

LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ
N U T A R I M A S
DĖL DAUGIABUČIŲ NAMŲ MODERNIZAVIMO PROGRAMOS

2004 m. rugsėjo 23 d. Nr. 1213
Vilnius

Vadovaudamasi Nacionaline energetikos strategija, patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2002 m. spalio 10 d. nutarimu Nr. IX-1130 (Žin., 2002, Nr. [99-4397](#)), ir įgyvendindama Lietuvos būsto strategiją, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. sausio 21 d. nutarimu Nr. 60 (Žin., 2004, Nr. [13-387](#)), bei Lietuvos būsto strategijos įgyvendinimo 2004–2006 metų priemonės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugsėjo 8 d. nutarimu Nr. 1145 (Žin., 2004, Nr. [137-4996](#)), Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a:

1. Patvirtinti Daugiabučių namų modernizavimo finansavimo programą (pridedama).
2. Pavesti Finansų ministerijai kartu su Aplinkos ministerija iki 2004 m. spalio 1 d. parengti ir patvirtinti Daugiabučių namų modernizavimo finansavimo programos įgyvendinimo taisykles.

MINISTRAS PIRMININKAS

ALGIRDAS BRAZAUSKAS

FINANSŲ MINISTRAS

ALGIRDAS BUTKEVIČIUS

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos Vyriausybės
2004 m. rugsėjo 23 d. nutarimu Nr. 1213

DAUGIABUČIŲ NAMŲ MODERNIZAVIMO FINANSAVIMO PROGRAMA

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Daugiabučių namų modernizavimo finansavimo programa (toliau vadinama – ši Programa) parengta įgyvendinant Nacionalinės energetikos strategijos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Seimo 2002 m. spalio 10 d. nutarimu Nr. IX-1130 (Žin., 2002, Nr. [99-4397](#)), 8 punkto nuostatas, numatančias užtikrinti patikimą ir saugų energijos tiekimą mažiausiomis išlaidomis ir minimaliai teršiant aplinką, nuolat didinant energetikos sektoriaus veiklos efektyvumą, Lietuvos būsto strategijos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. sausio 21 d. nutarimu Nr. 60 (Žin., 2004, Nr. [13-387](#)), 53 punkto nuostatas, numatančias gyvenamųjų namų atnaujinimą ir modernizavimą, bei Lietuvos būsto strategijos įgyvendinimo 2004–2006 metų priemonių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugsėjo 8 d. nutarimu Nr. 1145 (Žin., 2004, Nr. [137-4996](#)), 2.2.1 punkte nurodytą uždavinį – sukurti efektyvų daugiabučių namų atnaujinimo ir modernizavimo finansavimo bei kreditavimo mechanizmą.

2. Ši Programa parengta atsižvelgiant į patirtį, sukaupą įgyvendinant Energijos taupymo/būsto demonstracinį projektą pagal 1996 metais Lietuvos Respublikos Vyriausybės ir Pasaulio banko pasirašytą sutartį, ir pasiektus rezultatus, taip pat į ES direktyvas, tiesiogiai susijusias su energijos vartojimo efektyvumo didinimu pastatuose: 1993 m. rugsėjo 13 d. Tarybos direktyvą 93/76/EEB dėl išmetamųjų anglies dioksido dujų ribojimo gerinant energijos efektyvumą (SAVE) ir 2002 m. gruodžio 16 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyvą 2002/91/EB dėl pastatų energinio naudingumo.

3. Šioje Programoje vartojamos sąvokos:

Mažas pajamas gaunančios šeimos (vieni gyvenantys asmenys) – šeimos (vieni gyvenantys asmenys), kurios (kurie) gauna būsto šildymo išlaidų kompensacijas pagal Lietuvos Respublikos pinigines socialines paramas mažas pajamas gaunančioms šeimoms (vieniems gyvenantiems asmenims) įstatymo (Žin., 2003, Nr. 73-3352) nuostatas.

„Daugiabutis namas“, „butas“, „daugiabučio namo savininkų bendrija“ – taip, kaip paaiškinta Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatyme (Žin., 1995, Nr. [20-449](#); 2000, Nr. 56-1639).

II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

4. Lietuvoje daugiau kaip 60 procentų daugiabučių namų pastatyta per pastaruosius keturis praėjusio amžiaus dešimtmečius. Tuomet dominavo stambiaplokščių daugiabučių namų statyba. Tokie daugiabučiai namai neekonomiški energijos vartojimo požiūriu (prarandama 20–30 procentų tiekiamos šilumos), juos eksploatuoti žiemą brangiai kainuoja gyventojams, o daugelio jų pajamos mažos, todėl jie neišgali mokėti už šilumą. Dalį išlaidų šilumai ir karštam vandeniui mažas pajamas gaunančioms šeimoms (vieniems gyvenantiems asmenims) kompensuoja valstybė. Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos duomenimis, tokių gyventojų Lietuvoje yra apie 11 procentų. Šiuo metu taikoma kompensacijų už šildymą ir karštą vandenį sistema nėra racionali. Ji neskatina mažas pajamas gaunančių šeimų (vienų gyvenančių asmenų) taupyti energijos. Didėjant energijos kainoms, vis daugiau Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto lėšų reikia skirti kompensacijoms. Daugelį energijos išteklių šalis importuoja, todėl tai neigiamai atsiliepia mokėjimo balansui.

5. Senstant gyvenamųjų namų fondui ir brangstant energijos ištekliams, vis opesnė darosi racionali energijos vartojimo problema. Jos negali išspręsti pavieniai butų savininkai: reikia kompleksiskai šiltinti daugiabučius namus, modernizuoti šildymo sistemas ir suvartojamos energijos apskaitą. Gyventojai nepajėgia sukaupti pakankamai savų lėšų, o vien Lietuvos

Respublikos valstybės biudžeto lėšomis finansuoti daugiabučių namų modernizavimą nėra galimybių, nes tam reikėtų daug lėšų. Komerciniai bankai neskolina daugiabučių namų savininkų bendrijoms: nesukurtas patikimas mechanizmas, leidžiantis užtikrinti kreditų grąžinimą, kai nėra užstato.

6. Tokias pat problemas sprendžia ir užsienio šalių vyriausybės. Daugelis ekonomiškai išsivysčiusių šalių įgyvendina valstybės remiamas pastatų atnaujinimo ir modernizavimo programas, kurios paprastai siūlo lengvatinį finansavimą, informacinę ir kitą paramą daugiabučių namų savininkų bendrijoms, mažas pajamas gaunančioms šeimoms, savivaldybėms, švietimo ir mokslo institucijoms, ligoninėms ir kitoms įstaigoms. Programų dalyviams kompensuojama dalis projektų parengimo ir įgyvendinimo išlaidų. Paprastai tokios programos yra socialiai orientuotos.

7. Vienas iš svarbiausių Lietuvos būsto strategijos tikslų – užtikrinti efektyvų esamo būsto naudojimą, priežiūrą, atnaujinimą, modernizavimą ir racionalų energijos išteklių vartojimą. Strategijoje numatyta, kad iki 2020 metų bus atnaujinti ir pagal galimybes bei ekonominį tikslingumą modernizuoti esami daugiabučiai namai, jų inžinerinė techninė įranga. Numatoma šiluminės energijos santykinės sąnaudas, skaičiuojamas būsto naudingojo ploto vienetai, sumažinti iki 30 procentų. Strategijoje pažymima, kad būtina sukurti tinkamą finansavimo ir kreditavimo mechanizmą naudojantis Energijos taupymo/būsto demonstracinio projekto įgyvendinimo patirtimi, Lietuvos bankų kreditiniais ištekliais, būsto kreditų draudimo ir valstybės piniginių paramos mažas pajamas gaunantiems namų ūkiams galimybėmis, be to, galima ir tarptautinių finansinių institucijų bei fondų parama.

8. Nuo 1996 metų Lietuvos Respublikoje įgyvendinamas Energijos taupymo/būsto demonstracinis projektas. Iki 2004 m. rugpjūčio 1 d. šio projekto galimybėmis pasinaudojo 550 daugiabučių namų savininkų bendrijų, įgyvendinusių 626 gyvenamųjų pastatų atnaujinimo projektus; buvo atlikta daugiabučių namų šiltinimo ir šilumos sistemų modernizavimo darbų, kurių vertė – daugiau kaip 60 mln. litų. Kai kurios daugiabučių namų savininkų bendrijos įgyvendino daugiau kaip vieną projektą. Įdiegtos energijos taupymo priemonės leido sutaupyti vidutiniškai 20–30 procentų, o kai kuriais atvejais – 60–70 procentų šilumos. Investicijų projektus jau yra parengusi 161 daugiabučių namų savininkų bendrija. Bendras investicijų poreikis parengtiems projektams įgyvendinti siekia 21,5 mln. litų.

9. Siekiant sudaryti palankias sąlygas gyventojams pasinaudoti komercinių bankų kreditais būstui įsigyti, 2000 metais buvo įsteigta uždaroji akcinė bendrovė „Būsto paskolų draudimas“. Apdraustų būsto kreditų suma 2004 m. sausio 1 d. sudarė 356 mln. litų, vidutinis apdrausto kredito dydis – 69 tūkst. litų, per 2003 metus bendrovėje buvo sudarytos 5158 būsto kreditų draudimo sutartys, draudimo įmokos sudarė 1,97 mln. litų. Bendrovė gali, nedidindama įstatinio kapitalo, priimti 75 mln. litų papildomų įsipareigojimų (apdrausti kreditus). Pakeitus atitinkamus teisės aktus, ši bendrovė galės drausti komercinių bankų kreditus daugiabučiams namams modernizuoti.

III. PROGRAMOS TIKSLAI IR UŽDAVINIAI

10. Svarbiausias šios Programos tikslas – padėti daugiabučių namų savininkams modernizuoti daugiabučius namus, didinti energijos vartojimo efektyvumą, mažinti šildymo išlaidas ir užtikrinti mažas pajamas gaunančioms šeimoms (vieniems gyvenantiems asmenims) palankias sąlygas modernizuoti daugiabučius namus, kuriose jos (jie) gyvena.

11. Šios Programos uždaviniai yra:

11.1. sukurti kreditų daugiabučių namų savininkų bendrijoms teikimo sistemą, kuri minimaliomis Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto išlaidomis sudarytų palankias sąlygas komerciniams bankams finansuoti daugiabučių namų modernizavimo projektus;

11.2. bendradarbiaujant su komerciniais bankais ir savivaldybėmis, pasiekti, kad komercinių bankų kreditai daugiabučių namų modernizavimo projektams įgyvendinti būtų prieinami daugiabučių namų savininkų bendrijoms;

11.3. paremti mažas pajamas gaunančias šeimas (vieniems gyvenančius asmenis), kad jos (jie) galėtų dalyvauti daugiabučių namų modernizavimo projektuose;

- 11.4. užtikrinti gerą pastatų modernizavimo projektų įgyvendinimo kokybę;
- 11.5. užtikrinti visokeriopą paramą ir konsultacijas daugiabučių namų savininkų bendrijoms teisiniais, finansiniais, techniniais ir organizaciniais projektų įgyvendinimo klausimais.

IV. PROGRAMOS ĮGYVENDINIMAS

12. Numatoma, kad įgyvendinant šią Programą dalyvauja daugiabučių namų savininkų bendrijos, uždaroji akcinė bendrovė „Būsto paskolų draudimas“, viešoji įstaiga Būsto agentūra, komerciniai bankai, konsultavimo ir projektavimo įmonės, statybos darbų rangovai, savivaldybių institucijos. Programos įgyvendinimo priežiūrą užtikrina Aplinkos ministerija, o valstybės finansinių įsipareigojimų vykdymą – Finansų ministerija, rengdama atitinkamų metų Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto projektą, atsižvelgdama į valstybės finansines galimybes. Pagrindinių dalyvių funkcijas ir atsakomybę nustato Finansų ministerijos ir Aplinkos ministerijos patvirtintos Daugiabučių namų modernizavimo finansavimo programos įgyvendinimo taisyklės (toliau vadinama – Programos įgyvendinimo taisyklės).

13. Daugiabučio namo modernizavimo lėšas sudaro pradinis daugiabučio namo savininkų bendrijos įnašas, komercinių bankų ilgalaikiai kreditai ir valstybės tikslinė parama.

Numatoma teikti atitinkamas įstatymų pataisas, pagal kurias valstybės tikslinė parama būtų skiriama mažas pajamas gaunančioms šeimoms (vieniems gyvenantiems asmenims) – visiškai ar iš dalies būtų finansuojami joms (jiems) tenkantis pradinis įnašas, draudimo įmoka ir kreditas bei palūkanos.

14. Paramos dydį nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė arba jos įgaliota institucija, o šios Programos administravimo tvarką – 12 punkte nurodytosios Programos įgyvendinimo taisyklės. Daugiabučio namo savininkų bendrija savo lėšomis apmoka modernizuojamo daugiabučio namo energinio audito ir investicijų projekto rengimą. Šios lėšos įskaičiuojamos į daugiabučio namo savininkų bendrijos pradinio įnašo sumą.

15. Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto asignavimai šiai Programai įgyvendinti planuojami rengiamame Lietuvos Respublikos atitinkamų metų valstybės biudžeto projekte, atsižvelgiant į valstybės finansines galimybes.

16. Už šios Programos įgyvendinimą atsakinga Aplinkos ministerija.

V. NUMATOMI REZULTATAI

17. Sudėjus išvien komercinių bankų kreditinius išteklius, Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto skiriamas subsidijas, daugiabučių namų savininkų bendrijų lėšas ir remiantis sukaupta patirtimi, kaip įgyvendinti Energijos taupymo/būsto demonstracinį projektą, bus sukurtas daugiabučių namų modernizavimo kreditavimo, kreditų draudimo ir socialinės paramos mechanizmas, įgalinantis įgyvendinti plataus masto daugiabučių namų šiltinimą ir šildymo sistemų modernizavimą.

18. Šios Programos 17 punkte nurodytas mechanizmas leis panaudoti daugiabučių namų modernizavimui šalies komercinių bankų kreditinius išteklius, apdraudžiant daugiabučių namų savininkų bendrijoms teikiamus kreditus ir užtikrinant valstybės tikslinę paramą mažas pajamas gaunančioms šeimoms (vieniems gyvenantiems asmenims).

19. Numatoma, kad šios Programos įgyvendinimas:

19.1. mažins biudžeto išlaidas būsto šildymo išlaidoms kompensuoti mažas pajamas gaunančioms šeimoms (vieniems gyvenantiems asmenims). Įgyvendinus daugiabučių namų modernizavimo projektus ir grąžinus komercinių bankų kreditus, Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto lėšų poreikis būsto šildymo išlaidoms kompensuoti mažas pajamas gaunančioms šeimoms (vieniems gyvenantiems asmenims) labai sumažės;

19.2. skatins modernizuoti labiausiai pasenusius ir eksploataciniu požiūriu brangiai kainuojančius daugiabučius namus, kuriuose paprastai gyvena daugiausia socialiai remtinų gyventojų; sudarys realias galimybes mažas pajamas gaunančioms šeimoms (vieniems

gyvenantiems asmenims) minimaliomis išlaidomis pagerinti daugiabučių namų būklę, gyvenimo sąlygas, sumažinti išlaidas šilumai; sumažins daugiabučiuose namuose esančių butų savininkų socialinę atskirtį, užtikrins racionalesnį mokesčių mokėtojų pinigų panaudojimą, smulkaus ir vidutinio verslo plėtrą, nedarbo mažinimą regionuose;

19.3. aktyvins savivaldą ir didins jos vaidmenį sprendžiant aktualias socialines problemas, įgalins savivaldybes, kurios sudaro specialiuosius daugiabučių namų savininkų bendrijų rėmimo fondus, aktyviai dalyvauti pertvarkant ir modernizuojant jų teritorijoje esančių daugiabučių namų fondą, skatinti daugiabučių namų savininkų bendrijų steigimą;

19.4. padės įgyvendinti veiksmingą regioninę politiką, spręsti socialines problemas.

Projektų atrankos metu, šalia kitų atrankos kriterijų, prioritetas bus teikiamas paraiškoms iš regionų, kuriuose yra didesnis nedarbas, mažesnės gyventojų pajamos, daugiau mažas pajamas gaunančių šeimų. Paprastai didžiųjų miestų savivaldybės turi daugiau finansinių išteklių ir stipresnius organizacinius gebėjimus spręsti minėtas daugiabučių namų modernizavimo problemas. Energijos taupymo/būsto demonstracinio projekto įgyvendinimo patirtis parodė, kad ir mažesnės savivaldybės sėkmingai įgyvendina būsto modernizavimo projektus. Šios Programos įgyvendinimas sudarys regionų smulkiam ir vidutiniam verslui palankias sąlygas plėtoti veiklą, nes modernizuojant daugiabučius namus daug rangos darbų galės atlikti vietinės mažos ir vidutinės įmonės.

20. Sėkmingai įgyvendinama ši Programa galėtų sudaryti palankias prielaidas pateikti ją Europos Sąjungos bendrajam finansavimui kitai finansinei perspektyvai.

21. Šios Programos įgyvendinimo rezultatai priklausys nuo jos masto ir modernizavimo darbų pobūdžio bei apimties. Energijos taupymo/būsto demonstracinio projekto įgyvendinimo rezultatai rodo, kad vieno vidutinio 55 butų, 2750 kv. metrų šildomo ploto daugiabučio namo modernizavimas (atlikti būtiniausi šildymo sistemos modernizavimo ir pastato šiltinimo darbai) leis kasmet sutaupyti apie 24 procentus suvartojamos šilumos, o grąžinus kreditą – maždaug 45 procentais sumažinti metinį Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto lėšų poreikį kompensacijoms už būsto šildymą.
