

LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTRO
Į S A K Y M A S

**DĖL DAUGIABUČIO NAMO ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) PROJEKTO
RENGIMO TVARKOS APRAŠO PATVIRTINIMO**

2009 m. lapkričio 10 d. Nr. D1-677

Vilnius

Vadovaudamasis Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugsėjo 23 d. nutarimu Nr. 1213 „Dėl Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos ir Valstybės paramos daugiabučiams namams modernizuoti teikimo ir investicijų projektų energinio efektyvumo nustatymo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. [143-5232](#); 2009, Nr. [112-4776](#)), 19 punktu:

1. t v i r t i n u Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto rengimo tvarkos aprašą (toliau – Tvarkos aprašas) (pridedama);

2. n u s t a t a u, kad:

2.1. daugiabučių namų modernizavimo investicijų projektams, kurie buvo parengti pagal Valstybės paramos daugiabučiams namams modernizuoti teikimo ir investicijų projektų energinio efektyvumo nustatymo taisyklės, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugsėjo 23 d. nutarimu Nr. 1213 „Dėl Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos ir Valstybės paramos daugiabučiams namams modernizuoti teikimo ir investicijų projektų energinio efektyvumo nustatymo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. [143-5232](#); 2008, Nr. [36-1282](#)), iki šio įsakymo įsigaliojimo dienos, teikiami Būsto ir urbanistinės plėtros agentūrai patikslinus pagal šio įsakymo 1 punktu patvirtintą Tvarkos aprašą. Patikslintiems daugiabučių namų modernizavimo investicijų projektams gali būti netaikomi šio Tvarkos aprašo 31–40 punktuose nustatyti projekto ar jo dalies (dalių) parengimo paslaugų pirkimo reikalavimai. Pateikiant patikslintą daugiabučių namų modernizavimo investicijų projektą kartu pateikiamas ir anksčiau parengtas daugiabučio namo modernizavimo investicijų projektas ir statinio techninis projektas (jeigu buvo parengtas) ir šių projektų parengimo faktą patvirtinantys dokumentai (projektavimo paslaugų sutarties, darbų perdavimo–priėmimo akto, sąskaitos faktūros kopijos);

2.2. šio įsakymo 2.1 punktas galioja 12 mėnesių nuo šio įsakymo įsigaliojimo dienos.

APLINKOS MINISTRAS

GEDIMINAS KAZLAUSKAS

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos aplinkos ministro
2009 m. lapkričio 10 d.
įsakymu Nr. D1-677

DAUGIABUČIO NAMO ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) PROJEKTO RENGIMO TVARKOS APRAŠAS

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto rengimo tvarkos aprašas (toliau – Tvarkos aprašas) nustato daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto turinio ir rengimo organizavimo reikalavimus.

2. Šiame Tvarkos apraše vartojamos sąvokos:

2.1. **daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektas (toliau – Projektas)** – dokumentų visuma, kurią sudaro pastato energinio naudingumo sertifikatas, parengtas ir išduotas prieš daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonių įgyvendinimą, pastato energinio naudingumo sertifikatas, parengtas ir išduotas po daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonių įgyvendinimo, daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planas (toliau – Investicijų planas) ir statinio projektas (projektai) (jeigu statinio projektas privalomas pagal teisės aktus);

2.2. **finansuotojas** – asmuo, suteikiantis/administruojantis daugiabučio namo butų savininkams lengvatinį kreditą atnaujinimo (modernizavimo) projektui įgyvendinti Kontroliuojančiojo fondo, įgyvendinančio JESSICA iniciatyvą, kaip tai nurodyta Programoje, lėšomis arba nuosavomis lėšomis (kofinansavimo atveju);

2.3. **pastato energinio naudingumo sertifikatas** – dokumentas, parengtas ir išduotas vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.01.09:2005 „Pastatų energinis naudingumas. Energinio naudingumo sertifikavimas“ [3.7], kuriame yra įvertintas pastato energijos suvartojimas ir nurodyta pastato energinio naudingumo klasė;

2.4. kitos šiame Tvarkos apraše vartojamos sąvokos suprantamos taip, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatyme [3.2], Lietuvos Respublikos statybos įstatyme [3.3], Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatyme [3.4].

II. NUORODOS

3. Tvarkos apraše pateiktos (laužtiniuose skliaustuose) nuorodos į šiuos dokumentus:

3.1. Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą (Žin., 2000, Nr. [74-2262](#));

3.2. Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymą (Žin., 1992, Nr. [14-378](#); 2002, Nr. [116-5188](#); 2009, Nr. [93-3961](#));

3.3. Lietuvos Respublikos statybos įstatymą (Žin., 1996, Nr. [32-788](#); 2001, Nr. [101-3597](#));

3.4. Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymą (Žin., 1995, Nr. [20-449](#); 2000, Nr. 56-1639);

3.5. Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymą (Žin., 1996, Nr. [84-2000](#); 2006, Nr. [4-102](#));

3.6. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugsėjo 23 d. nutarimu Nr. 1213 (Žin., 2004, Nr. [143-5232](#); 2009, Nr. [112-4776](#));

3.7. statybos techninį reglamentą STR 2.01.09:2005 „Pastatų energinis naudingumas. Energinio naudingumo sertifikavimas“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro

2005 m. gruodžio 20 d. įsakymu Nr. D1-624 (Žin., 2005, Nr. [151-5568](#));

3.8. statybos techninį reglamentą STR 1.05.06:2005 „Statinio projektavimas“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-708 (Žin., 2005, Nr. 4-80);

3.9. statybos techninį reglamentą STR 1.12.05:2002 „Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. 351 (Žin., 2002, Nr. [81-3504](#));

3.10. statybos techninį reglamentą STR 1.02.06:2007 „Teisės eiti statybos techninės veiklos pagrindinių sričių vadovų pareigas įgijimo tvarkos ir teritorijų planavimo specialistų atestavimo tvarkos aprašas“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. lapkričio 10 d. įsakymu Nr. D1-601 (Žin., 2007, Nr. [120-4945](#));

3.11. statybos techninį reglamentą STR 1.02.09:2005 „Teisės atlikti pastatų energinio naudingumo sertifikavimą įgijimo tvarkos aprašas“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. D1-641 (Žin., 2006, Nr. [2-19](#)).

III. PROJEKTO SUDĖTIS

4. Projektą sudaro:

4.1. pastato energinio naudingumo sertifikatas, parengtas ir išduotas prieš daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonių įgyvendinimą;

4.2. Investicijų planas;

4.3. statinio projektas (projektai);

4.4. pastato energinio naudingumo sertifikatas, parengtas ir išduotas po daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonių įgyvendinimo.

5. Projektas privalo atitikti savivaldybių patvirtintus savivaldybių, jų dalių (miestų) teritorijų bendruosius planus ir (arba) kitus teritorijų planavimo dokumentus, ir (arba) probleminių teritorijų plėtros programas, ir (arba) regioninių centrų kompleksinės plėtros investicines programas ir (arba) konceptualius teritorijų (kvartalų) atnaujinimo arba kitus dokumentus.

IV. DAUGIABUČIO NAMO ENERGINIO NAUDINGUMO SERTIFIKAVIMAS

6. Pastato energinio naudingumo sertifikatai, nurodyti šio Tvarkos aprašo 4.1 ir 4.4 punktuose, yra privaloma Projekto dalis. Pastato energinis naudingumas įvertinamas ir pastato energinio naudingumo sertifikatas išduodamas statybos techninio reglamento STR 2.01.09:2005 [3.7] nustatyta tvarka.

7. Projektas pradedamas rengti, įvertinant esamą (prieš daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonių įgyvendinimą) daugiabučio namo energinį naudingumą, nustatant esamą daugiabučio namo energinio naudingumo klasę ir išduodant šio Tvarkos aprašo 4.1 punkte nurodytą pastato energinio naudingumo sertifikatą.

8. Įgyvendinus daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemones, namo energinis naudingumas įvertinamas siekiant nustatyti namo energinio naudingumo klasės pokyčius ir teisę į valstybės paramą, kuri numatyta Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatyme [3.2].

V. NAMO ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) INVESTICIJŲ PLANAS

9. Investicijų planas yra privaloma Projekto dalis, kurioje, vadovaujantis pastato energinio naudingumo sertifikato, parengto ir išduoto prieš daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonių įgyvendinimą, pastato periodinių ir specialiųjų techninių apžiūrų, statybinių tyrinėjimų (jeigu jie atliekami), vykdomų pagal statybos techninį reglamentą STR 1.12.05:2002 [3.9], ir vizualinių pastato fizinių-techninių apžiūrų rezultatais, numatomos

daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonės, apskaičiuojamas jų suminis energinis efektyvumas, numatoma preliminari šių daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonių įgyvendinimo kaina, investicijų ekonominis įvertinimas, sudaromas daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) preliminarus finansavimo planas. Investicijų planas rengiamas pagal nustatytą formą (1 priedas). Numatomos įgyvendinti daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonės turi atitikti Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos (toliau – Programa) 3 priede nurodytas valstybės remiamas daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) priemones.

10. Investicijų plano rengėjas turi atitikti statybos techninio reglamento STR 1.02.06:2007 [3.10] vieno iš 1.1–1.24 punktų reikalavimus arba statybos techninio reglamento STR 1.02.09:2005 [3.11] 5.6 punkto reikalavimus.

11. Investicijų plano rengėjas kreipiasi į savivaldybės administraciją, prašydamas informuoti, kokius šio Tvarcos aprašo 5 punkte nurodytus dokumentus turi atitikti rengiamas Projektas, ir atsižvelgia į savivaldybės administracijos nurodytų dokumentų reikalavimus.

12. Numatomų įgyvendinti daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonių suminis energinis efektyvumas, išreiškiamas šiluminės energijos sąnaudomis kWh/m² per metus, turi atitikti Programos 2 priede nustatytus reikalavimus, užtikrinti ne žemesnę kaip D energinio naudingumo klasę ir sumažinimą skaičiuojamųjų šiluminės energijos sąnaudų ne mažiau kaip 20 procentų, palyginus su šiluminės energijos sąnaudomis iki daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonių įgyvendinimo. Šiluminės energijos sąnaudos apskaičiuojamos pagal aplinkos ministro patvirtintą metodiką.

13. Preliminari daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonių įgyvendinimo kaina nustatoma vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.05.06:2005 [3.8] nuostatomis dėl statinio statybos skaičiuojamosios kainos nustatymo ir sustambintais statybos darbų kainų apskaičiavimais, pagal teisės aktų nustatyta tvarka įregistruotas ir paskelbtas valstybės įmonės Statybos produktų sertifikavimo centro interneto tinklalapyje, juridinių asmenų, fizinių asmenų ir mokslo įstaigų parengtas rekomendacijas dėl statinių statybos skaičiuojamųjų kainų nustatymo.

14. Pagal numatomus energijos sutaupymo duomenis ir preliminarią daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonių įgyvendinimo kainą nustatomas investicijų ekonominis įvertinimas.

15. Projekto įgyvendinimo laikotarpis turi būti ne ilgesnis kaip dveji metai nuo finansavimo sutarties įsigaliojimo dienos.

16. Į preliminarią suvestinę Projekto įgyvendinimo kainą įskaitoma preliminari daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonių įgyvendinimo kaina, Projekto parengimo ir rangos konkursų organizavimo, statybos techninės priežiūros išlaidos, išlaidos, susijusios su kredito draudimu ar kredito garantijomis.

17. Vadovaujantis preliminarua suvestine Projekto įgyvendinimo kaina, parengiamas preliminarus Projekto finansavimo planas, kuriame numatomi finansavimo šaltiniai (daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų nuosavos lėšos, skolintos lėšos (kreditas), valstybės parama), preliminarus lėšų pasiskirstymas tarp jų ir preliminarus investicijų pasiskirstymas daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams. Prie kitų finansavimo šaltinių nurodoma savivaldybės parama (jei tokia parama yra numatyta).

18. Parengtas Investicijų planas turi būti viešai aptariamasis su daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkais. Viešąjį aptarimą organizuoja daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas. Ne vėliau kaip prieš 10 darbo dienų prieš viešąjį aptarimą bendrojo naudojimo objektų valdytojas turi visiems daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams (į pašto dėžutes ar asmeniškai) pateikti Investicijų planą, nurodyti viešojo aptarimo vietą, datą ir laiką. Viešojo aptarimo dalyvių skaičius nereglamentuojamas. Aptarimas gali būti organizuojamas pagal atskiras patalpų savininkų grupes (pvz., laiptines).

19. Apie numatomą viešąjį aptarimą taip pat informuojama daugiabučio namo skelbimų lentoje. Viešajam aptarimui pirmininkauja bendrojo naudojimo objektų valdytojas (ar jo

įgaliotas atstovas). Aptarimo eigą, pasisakymus ir pasiūlymus protokoluoja aptarimo metu išrinktas sekretorius. Protokolas registruojamas teisės aktų nustatyta tvarka ir paviešinamas daugiabučio namo skelbimų lentoje. Viešojo aptarimo protokolo kopija įteikiama Investicijų plano rengėjui, kuris patikslina Investicijų plano projektą atsižvelgdamas į viešojo aptarimo metu pateiktas pastabas ir pasiūlymus, kurie neprieštarauja teisės aktams ir projekto rengimo sutarčiai. Viešojo aptarimo protokolo kopija įsegama į Investicijų plano bylą.

20. Po viešojo aptarimo Investicijų planą bendrojo naudojimo objektų valdytojas pateikia derinti Būsto ir urbanistinės plėtros agentūrai (toliau – Agentūra) kartu su Agentūros nustatytos formos prašymu ir Agentūros nurodytais dokumentais. Agentūra per 10 darbo dienų įvertina Investicijų plano atitiktį Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymui [3.2], Programai [3.6], šiam Tvarkos aprašui ir derina arba raštu pateikia motyvuotą atsisakymą jį derinti.

21. Suderintą Investicijų planą tvirtina daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai susirinkime arba balsuodami raštu, vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – Civilinis kodeksas) [3.1] 4.85 straipsniu arba daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos (toliau – Bendrija) įstatuose ar jungtinės veiklos sutartyje nustatyta tvarka. Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo protokolas turi būti įregistruotas teisės aktų nustatyta tvarka, jo kopija įsegama į Investicijų plano bylą ir per 10 darbo dienų nuo susirinkimo organizavimo dienos pateikiama Agentūrai. Ant Investicijų plano titulinio lapo pasirašo bendrojo naudojimo objektų valdytojas. Jeigu daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai nepatvirtina suderinto su Agentūra Investicijų plano ir(ar) jį keičia, pakeistas Investicijų planas pakartotinai suderinamas su Agentūra šio Tvarkos aprašo 20 punkte nustatyta tvarka ir terminais.

VI. STATINIO PROJEKTAS (PROJEKTAI)

22. Statinio projektas (projektai) rengiami pagal Investicijų plane numatomas įgyvendinti daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonės vadovaujantis Statybos įstatymu [3.3] ir jį įgyvendinančiu statybos techniniu reglamentu STR 1.05.06:2005 [3.8], jeigu statinio projektas yra privalomas pagal teisės aktus.

23. Rengiant statinio projektą (projektus) turi būti maksimaliai panaudojami tipiniai konstrukciniai elementai ir tipiniai statinių projektai. Informaciją apie esamus tipinius projektus skelbia Agentūra interneto tinklalapyje. Tipinius statinio projektus tvirtina ir jų apskaitą vykdo Aplinkos ministerija, skelbdama patvirtintų projektų sąrašą ministerijos tinklalapyje.

24. Statinio projektas (projektai) derinamas ir tvirtinamas statybos techninio reglamento STR 1.05.06:2002 [3.8] nustatyta tvarka.

VII. PROJEKTO RENGIMO ORGANIZAVIMAS

25. Sprendimą dėl Projekto rengimo priima daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai, vadovaudamiesi Civilinio kodekso [3.1] 4.85 straipsniu arba Bendrijos įstatuose ar jungtinės veiklos sutartyje nustatyta tvarka.

26. Rengiant Projektą daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams atstovauja bendrojo naudojimo objektų valdytojas ir organizuoja Projekto parengimą.

27. Juridinis asmuo, išskyrus Bendriją, atliekantis bendrojo naudojimo objektų valdytojo funkcijas, turi būti apdraudęs savo veiklą daugiabučių namų administravimo srityje civilinės atsakomybės draudimu.

28. Tuo atveju, kai bendrojo naudojimo objektų valdytojo funkcijas atlieka daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratorius, paskirtas pagal Civilinio kodekso [3.1] 4.84 straipsnį, daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai išrenka įgaliotąjį atstovą (atstovus) dalyvauti perkant Projekto rengimo paslaugas.

29. Bendrojo naudojimo objektų valdytojas gali kreiptis į Agentūrą, kuri neatlygintinai informuoja apie Programos įgyvendinimui keliamus reikalavimus, įgyvendinimo etapus, procedūras ir suteikia kitą reikalingą informaciją apie Projekto rengimą ir įgyvendinimą. Bendrojo naudojimo objektų valdytojui rekomenduojama kreiptis į finansuotoją dėl preliminarios informacijos apie reikalavimus, keliamus suteikiant finansavimą Projekto įgyvendinimui.

30. Projekto rengimo paslaugos perkamos visam Projektui arba atskiroms jo dalims Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymo (toliau – Viešųjų pirkimų įstatymas) [3.5] nustatyta tvarka, jeigu bendrojo naudojimo objektų valdytojas yra perkančioji organizacija ir jam taikytinas Viešųjų pirkimų įstatymas. Jeigu minėtas įstatymas bendrojo naudojimo objektų valdytojui netaikytinas, Projekto rengimo paslaugos perkamos šio Tvarcos aprašo 31–36 punktuose nustatyta tvarka.

31. Vykdamas Projekto arba jo dalies (dalių) rengimo paslaugų pirkimus, kai netaikomas Viešųjų pirkimų įstatymas [3.5], bendrojo naudojimo objektų valdytojo sprendimu sudaroma ne mažesnė kaip trijų narių komisija, kurioje turi dalyvauti ne mažiau kaip vienas daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų išrinktas atstovas. Konkurso komisijos nariu negali būti asmuo, susijęs su pasiūlymus teikiančiais asmenimis artimosios giminystės, svainystės ryšiais, turtiniais, valdymo ir (ar) veiklos santykiais (esant minėtoms aplinkybėms komisijos narys privalo nusišalinti nuo konkurso komisijos veiklos).

32. Bendrojo naudojimo objektų valdytojas kvietimą teikti pasiūlymus parengti Projektą ar jo dalį pateikia skelbti Agentūros interneto tinklalapyje. Kvietime teikti pasiūlymus nurodytas terminas pasiūlymams pateikti turi būti ne trumpesnis negu 7 darbo dienos nuo kvietimo paskelbimo Agentūros interneto tinklalapyje.

33. Reikalavimai teikiantiems pasiūlymus asmenims ir pasiūlymų rengimui, pateiktų pasiūlymų vertinimo reikalavimai ir kitos pirkimo vykdymo sąlygos ir tvarka nustatomi pirkimo sąlygose. Bendrojo naudojimo objektų valdytojas būtinus pasiūlymui parengti dokumentus (pirkimo sąlygas ir kitus dokumentus) pateikia jų prašantiems asmenims.

34. Asmenys pasiūlymus teikia per kvietime teikti pasiūlymus nurodytą terminą. Nustačius pasiūlymus, kurie atitinka pirkimo sąlygose nustatytus reikalavimus ir kuriuos pateikė asmenys, atitinkantys pirkimo sąlygose nustatytus reikalavimus, ir šių pasiūlymų atrenkamas laimėjęs pasiūlymas (laimėjusiu pripažįstamas mažiausios kainos pasiūlymas). Apie priimtą sprendimą ne vėliau kaip kitą darbo dieną informuojami visi pasiūlymus pateikę asmenys.

35. Bendrojo naudojimo objektų valdytojas užtikrina, kad vykdamas konkursą ir nustatant laimėtoją būtų laikomasi lygiateisiškumo, nediskriminavimo, abipusio pripažinimo, proporcingumo ir skaidrumo principų, kurie suprantami taip, kaip nurodyta Viešųjų pirkimų įstatyme [3.5].

36. Viešųjų pirkimų įstatymo [3.5] nustatyta tvarka, atrinkus laimėjusį pasiūlymą, bendrojo naudojimo objektų valdytojas informuoja visus pasiūlymus pateikusius asmenis ir parengia daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto (jo dalies) rengimo paslaugų pirkimo vykdymo ataskaitą (2 priedas), kuri pateikiama Agentūrai kartu su Viešųjų pirkimų įstatyme nurodytais pirkimo dokumentais. Kai Viešųjų pirkimų įstatymas netaikomas, šio Tvarcos aprašo nustatyta tvarka atrinkus laimėjusį pasiūlymą, bendrojo naudojimo objektų valdytojas informuoja visus pasiūlymus pateikusius asmenis ir parengia daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto (jo dalies) rengimo paslaugų pirkimo vykdymo ataskaitą (2 priedas), kuri pateikiama Agentūrai kartu su pirkimo sąlygomis, sutarties dėl Projekto ar jo dalies parengimo projektu ir šio Tvarcos aprašo 31 punkte nurodytu sprendimu dėl konkurso komisijos sudarymo. Sutartis dėl Projekto ar jo dalies parengimo sudaroma gavus Agentūros pritarimą daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto (jo dalies) rengimo paslaugų pirkimo vykdymo ataskaitai.

37. Gavusi daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto (jo dalies) rengimo paslaugų pirkimo vykdymo ataskaitą, Agentūra ją išnagrinėja ir per 10 darbo dienų

nuo jos gavimo dienos jai pritaria arba pateikia motyvuotą atsisakymą jai pritarti. Ataskaitai nepritariama, jeigu:

37.1. apie pirkimą nebuvo paskelbta šio Tvarkos aprašo nustatyta tvarka;

37.2. laimėjęs pasiūlymas atrinktas pažeidžiant šio Tvarkos aprašo nuostatas;

37.3. priemonė, kurios įgyvendinimui perkamos Projekto ar jo dalies parengimo paslaugos, nenumatyta Investicijų plane.

38. Jeigu Projekto (jo dalies) parengimo paslaugos perkamos kartu su statybos rangos darbais, jos gali būti perkamos per Vyriausybės įgaliotą Centrinę perkančiąją organizaciją.

39. Agentūrai nepritarus daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto (jo dalies) rengimo paslaugų pirkimo vykdymo ataskaitai, patirtoms Projekto ar jo dalies parengimo išlaidoms neteikiama valstybės parama, numatyta Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatyme [3.2].

VIII. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

40. Parengus ir nustatyta tvarka patvirtinus Investicijų planą, bendrojo naudojimo objektų valdytojas kreipiasi į finansuotoją dėl kredito suteikimo ir organizuoja Projekto įgyvendinimą.

41. Ginčai dėl Tvarkos aprašo taikymo nagrinėjami įstatymų nustatyta tvarka.

Daugiabučio namo atnaujinimo
(modernizavimo) projekto rengimo
tvarkos aprašo
1 priedas

**DAUGIABUČIO NAMO ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) INVESTICIJŲ
PLANO PAVYZDINĖ FORMA**

(TITULINIS LAPAS)

Rengėjas

.....
(pavadinimas, įmonės kodas, įmonės reg. Nr., adresas, el. pašto adresas, telefono Nr., fizinio asmens
vardas, pavardė)
.....

DAUGIABUČIO NAMO ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO)
(adresas)
PROJEKTAS

DALIS: NAMO ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) INVESTICIJŲ PLANAS

(Data)
(Vietovė)

Investicijų plano rengėjai:

Įmonės direktorius:
(vardas, pavardė, parašas, antspaudas)

Projekto dalies vadovas:
(vardas, pavardė, parašas)

Rengėjas:
(vardas, pavardė, parašas)

Užsakovas (bendrojo naudojimo objektų valdytojas):
.....
(pavadinimas, vadovo vardas, pavardė, parašas, antspaudas)

Suderinta:

Būsto ir urbanistinės plėtros agentūros:
.....
(atstovo pareigos, parašas, vardas, pavardė, data)

1. ĮVADAS: (Nurodoma sutarties, pagal kurią rengiamas daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planas, techninės užduoties sąlygos, dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas daugiabučio namo Investicijų planas (pastato energinio naudingumo sertifikatas, dokumentai apie namo fizinę būklę (namo periodinių ir specialiųjų techninių apžiūrų, statybinių tyrinėjimų (jeigu jie atliekami) apžiūrų aktai ir pan.). Nurodoma, kokius savivaldybių patvirtintus savivaldybių, jų dalių (miestų) teritorijų bendruosius planus ir/arba kitus teritorijų planavimo dokumentus, ir/arba probleminių teritorijų plėtros programas, ir/arba regioninių centrų kompleksinės plėtros investicines programas, ir/arba conceptualius teritorijų (kvartalų) atnaujinimo dokumentus Projektas atitinka.

2. Daugiabučio gyvenamojo namo tipo apibūdinimas

- 2.1. Namų tipas (pagal sienų medžiagas) _____ ;
 2.2. Aukštų skaičius _____ ;
 2.3. Statybos metai _____ ;
 2.4. Pastato energinio naudingumo klasė, sertifikato Nr., išdavimo data _____ ;
 _____ ;
 2.5. Užstatytas plotas, m² _____ ;
 2.6. Priskirto žemės sklypo plotas, m² _____ ;

3. Pagrindiniai daugiabučio gyvenamojo namo rodikliai

Vadovaujantis nekilnojamojo turto registro ir kadastro, pastato energinio naudingumo sertifikato duomenimis ir kita technine dokumentacija, pateikiami pagrindiniai daugiabučio gyvenamojo namo rodikliai.

Pagrindiniai daugiabučio gyvenamojo namo rodikliai

1 lentelė

Eilės Nr.	Pavadinimas	Mato vnt.	Kiekis, vnt.	Pastabos
1	2	3	4	5
3.1.	Bendrieji rodikliai			
3.1.1.	Butų skaičius	vnt.		
3.1.2.	Butų naudingasis plotas	m ²		
3.1.3.	Negyvenamųjų patalpų skaičius	vnt.		
3.1.4.	Negyvenamųjų patalpų bendrasis plotas	m ²		
3.1.5.	Pastato bendrasis plotas	m ²		
3.1.6.	Pastato naudingasis plotas	m ²		
3.1.7.	Bendras šildomųjų patalpų plotas	m ²		
3.1.8.	Rūsio plotas	m ²		
3.2.	Sienos (nurodyti konstrukciją)			
3.2.1.	Fasadinių sienų plotas (atėmus langų ir kt. angų plotą)	m ²		
3.2.2.	Fasadinių sienų šilumos perdavimo koeficientas	W/m ² K		
3.3.	Stogas (nurodyti konstrukciją)			
3.3.1.	Stogo dangos plotas	m ²		
3.3.2.	Stogo šilumos perdavimo koeficientas	W/m ² K		
3.4.	Langai ir laukujės durys			
3.4.1.	Butų ir kitų patalpų langų skaičius, iš jų:	vnt.		
3.4.1.1.	Langų, pakeistų į aukštesnės šilumos laidumo klasės langus, skaičius	vnt.		
3.4.2.	Butų ir kitų patalpų langų plotas, iš jų:	m ²		

Eilės Nr.	Pavadinimas	Mato vnt.	Kiekis, vnt.	Pastabos
1	2	3	4	5
3.4.2.1.	Langų, pakeistų į aukštesnės šilumos laidumo klasės langus, plotas	m ²		
3.4.3.	Bendrojo naudojimo patalpų (laiptinių, rūsių ir kt.) langų skaičius, iš jų:	vnt.		
3.4.3.1.	Pakeistų bendrojo naudojimo patalpų (laiptinių, rūsių ir kt.) langų skaičius	vnt.		
3.4.4.	Bendrojo naudojimo patalpų (laiptinių, rūsių ir kt.) langų plotas, iš jų:	m ²		
3.4.4.1.	Pakeistų bendrojo naudojimo patalpų (laiptinių, rūsių ir kt.) langų plotas	m ²		
3.4.5.	Laukųjų durų (laiptinių ir kt.) skaičius	vnt.		
3.4.6.	Laukųjų durų (laiptinių ir kt.) plotas	m ²		
3.5.	Rūsiai ir cokolis			
3.5.1.	Rūsio perdangos plotas	m ²		
3.5.2.	Rūsio perdangos šilumos perdavimo koeficientas	W/m ² K		
3.5.3.	Cokolio plotas (reikalingas apšiltinti)	m ²		
3.5.4.	Cokolio šilumos perdavimo koeficientas	W/m ² K		

4. Daugiabučio gyvenamojo namo konstrukcijų, bendrojo naudojimo patalpų ir inžinerinių sistemų fizinės-techninės būklės įvertinimas

Namo konstrukcijų, bendrojo naudojimo patalpų ir inžinerinių sistemų fizinė-techninė būklė įvertinama vadovaujantis pastato periodinių ir specialiųjų techninių apžiūrų, statybinių tyrinėjimų (jeigu jie atliekami), vykdomų pagal statybos techninį reglamentą STR 1.12.05:2002, metu nustatytais daugiabučio namo fizinės būklės ir vizualinių namo apžiūrų rezultatais ir fotofiksacine medžiaga.

Daugiabučio gyvenamojo namo konstrukcijų, bendrojo naudojimo patalpų ir inžinerinių sistemų fizinė-techninė būklė

2 lentelė

Eil. Nr.	Apžiūros objektas	Bendras įvertinimas*	Detalus būklės aprašymas (defektai, deformacijos nusidėvėjimo lygis ir pan.)	Įvertinimo pagrindai (periodinių ir specialiųjų apžiūrų, statybos tyrinėjimų ir vizualinės apžiūros aktų datos, registracijos numeriai, vykdytojai)
1.	Sienos (fasadinės)			
2.	Laiptinės ir koridoriai			
3.	Stogas			
4.	Langai ir balkono durys butuose			

Eil. Nr.	Apžiūros objektas	Bendras įvertinimas*	Detalus būklės aprašymas (defektai, deformacijos nusidėvėjimo lygis ir pan.)	Įvertinimo pagrindai (periodinių ir specialiųjų apžiūrų, statybos tyrinėjimų ir vizualinės apžiūros aktų datos, registracijos numeriai, vykdytojai)
5.	Langai ir laukujos durys laiptinėse ir kitose bendrojo naudojimo patalpose			
6.	Rūsio perdanga			
7.	Cokolis			
8.	Pamatai ir nuogrindos			
9.	Šilumos tiekimas			
9.1.	Šilumos paskirstymo sistema			
9.2.	Karšto vandens paskirstymo sistema			
9.3.	Vamzdynų izoliacija			
10.	Pastato ventiliacijos sistema			
11.	Geriamojo vandens tiekimo sistema			
12.	Bendrojo naudojimo elektros instaliacija ir įrengimai			
13.	Liftai (jei jie yra)			
14.	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)

5. Esamas šiluminės energijos suvartojimas per šildymo sezoną

Esamas šiluminės energijos suvartojimas per ____ metų šildymo sezoną

3 lentelė

Eilės Nr.	Rodiklis	Mato vnt.	Kiekis	Pastabos
1	2	3	4	5
5.1.	Šiluminės energijos sąnaudos pagal įvadinio apskaitos prietaiso rodmenis, iš jų:	MWh		
5.1.1.	pastato šildymui	MWh		
5.1.2.	karštam vandeniui	MWh		
5.2.	Karšto vandens suvartojimas pagal įvadinio apskaitos prietaiso rodmenis	m ³ /metus		
5.3.	Santykinis šiluminės energijos, sunaudotos pastato šildymui, suvartojimas	kWh/m ² šildomo ploto/ metus		

6. Numatomos įgyvendinti daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonės

Įvertinus pastato energinio naudingumo sertifikato, namo fizinės būklės apžiūrų duomenis, numatomos namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonės, kurios turi užtikrinti aukštesnę, palyginti su esama, ir ne mažesnę, kaip D pastato, energinio naudingumo klasę ir sumažinti skaičiuojamąsias šiluminės energijos sąnaudas ne mažiau kaip 20 procentų.

Numatomos įgyvendinti daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonės

4 lentelė

Eil. Nr.	Priemonės pavadinimas	Numatomi priemonių techniniai ir energiniai parametrai*
1	2	3
6.1.	Energijos efektyvumą didinančios priemonės	
6.1.1.		
6.1.2.		
6.2.	Kitos priemonės	

* – pateikiamas trumpas priemonės aprašymas, nurodant konstrukcinius ir techninius pokyčius, atitvarų šilumos laidumo siektinus rodiklius ir pan. Užsakovui pageidaujant gali būti parengta kiekvienos priemonės techninė specifikacija, atitinkanti jos viešojo pirkimo reikalavimus.

7. Numatomų įgyvendinti daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonių suminio energinio efektyvumo nustatymas

Vadovaujantis Tvarkos aprašo 12 punkte nurodyta metodika, nustatomas esamas ir numatomas (įgyvendinus 4 lentelėje nurodytas priemones) šiluminės energijos sąnaudų rodiklis, išreikštas kWh/m² namo naudingojo (t. y. šildomo) ploto per metus. Šis planuojamas rodiklis turi būti ne didesnis, kaip nustatyta Programoje.

Vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.01.09:2005, turi būti nustatyta, kokia energinio naudingumo klasė bus pasiekta įgyvendinus 4 lentelėje nurodytas priemones.

Suvestiniai skaičiavimo duomenys surašomi į 5 lentelę.

Daugiabučio namo energinio naudingumo skaičiuojamieji rodikliai, įgyvendinus daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemones, nurodytas 4 lentelėje, pateikiami 5 lentelėje.

**Numatomų įgyvendinti daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonių
suminio energinio efektyvumo nustatymas**

5 lentelė

Eil. Nr.	Rodikliai	Mato vnt.	Kiekis	
			Esama padėtis	Numatomas
1	2	3	4	5
1.	Skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos	kWh/m ² /metus		
2.	Pastato energinio naudingumo klasė	Klasė		
3.	Skaičiuojamųjų šiluminės energijos sąnaudų sumažėjimas, lyginant su sąnaudomis iki projekto įgyvendinimo	kWh/m ² procentais	–	
4.	Skaičiuojamoji sutaupyta energijos mažmeninė vertė pagal esamos padėties kainą	Lt/m ² /metus	–	

8. Preliminarios daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonių kainos apskaičiavimas

Vadovaujantis Tvarkos aprašo 13 punktu, apskaičiuojama preliminari numatomų įgyvendinti priemonių kaina.

Suvestiniai skaičiavimo duomenys pateikiami 6 lentelėje.

Preliminari daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonių kaina

6 lentelė

Eil. Nr.	Priemonės pavadinimas	Preliminari kaina	
		Iš viso, tūkst. Lt	Lt/m ² (naudingojo ploto)
1	2	3	4
1.	Energijos efektyvumą didinančios priemonės		
1.1.			
1.2.			
	Iš viso:		
2.	Kitos priemonės		
2.1.			
2.2.			
	Iš viso:		
	Galutinė suma:		

9. Investicijų ekonominis įvertinimas

Pagal 5 ir 6 lentelių duomenis apskaičiuojamas investicijų atsipirkimo laikas atskirai energijos efektyvumą didinančioms priemonėms ir visai investicijų sumai. Skaičiavimuose priimama, kad metinė palūkanų norma – 3 procentai, kaip numatyta Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatyme [3.2].

Investicijų atsipirkimo laikas

7 lentelė

Priemonės	Investicijų suma, Lt (įskaitant PVM)	Potencialūs sutaupymai (kWh/metus)	Atsipirkimo laikas
Energijos efektyvumą didinančios priemonės			
Visos priemonės			

10. Preliminarios suvestinės Projekto įgyvendinimo kainos apskaičiavimas

Atsižvelgus į tai, kad pagal Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymą [3.2] iš valstybės lėšų apmokama 50 procentų projekto parengimo ir statybų techninės priežiūros išlaidų ir visos su tuo susijusios išlaidos tenkančios nepasiturinčioms šeimoms, būtina projekto rengimo ir statybos techninės priežiūros paslaugų kainas išskirti į atskiras eilutes.

Į Projekto parengimo kainą įskaitomas namo energinio naudingumo sertifikato parengimo išlaidos prieš daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonių įgyvendinimą ir po daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonių įgyvendinimo, Investicijų plano parengimo išlaidos ir statinio projekto (projektų) parengimo išlaidos.

Preliminarios suvestinės Projekto įgyvendinimo kainos duomenys pateikiami 8 lentelėje.

Preliminari suvestinė Projekto įgyvendinimo kaina

8 lentelė

Eil. Nr.	Išlaidų pavadinimas	Preliminari kaina, iš jų		Santykinė kaina, Lt/m ²
		Iš viso, tūkst. Lt	tenkanti energijos efektyvumą didinančioms priemonėms	
1	2	3	4	5
1.	Statybos darbai			
2.	Projekto parengimas			
3.	Statybos techninė priežiūra			
4.	Kredito draudimo kaina			
5.	Rangos konkursų organizavimas			
Galutinė suma:				

11. Preliminarus Projekto finansavimo planas

Preliminariame Projekto finansavimo plane numatomas planuojamų investicijų, nurodytų 8 lentelėje, paskirstymas pagal finansavimo šaltinius: butų ir kitų patalpų savininkų nuosavos lėšos, finansuotojo lėšos (kreditas), valstybės paramos lėšos, savivaldybės paramos lėšos (jei tokios yra) ir kitos lėšos.

Sudarant preliminarų Projekto finansavimo planą ir investicijų paskirstymą, daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams turi būti įvertintas Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatyme nustatytas reikalavimas, kad mėnesinė įmoka, tenkanti buto naudingojo ploto 1 kv. metrui, nebūtų didesnė už Vyriausybės nustatytąją.

Preliminarus Projekto finansavimo planas

9 lentelė

Eil. Nr.	Lėšų šaltiniai	Planuojamas investicijų dydis		Pastabos
		Suma, tūkst. Lt	Procentinė dalis	
1	2	3	4	5
1.	Nuosavos butų ir kitų patalpų savininkų lėšos			
2.	Finansuotojo lėšos (kreditas)			
3.	Kitos			
Iš viso:			100	
4.	Valstybės parama:			
4.1.	Projektų parengimo ir statybos techninės priežiūros išlaidų kompensavimas			Kai pasiekama ne mažesnė kaip D energinio naudingumo klasė ir sumažinamos skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos ne mažiau kaip 20 procentų
4.2.	Išlaidų, tenkančių energinį efektyvumą didinančioms priemonėms, kompensavimas (15 procentų)			Kai pasiekama C energinio naudingumo klasė

12. Investicijų paskirstymas daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams

Preliminarus investicijų paskirstymas butų ir kitų patalpų savininkams nustatomas pagal 8 ir 9 lentelių duomenis.

Apskaičiuojant investicijų paskirstymą svarbu įvertinti patalpų savininkų galimybes dalyvauti nuosavomis lėšomis.

Nustatant nuosavų ir skolintų lėšų poreikį, būtina įvertinti, kad iš nuosavų lėšų turi būti apmokėtos pradinės Projekto (pastato energinio naudingumo sertifikatas ir Investicijų planas) parengimo išlaidos, ir įvertinti, kad Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo [3.2] numatyta valstybės parama bus teikiama kompensuojant patirtas išlaidas, įgyvendinus Projektą.

Preliminarus investicijų paskirstymas daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams

10 lentelė

Eil. Nr.	Patalpų pavadinimas ir indentifikavimo numeris	Patalpų naudingasis plotas ar bendrasis plotas, m ²	Investicijų suma, litais	Iš jos	
				Nuosavos lėšos	Finansuotojo lėšos (kreditas)
1	2	3	4	5	6
Iš viso:					

Daugiabučio namo atnaujinimo
(modernizavimo) projekto rengimo
tvarkos aprašo
2 priedas

**(Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto (jo dalies) rengimo paslaugų
pirkimo vykdymo ataskaitos forma)**

**Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto (jo dalies) rengimo paslaugų
pirkimo ataskaita**

(Ši ataskaita taikoma Projekto (jo dalies) rengimo pagal Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą paslaugų pirkimui įvertinti. Ataskaita pildoma kiekvienam pirkimui atskirai).

BENDRA INFORMACIJA

Užsakovas: (<i>Užsakovo pavadinimas, pirkimo komisijos narių vardai ir pavardės</i>)	
Pirkimo objekto pavadinimas, trumpas aprašymas	

PASIŪLYMŲ PATEIKIMAS

Eil. nr.*	Asmens, pateikusio pasiūlymą, vardas, pavardė (pavadinimas)	Pasiūlymo pateikimo data, val., min.	Pasiūlymo kaina, Lt

* eiliškumas pagal pasiūlymo pateikimo datą

VOKŲ ATPLĖŠIMO DATA

VERTINIMUI NEPRIIMTI PASIŪLYMAI

Eil. nr.*	Asmens, pateikusio pasiūlymą, vardas, pavardė / pavadinimas	Priežastys (<i>nurodoma, kokių pirkimo sąlygų reikalavimų neatitiko</i>)

PRIIMTINŲ VERTINIMUI PASIŪLYMŲ ĮVERTINIMAS

Vertinimo kriterijai	Mažiausia kaina
----------------------	-----------------

Priimtinių pasiūlymų atrinkimas pagal kainą			
Eil. nr.*	Asmens, pateikusio pasiūlymą, vardas, pavardė / pavadinimas	Pasiūlyta kaina, Lt	Pastabos

Priimtinių pasiūlymų atrinkimas pagal kainą			
Eil. nr.*	Asmens, pateikusio pasiūlymą, vardas, pavardė / pavadinimas	Pasiūlyta kaina, Lt	Pastabos

* eiliškumas kainos didėjimo tvarka

DUOMENYS APIE LAIMĖTOJĄ

Asmens, kurio pasiūlymas pripažintas laimėjusiu, vardas, pavardė / pavadinimas			
Priežastys, jeigu iš priimtų pasiūlymų atrinktas ne mažiausios kainos pasiūlymas			
Pasiūlymo kaina sutarties sudarymui	Litais	Ekvivalentas eurais	
Pasiūlymo pripažinimo laimėtoju data			
Papildomi klausimai, aptarti prieš sudarant sutartį. Aprašyti detales.			
Nusiskundimai iš asmenų, pateikusių pasiūlymus, ir kitų asmenų. Pateikti detales.			

Data:

(komisijos nario vardas, pavardė, parašas)

(komisijos nario vardas, pavardė, parašas)

(komisijos nario vardas, pavardė, parašas)

Komisijos narių pastabos:
