

DAUGIABUČIŲ NAMŲ ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) PROGRAMA EKONOMINIŲ POŽIŪRIU

Darius Jakubauskas,
ekonomistas

Edvinas Bindokas
ekonomistas



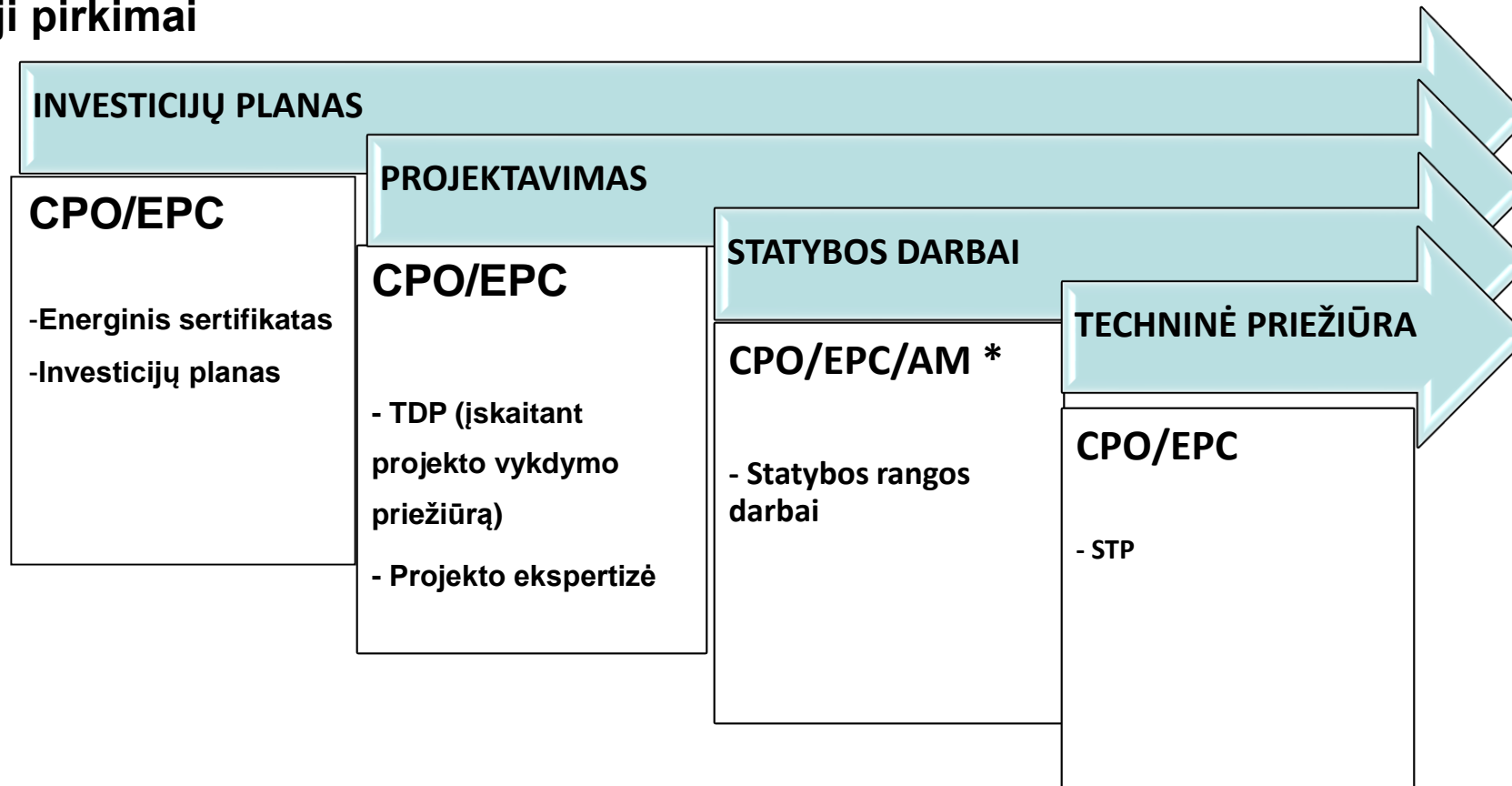
Kuriame
Lietuvos ateitį
2014–2020 metų
Europos Sąjungos
fondų investicijų
veiksmų programa

Ekonominis požiūris:

- Esamos situacijos apžvalga – viešieji pirkimai (konkursai), valstybės parama, nauja galimybė - “mažoji renovacija”;
- Įkainiai, apimtys ir atsiperkamumas;
- rizikų identifikavimas, jų vertinimas ir minimizavimas;;
- procesų valdymas ir operatyvus sprendimų priėmimas.

NAMO ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) KONKURSŲ SEKA:

Viešieji pirkimai



* Pirkimai vykdomi per centrinės perkančios organizacijos elektronines pirkimų sistemas ir tik gavus Agentūros pritarimą gali būti vykdomi kitais būdais ar priemonėmis

VALSTYBĖS PARAMA

Projektui parengti

100%

- Energinis sertifikatas prieš renovaciją;
- Investicijų planas;
- Techninis darbo projektas;
- TDP ekspertizė;

- Energinis sertifikatas po renovacijos.

STP vykdyti

100%

- Statybų techninė priežiūra

Projektui administruoti

100% -

- 3,50/4,50 eurų/m² per projekto įgyvendinimo laikotarpį
- 20% - sudarius rangos darbų sutartį
- 60% - proporcingai atliktiems darbams
- 20% - įgyvendinus projektą ir pateikus ataskaitą

VALSTYBĖS PARAMA

SUBSIDIJA

30% - energinį efektyvumą didinančioms priemonėms
Suteikiama įgyvendinus projektą.

PAPILDOMA SUBSIDIJA

10% - papildoma subsidija.
Šilumos punkto įrengimas arba automatizavimas.
Šildymo sistemos subalansavimas, pertvarkymas ar keitimas.
Termoregulatoriai ir /arba apskaitos sistemos įrengimas

SOCIALINĖ PARAMA

100%, įskaitant kiekvieno einamojo mėnesio kredito ir palūkanų apmokėjimas.

INVESTICIJŲ PLANAS EKONOMINIŲ POŽIŪRIU:

Atnaujinimo (modernizavimo) kaina

- Kaina = $\sum \text{kainiai} \times \text{kiekiai}$

Atsiperkamumas

- Energiją taupančios ar gaminančios priemonės;
- Kitos priemonės.

Energijos sutaupymų prognozės

- Skaičiuojamasis šiluminės energijos sąnaudų sumažėjimas;
- Realusis taupymas.



PRAKTIKOJE ATSIRANDANČIOS PROBLEMOS

- Neatliktas namo techninės būklės vertinimas.
- Neteisingai įvertinti butų savininkų lūkesčiai.
- Dalis namo bendrųjų inžinerinių sistemų jau pakeista ar atnaujinta.
 - Bendrosios investicijos – namo termoizoliaciniai sprendimai, bendrosios namo inžinerinės sistemos, bendrųjų patalpų langai ir durys, šilumos punktas ir pan.
 - Individualios investicijos – buto langai ir balkonų durys, balkono stiklinimas.
- Neracionalus priemonių pasirinkimas.
 - Nepilnas inžinerinių sistemų stovų keitimas.
 - Skirtingos vėdinimo sistemos.

PROJEKTO RIZIKOS (EKONOMINIŲ POŽIŪRIU)

- Paslėptos/neįvertintos išlaidos:
 - Registru centras;
 - Kadastriniai matavimai;
 - Paveldosaugos reikalavimai;
 - Papildomi darbai, kuriems poreikis gali atsirasti eigoje ir kurie negali būti finansuojami pagal programą;
 - Apmokėjimas už IP, energinį sertifikatą iki VPS;
 - Šilumos punkto išsipirkimas;

PROJEKTO RIZIKOS (EKONOMINIŲ POŽIŪRIU)

- Sisteminės ir rangos darbų rizikos:
 - Skolininkai ir su tuo susijęs finansuotojo neigiamas sprendimas;
 - Draudimo kompanijų rizika (pvz sutarties įvykdymo užtikrinimas, defektų šalinimo draudimas);
 - Įkainių (tiek IP, tiek rangovo pasiūlyme) įtaka terminams;
 - Darbų kokybės vertinimas ir vėluojantis atliktų darbų aktų apmokėjimas;
 - Nepasiekti lūkesčiai.

BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ PAREIGOS

- Netrukdyti vykstančiam atnaujinimo (modernizavimo) projektui, t.y. sudaryti sąlygas darbus vykdantiems specialistams patekti į butą, balkoną ir pan.;
- Užtikrinti priėjimą prie namo bendrųjų inžinerinių komunikacijų tiek bute, tiek kitose patalpose (pvz rūsiuose);
- Jei buto savininkas yra ūkio subjektas, jis turi apie tai informuoti administratorių (parama pagal *de minimis* reglamentą).

RANGOS DARBŲ MONITORINGAS

- **Darbų kokybė:**

1. Techninė statybų priežiūra;
2. VTPSI;

- **Stebėseną:**

1. BETA (rangos darbų kalendorinio grafiko kontrolė);
2. Projekto vykdymo priežiūra;

FINANSUOTOJO PASIRINKIMAS

Šiuo metu programoje dalyvauja dvi finansų institucijos, teikiančios lengvatinius kreditus:

- AB “Šiaulių bankas”;
- UAB VIPA * .

* Kol kas paraiškų priėmimas yra sustabdytas ir dar neatnaujintas.

FINANSUOTOJO PASIRINKIMAS

Pagrindiniai finansuotojų teikiamų kreditų sąlygų skirtumai

	AB "Šiaulių bankas"	UAB VIPA
Kreditas suteikimas	Savininkų naudai	Savininkų naudai arba Savininkų vardu

Palūkanos:

- Pirmus 5 metus – neviršys 3%.
- Likusį laikotarpį – kintamos palūkanos – banko marža + EURIBOR.

(pvz.: "Šiaulių bankas" metinę palūkanų normą sudaro 3% + 6 mėn. EURIBOR)

Kitos sąlygos identiškios arba labai panašios.

FINANSUOTOJO PASIRINKIMAS

Kodėl kreditas namo atnaujinimui (modernizavimui) vadinamas lengvatiniu:

- Nereikia jokio nekilnojamojo turto įkeitimo, garantijų ar laidavimo;
- Garantuojama, kad pirmus penkis metus metinė palūkanų norma neviršys 3 procentų;
- Netaikomi jokie paskolos pasirašymo, paskolos išmokėjimos ar kitokie mokesčiai;
- Paskola ar jos dalis gali būti gražinta anksčiau nustatyto laiko netaikant papildomų mokesčių;
- Galima atidėti paskolos gražinimą ir palūkanų mokėjimą (t.y. paskola pradedama gražinti tik pabaigus visus rangos darbus ir gavus valstybės paramą).

NAMŲ VIDAUS ŠILDYMO IR KARŠTO VANDENS SISTEMŲ MODERNIZAVIMAS

“Mažoji renovacija”

Valstybės parama - 30 procentų nuo visų tinkamų finansuoti projekto išlaidų.

Svarbu žinoti, kad:

- * Tinkamos finansuoti Projekto išlaidos skaičiuojamos vadovaujantis įkainiais, skelbiamais Viešosios įstaigos CPO LT interneto svetainėje.
- * Kompensacija išmokama tik pateikus išlaidas (ir jų apmokėjimą) pagrindžiančius dokumentus už atliktus darbus.

NAMŲ VIDAUS ŠILDYMO IR KARŠTO VANDENS SISTEMŲ MODERNIZAVIMAS

“Mažoji renovacija”

- Kompensuojamos priemonės:

1. Elevatorinių šilumos punktų arba punktų, kurie automatiškai nepalaiko užduotos karšto vandens temperatūros atnaujinimas. Balansinių ventilių įrengimas.
2. Šildymo sistemos pertvarkymas ar keitimas.
3. Individualių šilumos apskaitos prietaisų įrengimas.
4. Karšto vandens sistemos pertvarkymas.

IŠVADOS

Daugiabučio namo atnaujinimas – tai daugiau nei vien tiesioginės ekonominės naudos siekimas.

Teisingų ir realių lūkesčių suformavimas – tai kruopštus optimizavimo uždavinys, kurio sudedamosios dalys yra investicijos, kokybiniai parametrai ir prognozuojami rezultatai.

Projekto sėkmė priklausys nuo rizikų įsivertinimo ir teisingų sprendimų.



IŠSAMESNĒ INFORMACIJA :

tel. 8 605 21833, el.p. info@propartners.lt arba
tel. 8 612 14472, el.p. v.celkiene@betalt.lt

NEMOKAMA INFORMACIJOS LINIJA tel. 8-800-20012