**Daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimas (modernizavimas) bei jų administravimas Plungės mieste**

SĮ ,,Plungės būstas“ yra atestuota įmonė, turinti teisę vykdyti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimą, priežiūrą (eksploatavimą), atlikti statinio statybos darbus ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo administravimą.

Įmonė administruoja 145 daugiabučius gyvenamuosius namus Plungės mieste (204 616,80 kv. m.) ir 65 Plungės rajono kaimiškose seniūnijose (19 218,33 kv. m.). Bendras plotas sudaro 223 835,12 tūkst. kv. m.

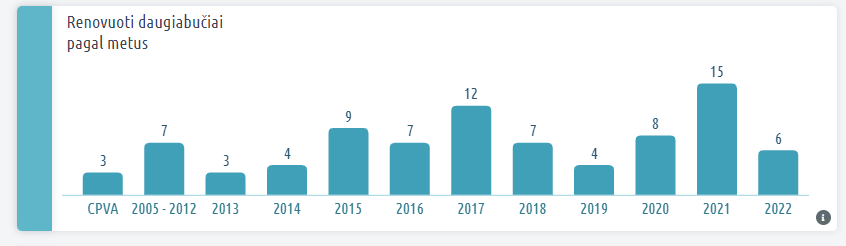
Vadovaujantis statinių priežiūros reglamentais, administruojamuose daugiabučiuose namuose atliekamos sezoninės bei metinės apžiūros ir užpildomi gyvenamųjų namų techninės priežiūros žurnalai. Namų apžiūros aktai, bendro naudojimo objektų aprašai saugomi namų bylose. Vykdomi ne tik daugiabučių namų administravimo funkcijas, bet ir organizuojami papildomi remonto darbai SĮ „Plungės būstas“ jėgomis bei perkant kitų įmonių paslaugas. Remonto darbų poreikis nustatomas įvertinus daugiabučių namų techninę būklę, atsižvelgiant į gyventojų prašymus, kontroliuojančių institucijų reikalavimus.

Daugiabučių gyvenamųjų namų renovacija - tai SĮ „Plungės būstas“ viena pagrindinių veiklos sričių. Pirminės sąlygos dalyvauti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje:

* gali dalyvauti tik daugiabučiai namai (daugiabutis namas – tai trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas, kuriame gali būti ir negyvenamųjų patalpų – prekybos, administracinės, viešojo maitinimo ir kitos);
* daugiabutis namas turi būti pastatytas pagal galiojusius iki 1993 m. statybos techninius normatyvus;
* turi pritarti renovacijai ne mažiau kaip 51 proc. daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų;
* po renovacijos turi pasiekti ne mažesnę kaip C pastato energinio naudingumo klasę ir ankstesnes skaičiuojamąsias šiluminės energijos sąnaudas sumažinti ne mažiau kaip 40 % (pagal renovuotų namų pvz.: 50 – 80%).

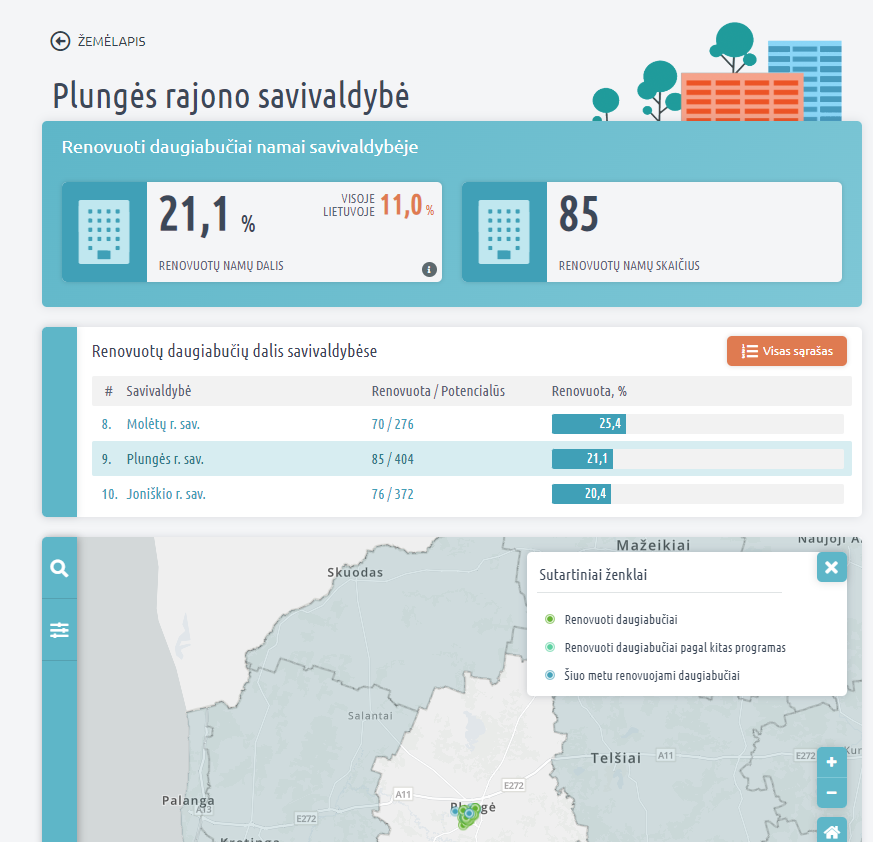
Pagal LR Aplinkos ministerijos kvietime numatytus kriterijus vykdomiems projektams valstybė 100 proc. apmoka arba kompensuoja projekto parengimo, įgyvendinimo administravimo ir statybos techninės priežiūros išlaidas; 30 procentų investicijų, tenkančių Vyriausybės nustatytoms energinio efektyvumo didinimo priemonėms; 10 procentų papildomą valstybės paramą, kai įgyvendinant atnaujinimo projektą daugiabučiame name įrengiamas atskiras ar modernizuojamas esamas neautomatizuotas šilumos punktas, įrengiami balansiniai ventiliai ant stovų ir (ar) pertvarkoma ar keičiama šildymo sistema, butuose ir kitose patalpose įrengiant individualios šilumos apskaitos prietaisus ar daliklių sistemą ir (ar) termostatinius ventilius ,o nepasiturintiems visos tenkančios išlaidos yra visiškai padengiamos. Papildoma 30 proc. parama iš Aplinkos ministerijos administruojamos Klimato kaitos programos atsinaujinantiems energijos šaltiniams.

Nuo paraiškų teikimo programos pradžios, 2013-ųjų metų, „Plungės būstas“ savo klientams padėjo įvykdyti net 85 renovacijos projektus. Vidutiniškai namo modernizavimo projektas trunka 2-3 metus. Procesas ilgas, tad šiuo metu kuruojami 33 renovacijos projektai – vienas projektas likęs iš 5 kvietimo, 7 projektai iš 6 kvietimo, 11 projektų iš 7 kvietimo. 8 etape taip pat jau turime pasirašytas 14 valstybės paramos sutartis, jau perkami techniniai darbo projektai.



1 lentelė

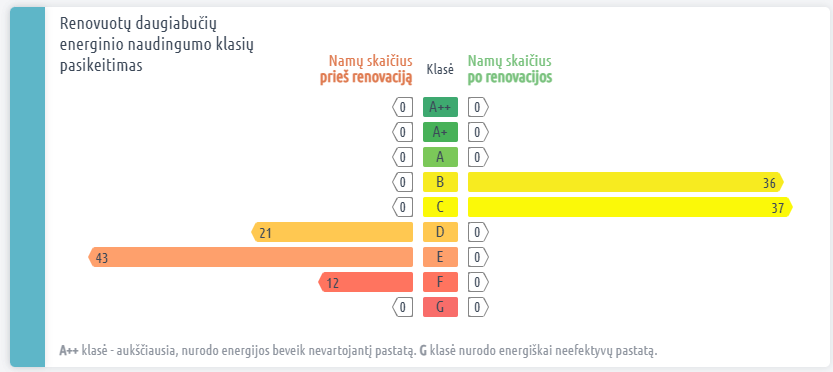
Stebint situaciją Lietuvoje, Plungės rajonas yra 9 vietoj pagal renovacijos tempus (2 lentelė).



2 lentelė

Pagrindinė nauda dėl kurių siūloma atnaujinti būstą:

* Padidėja turto vertė iki 30 %;
* Mažiau suvartojama šilumos energijos. Modernizavus daugiabutį namą sutaupoma daugiau nei 50% šilumos energijos. (3 lentelė)
* Pastato eksploatavimo laikas pratęsiamas 30-ia metų.
* Pagerėja gyvenimo kokybė (temperatūros vidurkis bute pakils nuo +18C iki +21C) – atliktų tyrimų duomenimis žmonės gyvenantys renovuotame ar naujame būste jaučiasi kur kas geriau;
* Pagerėja namo estetinis vaizdas – į jaukius namus malonu grįžti ir juose priimti svečius.



3 lentelė

Vykdant atnaujinimo (modernizavimo) programą, be abejo susiduriama su tam tikromis problemomis, sunkumais. Bene pats sunkiausias darbas ir reikalaujantis daug žmogiškųjų išteklių, tai namo gyventojų neaktyvumas dalyvaujant susirinkimuose, sprendžiant namo atnaujinimo (modernizavimo) klausimus. Neįvykus susirinkimo kvorumui, organizuojami pakartotiniai susirinkimai. Daug laiko prarandama ( nuo 1 iki 3 daugiau mėn.), kai gyventojai persigalvoja ir nusprendžia pasirinktas atnaujinimo priemones keisti kitomis, tada jau reikalinga koreguoti (tikslinti) investicijų planus: juos iš naujo derinti agentūroje ir vėl tvirtinti susirinkimuose. Pažymėtina, kad tenka keisti investicijų planus ir dėl padidėjusių statybos įkainių, nes negauname nė vieno rangovo pasiūlymo. Sunkiai rangovams sekasi laikytis nustatytų ir patvirtintų statybos grafikų.

Šiam procesui reikia ne tik daug laiko, tačiau ir atitinkamas žinias turinčių darbuotojų. Džiaugiamės, jog gyventojai mumis pasitiki, į mus kreipiasi ir dėkoja už paprastą ir aiškų komunikavimą bei gautą rezultatą. Savo klientams, norintiems gyventi atnaujintame daugiabutyje ir taip padidinti savo turto vertę, mes kuruojame namo atnaujinimo procesus nuo pradžios iki pabaigos, net administruojame ir renovacijai skirtą gyventojų kreditą“.