W/m ² K		
2.3.	stogas (nurodyti konstrukciją)			
2.3.1.	stogo dangos plotas	m ²		
2.3.2.	Stogo ar perdangos pastogėje šilumos perdavimo koeficientas	W/m ² K		
2.4.	butų ir kitų patalpų langai ir balkonų durys			
2.4.1.	langų skaičius, iš jų:	vnt.		
2.4.1.1.	langų, pakeistų į mažesnio šilumos pralaidumo langus, skaičius	vnt.		
2.4.2.	langų plotas, iš jų:	m ²		
2.4.2.1.	Langų, pakeistų į mažesnio šilumos pralaidumo langus, plotas	m ²		
2.4.3.	balkonų (lodžijų) durų skaičius, iš jų:	vnt.		
2.4.3.1.	balkonų (lodžijų) durų, pakeistų į mažesnio šilumos pralaidumo duris, skaičius	vnt.		
2.4.4.	balkonų (lodžijų) durų plotas, iš jų:	m ²		
2.4.4.1.	balkonų (lodžijų) durų, pakeistų į mažesnio šilumos pralaidumo duris, plotas	m ²		
2.5.	bendrojo naudojimo patalpų (laiptinių, rūsių, šilumos punktų ir kitų) langai ir lauko durys,:			
2.5.1.	langų skaičius, iš jų	vnt.		
2.5.1.1.	langų, pakeistų į mažesnio šilumos laidumo langus, skaičius	vnt.		

2.5.2	langų plotas, iš jų:	m ²		
2.5.2.1.	langų, pakeistų į mažesnio šilumos laidumo langus, plotas	m ² .		
2.5.3.	lauko durų skaičius	vnt		
2.5.4.	lauko durų plotas	m ²		
2.6	rūsys			
2.6.1.	rūsio perdangos plotas	m ²		
2.6.2.	rūsio perdangos šilumos perdavimo koeficientas	W/m ² K		

*Prie negyvenamosios paskirties patalpų priskiriamos daugiabučiame name esančios kitos paskirties (prekybos, paslaugų ir pan.) patalpos, įregistruotos Nekilnojamojo turto registre, kaip atskiras nekilnojamas daiktas. Nustatant suminį gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų plotą, sumuojamas gyvenamųjų patalpų (butų) naudingasis plotas ir negyvenamųjų patalpų bendrasis plotas (kadangi pagal Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų taisyklės negyvenamosioms patalpoms taikoma tik bendrojo ploto sąvoka).

3. Namų konstrukcijų ir inžinerinių sistemų fizinės-techninės būklės įvertinimas

2 lentelė

Eil. Nr.	Vertinimo objektas	Bendras įvertinimas*	Išsamus būklės aprašymas (defektai, deformacijos, nusidėvėjimo lygis ir pan.)	Įvertinimo pagrindai (kasmetinių ir neeilinių apžiūrų, statybos tyrinėjimų ir vizualinės apžiūros aktų datos, registracijos numeriai, vykdytojai)
3.1.	išorinės sienos			
3.2.	pamatai			
3.3.	stogas			
3.4.	butų ir kitų patalpų langai ir balkonų durys			
3.5.	balkonų ar lodžijų laikančiosios konstrukcijos			
3.6.	rūsio perdanga			
3.7.	bendrojo naudojimo patalpų langai ir lauko durys			
3.8.	šildymo sistema			
3.9.	karšto vandens sistema			
3.10.	vandentiekis			
3.11.	nuotekų šalinimo sistema			
3.12.	vėdinimo sistema			
3.13.	bendrieji elektros ir apšvietimo įrenginiai			
3.14.	liftai (jei yra)			
3.15.	kita			

* Įvertinimo skalė: 4 – geras; 3 – patenkinamas; 2 – blogas (per artimiausius kelerius metus būtina remontuoti); 1 – labai blogas (būtina remontuoti nedelsiant, egzistuoja pavojus žmonių gyvybei arba galimi dideli ekonominiai nuostoliai dėl papildomų pastato pažeidimų).

4. Namų esamos padėties energinio naudingumo įvertinimas (sertifikavimas)

4.1. Šiluminės energijos sąnaudos pagal esamą padėtį, _____ metai.
(Rodikliai nustatomi vadovaujantis Tvarkos aprašo 12 punktu).

3 lentelė

Eilės Nr.	Rodiklis	Mato vnt.	Kiekis	Pastabos
1	2	3	4	5
4.1.1.	skaičiuojamosios namo šiluminės energijos sąnaudos patalpų šildymui pagal energinio naudingumo sertifikato duomenis	$\frac{\text{kWh}}{\text{metus}}$ $\frac{\text{kWh}}{\text{m}^2/\text{metus}}$		
4.1.2.	namo energinio naudingumo klasė	klasė		
4.1.3.	faktinės šiluminės energijos sąnaudos namo patalpų šildymui pagal ankstesniųjų 3-jų metų iki projekto rengimo metų vidurkį	$\frac{\text{kWh}}{\text{metus}}$ $\frac{\text{kWh}}{\text{m}^2/\text{metus}}$		
4.1.4.	nurodytų šildymo sezonų vidutinis dienolaipsnių skaičius	dienolaipsnis		
4.1.5.	šiluminės energijos sąnaudos patalpų šildymui vienam dienolaipsniui	kWh/dienolaipsniui		

4.2. pagrindinės šilumos nuostolių priežastys pagal namo esamos padėties energinio naudingumo sertifikato duomenis (*nurodyti*):

4.2.1.

4.2.2. ir t. t.

5. Numatomos įgyvendinti namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonės:

(Jei projekto techninėje užduotyje numatytas skirtingų variantų palyginimas, numatomos priemonės pateikiamos pagal variantus).

4 lentelė

Eil. Nr.	Priemonės pavadinimas	Numatomi priemonių techniniai–energiniai rodikliai		
		Trumpas priemonės aprašymas, nurodant konstrukcinių sprendimų principus, techninės įrangos charakteristikas ir pan.	Atitvaros šilumos perdavimo koeficientas, U ($\text{W}/\text{m}^2\text{K}$) ir /ar kiti rodikliai *	Darbo kiekis (m^2 , m, vnt.)
1	2	3	4	5
5.1.	energijos efektyvumą didinančios priemonės			
5.1.1.				
5.1.2.				
5.1.3.				
...				
5.2	kitos priemonės			
5.2.1.				
5.2.2				
...				

- Atitvarų šilumos perdavimo koeficiento U ($\text{W}/(\text{m}^2\text{K})$) vertės turi būti ne didesnės už nurodytąsias statybos techniniame reglamente STR 2.05.01:2013 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas“.

6. Numatomų įgyvendinti namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonių suminio energinio naudingumo nustatymas

(Rodikliai nustatomi vadovaujantis Tvarkos aprašo 14 punktu).

5 lentelė

Eil. Nr.	Rodikliai	Mato vnt.	Kiekis	
			Esama padėtis	Planuojama
1	2	3	4	5
PROJEKTO RODIKLIAI				
6.1.	pastato energinio naudingumo klasė	klasė		
6.2.	skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos patalpų šildymui, iš jų pagal energiją taupančias priemones:	kWh/metus kWh/m ² /metus		
6.2.1.	patalpų langų keitimas,			
6.2.2.	išorinių sienų šiltinimas,			
6.2.3.	ir t. t.			
6.3.	skaičiuojamųjų šiluminės energijos sąnaudų patalpų šildymui sumažėjimas palyginti su esamos padėties duomenimis	procentais	--	
6.4.	išmetamo ŠESD (CO ₂) kiekio sumažėjimas	tonų/metus	--	
PROJEKTO PIRMOJO ETAPO RODIKLIAI*				
6.5.	pastato energinio naudingumo klasė, įgyvendinus pirmojo etapo priemones	klasė		
6.6.	skaičiuojamųjų šiluminės energijos sąnaudų patalpų šildymui sumažėjimas palyginti su esamos padėties duomenimis, įgyvendinus pirmojo etapo priemones	procentais		

* Pildoma, jeigu projektą numatoma įgyvendinti etapais

7. Namų atnaujinimo (modernizavimo) priemonių skaičiuojamoji kaina

(Jei numatytas skirtingų namų atnaujinimo (modernizavimo) priemonių variantų palyginimas, duomenys pateikiami pagal variantus).

6 lentelė

Eil. Nr.	Priemonės pavadinimas	Skaičiuojamoji kaina	
		tūkstančiais Eur	Eur/m ² naudingojo (bendrojo) ploto
1	2	3	4
7.1.	energijos efektyvumą didinančios priemonės, iš viso iš jų:		
7.1.1.	šildymo sistemos modernizavimas		
7.1.2.	išorinių sienų ir cokolio šiltinimas		
7.1.3.	bendrojo naudojimo patalpų langų keitimas ir t.t.		
7.2.	kitos priemonės, iš viso iš jų:		
7.2.1.	nuotekų sistemos keitimas		
7.2.2.	vandentiekio vamzdžio keitimas ir t. t.		
	Iš viso		
7.3.	kitų priemonių lyginamoji dalis nuo bendros investicijų sumos, procentais		

8. Projekto parengimo ir įgyvendinimo suvestinė kaina

(Jei numatytas skirtingų namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonių variantų palyginimas, duomenys pateikiami pagal variantus).

7 lentelė

Eil. Nr.	Išlaidų pavadinimas	Preliminari kaina, tūkst. 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:		

9. Investicijų ekonominio naudingumo įvertinimas

(Projekto ekonominis naudingumas įvertinamas vadovaujantis Tvarkos aprašo 17 punkte nurodyta metodika).

8 lentelė

Eil. Nr.	Rodikliai	Mato vnt.	Rodiklio reikšmė	Pastabos
1	2	3	4	5
9.1.	investicijų paprastojo atsipirkimo laikas:			
9.1.1.	pagal suvestinę kainą	metais		
9.2.	atėmus valstybės paramą	metais		
9.2.	energiją taupančių priemonių atsipirkimo laikas:			
9.2.1.	pagal suminę kainą	metais		
9.2.2.	atėmus valstybės paramą	metais		

Investicijų ekonominio naudingumo įvertinimas gali būti pailiustruotas grafiškai, parodant santykinius šiluminės energijos sąnaudų pokyčius iki ir po projekto įgyvendinimo.

10. Projekto įgyvendinimo planas

(Jei Projektas įgyvendinamas etapais, įgyvendinamos namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonės grupuojamos pagal etapus).

9 lentelė

	Įgyvendinamų namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonių ir etapų (jei projektas įgyvendinamas etapais) pavadinimas	Darbų pradžia (metai, mėnuo)	Darbų pabaiga (metai, mėnuo)	Pastabos
10.1	A etapas (jei toks yra)			
10.1.1	langų keitimas			
10.1.2	stogo šiltinimas ir t. t.			
10.2	B etapas (jei toks yra)			

11. Projekto finansavimo planas

10 lentelė

Eil. Nr.	Lėšų šaltiniai	Planuojamos lėšos		Pastabas
		Suma, tūkst. Eur	Procentinė dalis- nuo visos sumos %	
1.	2	3	4	5
11.1.	planuojami lėšų šaltiniai projekto parengimo ir įgyvendinimo laikotarpiu			
11.1.1	butų ir kitų patalpų savininkų nuosavos lėšos			
11.1.2	kreditas ar kitos skolintos finansuotojo lėšos			
11.1.3	valstybės paramos lėšos, kurios skiriamos apmokant projekto parengimo, jo administravimo ir statybos techninės priežiūros išlaidas			
11.1.4.	kitos (ES paramos, savivaldybės ar kito paramos tiekėjo lėšos)			
Iš viso:			100%	
11.2.	valstybės paramos lėšos, kurios bus skiriamos kompensuojant patirtas išlaidas, įgyvendinus projektą, iš jų:			
11.2.1.	projekto parengimo išlaidų kompensavimas			
11.2.2.	statybos techninės priežiūros išlaidų kompensavimas			
11.2.3.	projekto įgyvendinimo administravimo išlaidų kompensavimas			
11.2.4.	statybos rangos darbų išlaidų, tenkančių energinį efektyvumą didinančioms priemonėms, kompensavimas			

Pastaba: į valstybės paramą neįskaitoma parama nepasiturintiems gyventojams, kuri teikiama pagal Piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymą, apmokant kreditą ir palūkanas, susijusias su namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimu.

12. Preliminarus investicijų paskirstymas namo butų ir kitų patalpų savininkams

11 lentelė

Eil. Nr.	Butų ar kitų patalpų numeris ar kitas identifikavimo požymis	Patalpų naudingasis (bendrasis) plotas, m ²	Investicijų suma, Eur			Investicijų suma, atėmus valstybės paramą, Eur	Kredito suma, Eur	Preliminarus mėnesinės įmokos dydis, Eur/m ²	Pastabos
			Bendrųjų	Individualių	Iš viso				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Butas Nr.1								
2.	Butas Nr.2								
	ir t. t.								
Iš viso									

* Į lentelės 8 grafą neįrašoma kredito suma, tenkanti atitinkamam butui ar kitoms patalpoms, jeigu investicijų plano rengimo metu užsakovas yra pateikęs duomenis apie butų ar kitų patalpų savininkus, kurie numato jiems tenkančią investicijų dalį apmokėti savo lėšomis.

13. Didžiausios (leistinos) mėnesinės įmokos dydis _____ Eur/m²/ mėn.

14. Preliminarus kredito gražinimo terminas _____ metais ar mėn.

15. Pridedama kitų projekto dalių rengimo techninė užduotis, kai Investicijų planas rengiamas pagal atskirą sutartį, numatant, kad šios projekto dalys bus rengiamos perkant jų rengimo paslaugas kartu su statybos rangos darbais.

**Išmetamų šiltnamio efektą sukeliančių dujų (toliau – ŠESD) (CO₂ ekv.) kiekio sumažinimo
skaičiavimas šiluminės energijos sutaupymo atveju**
(kai šiluma tiekama centralizuotai)

Metinis šiluminės energijos suvartojimo sumažinimas (sutaupymas)	MWh/metus	(A)	0
Taršos faktoriaus reikšmė	t CO _{2ekv.} /MWh	(B) ¹	0,233
Metinis ŠESD kiekio sumažinimas	t CO _{2ekv.} /metus	(C) = (A) x (B)	0
Projekto vertinamasis laikotarpis	metais	(D) ²	25
Bendras išmetamų ŠESD kiekio sumažinimas	t CO _{2ekv.}	(E) = (C) x (D)	0

¹ Taršos faktoriaus reikšmė lygi 0,233 t CO_{2ekv.}/MWh

² 25 m. arba visų laikotarpių svertinis vidurkis, kai nėra viena investicijos dalis nesudaro daugiau kaip 50% visų investicijų

PASTABA: Necentralizuoto šilumos tiekimo atveju skaičiavimai atliekami analogiškai, keičiant tik taršos faktoriaus reikšmę. Taršos faktoriaus reikšmė pasirenkama atsižvelgiant į deginamo kuro rūšį pagal Išmetamų šiltnamio efektą sukeliančių dujų kiekio sumažinimo vertinimo metodikos, patvirtintos aplinkos ministro 2010 m. balandžio 6 d. įsakymu „Dėl klimato kaitos specialiosios programos lėšų naudojimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Nr. D1-275 (Žin., 2010, Nr. [42-2040](#)), 2 priedo 10.1.1 punkte nurodytus duomenis.

**Išmetamų šiltnamio efektą sukeliančių dujų (CO₂ ekv.) kiekio sumažinimo skaičiavimas
elektros energijos sutaupymo atveju**

Metinis elektros energijos suvartojimo sumažinimas (sutaupymas)	MWh/metus	(A)	0
Elektros energijos taršos faktoriaus reikšmė	t CO _{2ekv.} /MWh	(B)	0,707
Metinis išmetamų ŠESD kiekio sumažinimas	t CO _{2ekv.} /metus	(C) = (A) x (B)	0
Projekto vertinamasis laikotarpis	metais	(D)	25
Bendras išmetamų ŠESD kiekio sumažinimas	t CO _{2ekv.}	(E) = (C) x (D)	0

Pakeitimai:

1.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, Įsakymas

Nr. [D1-871](#), 2011-11-11, Žin., 2011, Nr. 139-6563 (2011-11-18), i. k. 111301MISAK00D1-871

Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2009 m. lapkričio 10 d. įsakymo Nr. D1-677 "Dėl Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo" pakeitimo

2.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, Įsakymas

Nr. [D1-28](#), 2012-01-12, Žin., 2012, Nr. 9-351 (2012-01-18), i. k. 112301MISAK000D1-28

Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2009 m. lapkričio 10 d. įsakymo Nr. D1-677 "Dėl Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo" pakeitimo

3.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, Įsakymas

Nr. [D1-791](#), 2012-09-28, Žin., 2012, Nr. 114-5797 (2012-10-02), i. k. 112301MISAK00D1-791

Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2009 m. lapkričio 10 d. įsakymo Nr. D1-677 "Dėl Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo" pakeitimo

4.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, Įsakymas

Nr. [D1-416](#), 2013-06-03, Žin., 2013, Nr. 60-2986 (2013-06-07), i. k. 113301MISAK00D1-416

Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2009 m. lapkričio 10 d. įsakymo Nr. D1-677 "Dėl Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo" pakeitimo

5.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, Įsakymas

Nr. [D1-866](#), 2013-11-26, Žin., 2013, Nr. 122-6202 (2013-11-29), i. k. 113301MISAK00D1-866

Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2009 m. lapkričio 10 d. įsakymo Nr. D1-677 "Dėl Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo" pakeitimo

6.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, Įsakymas

Nr. [D1-365](#), 2014-04-18, paskelbta TAR 2014-04-22, i. k. 2014-04594

Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2009 m. lapkričio 10 d. įsakymo Nr. D1-677 "Dėl Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo" pakeitimo

7.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, Įsakymas

Nr. [D1-503](#), 2014-06-05, paskelbta TAR 2014-06-06, i. k. 2014-07269

Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2009 m. lapkričio 10 d. įsakymo Nr. D1-677 „Dėl Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo

8.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, Įsakymas

Nr. [D1-107](#), 2015-02-12, paskelbta TAR 2015-04-03, i. k. 2015-05054

Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2009 m. lapkričio 10 d. įsakymo Nr. D1-677 „Dėl Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo