

**Daugiabučių gyvenamųjų namų
atnaujinimas:
teisiniai aspektai ir namų
savininkų požiūris**

Respublikiniai būsto valdymo ir priežiūros rūmai

Algirdas Glodenis

teisės magistras, inžinierius

2009 m. birželio 9 d.

Vilnius

Turinys

1. Susitarkim dėl sąvokų
2. Teisinio reglamentavimo problemos
3. Daugiabučių namų atnaujinimo privalomumas
4. Teisinio reglamentavimo problemų sprendimas
5. Pareiga Prievolė Prievarta

Priedas: Finansavimo modelių palyginimas

Susitarkim dėl sąvokų I

Renovuoti ar atnaujinti (modernizuoti)?

LR CK 4.83 str. 2 d.

Buto ir kitų patalpų savininkas turi teisę:

reikalauti iš kitų butų ir kitų patalpų savininkų, kad gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymas ir naudojimas atitiktų bendrąsias buto ir kitų patalpų savininkų teises ir teisėtus interesus.

Teisėtai buto ir kitų patalpų savininkų interesais laikoma tinkama bendrojo naudojimo objektų priežiūra ir išlaikymas, lėšų kaupimas bendrojo naudojimo objektams **atnaujinti**.

2005 m. kovo 24 d.

LIETUVOS RESPUBLIKOS VALSTYBĖS PARAMOS BŪSTUI ĮSIGYTI AR IŠSINUOMOTI ĮSTATYMO PAVADINIMO PAKEITIMO, 1, 2 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO BEI PAPILDYMO IR ĮSTATYMO PAPILDYMO PENKTUOJU SKIRSNIU ĮSTATYMAS

Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti bei daugiabučiams namams modernizuoti įstatymas

Susitarkim dėl sąvokų II

Lietuvių kalbos žodynas (internetinis)

atnaūjinti (*naujinti*)

- 1. panaikinti vartojimo, dėvėjimo, senėjimo žymes, seną padaryti kaip naują (atitinka: suremontuoti)
- 2. padaryti naują, kitokį, negu buvo (atitinka: modernizuoti)

modernizuoti

- keisti pagal šių dienų reikalavimus ir skonį; atnaujinti (įrengimus ir pan.):
Pernelyg lėtai modernizuojami pasenę įrenginiai

ATNAUJINTI (antrąja prasme) ir **MODERNIZUOTI** yra sinonimai

Iš kur atsirado RENOVUOTI ir RENOVACIJA?

Susitarkim dėl sąvokų III

Atnaujinti = Modernizuoti?

Atnaujinti = Suremontuoti arba Suremontuoti ir/ar Modernizuoti

Sąvokos Įstatymų projektuose

Statybos įstatymo pakeitimo projektas (XIP-658)

Pastato modernizavimas (atnaujinimas) – rekonstravimo ar kapitalinio remonto darbai, kuriais pagerinamos pastato ir (ar) jo inžinerinių sistemų fizinės ir energinės savybės

Trūkumai:

- Į tą apimtį nepatenka pvz.: sistemos vamzdynų pakeitimas, nes savybės *nepagerinamos*, o tik atkuriamos; langų keitimas, nes tai *paprastasis remontas*
- Daugiabučiam namui reikalingi du kaupiamieji fondai: Remonto darbų ir Modernizavimo

Geriau būtų:

Pastato atnaujinimas (modernizavimas) – rekonstravimo ir/ar remonto darbai, kuriais atkuriamos ir/ar pagerinamos pastato bendrojo naudojimo objektų fizinės ir energinės savybės

Teisinio reglamentavimo problemos I

Lietuvos Respublikos Civiilnis Kodeksas

4.83 str. 4 d. Buto ir kitų patalpų savininkas (naudotojas) neprivalo apmokėti išlaidų, dėl kurių jis nėra davęs sutikimo ir kurios nesusijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais arba dėl kurių nėra priimta administratoriaus ar butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimo šio kodekso 4.84 ir 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka. [dar 4.82 str. 3 d.]

4.85 str. 1 d. Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu Bendrijos įstatuose nenumatyta kitaip (*paslėptas niuansas, žr. Žemiau*)

Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas

(Žin., 2000, Nr. 56-1639)

26 str. 1 d. Bendrija privalo: organizuoti namo bendrojo naudojimo objektų ir jam priskirto žemės sklypo valdymą, priežiūrą ir kitokį tvarkymą, planuoti ir kaupti lėšas šiems darbams atlikti

29 str. 2 d. Bendrijos narys neprivalo apmokėti išlaidų, dėl kurių jis nėra davęs sutikimo ir kurios nesusiję su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais bei valstybės įgyvendinamomis energijos taupymo programomis. [plg. 4.83str. 4 d.]

20 straipsnis. Bendrijos narių susirinkimas turi teisę: tvirtinti bendrijos metinę pajamų ir išlaidų sąmatą, bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto ar rekonstrukcijos) ar modernizavimo metinį bei ilgalaikį planą, lėšų įstatymuose nurodytiems privalomiems statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimams įgyvendinti kaupimo tvarką.

Teisinio reglamentavimo problemos II

Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas

19 straipsnis. Bendrijos valdymo organai

1. Bendrijos valdymo organai yra bendrijos narių susirinkimas, bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas).
2. Bendrijos narių susirinkimas gali nustatyti atstovavimo kvotas, išrinkti įgaliotinius ir perduoti bendrijos įgaliotinių susirinkimui dalį savo teisių bei pareigų. Bendrijos narių įgaliotinių teises nustato bendrijos įstatai. (Neveiksnius didžiosios bendrijos).

16 straipsnis. Bendrijos likvidavimas. Bendrija likviduojama, jeigu joje lieka mažiau kaip 3 nariai (*paslėptas niuansas*).

21 str. 4 d. Bendrijos narių susirinkimo nutarimai yra teisėti, kai už juos balsuoja daugiau kaip 1/2 susirinkime dalyvaujančių bendrijos narių, išskyrus šio straipsnio 5 dalyje numatytus atvejus.

21 str. 5 d. Bendrijos narių susirinkimo nutarimai dėl bendrijos įstatų pakeitimo ar papildymo, dėl lėšų, susijusių su bendrojo naudojimo objektų priežiūros ir naudojimo privalomųjų reikalavimų įgyvendinimu, kaupimo ar skolinimosi yra teisėti, jei už juos balsuoja daugiau kaip pusė bendrijos narių (*iš dalies absurdas*).

Problemos. Įstatymas nepritaikytas didelėms bendrijoms. Jeigu bendrija valdo 10; 20; 60 namų? Tokios bendrijos jau daugelį metų (nuo 2000-2002 m.) nepriderino savo įstatų prie naujo (2000 m.) įstatymo, nešaukia visuotinių susirinkimų, neturi teisėtų valdymo organų.

Įstatymas neatitinka I R CK. Ne pagal jį turi vykti namų atnaujinimas, kai reikia skolintis

Teisinio reglamentavimo problemos III

Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas

23 straipsnis. Bendrijos valdybos (bendrijos pirmininko) įgaliojimai ir atsakomybė

Bendrijos valdyba (bendrijos pirmininkas):

rengia bendrijos metinę pajamų ir išlaidų sąmatą, bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto, rekonstrukcijos) ar modernizavimo metinį bei ilgalaikį planą, ir teikia bendrijos susirinkimui;

(Įstatymas nenumato valdymo organo atsakomybės už pratekantį stogą, švaistomą šilumą ir kitus nuostolius (už privalomųjų reikalavimų įgyvendinimą), jeigu Valdymo organas parengė nurodytą planą, o Susirinkimas jį atmetė

O jeigu ir priėmė sprendimą modernizuoti namą, skolintis lėšas ir vykdyti darbus, o prieštaraujanti mažuma sabotuoja sprendimo vykdymą: nepasirašo sutarčių su banku ir pan.?
(galiojantys teisės aktai šios kolizijos nesprendžia).

Teisinio reglamentavimo problemos IV

LR CK 4.81÷4.85 str. ir DNSB įstatymas

Liko nesuderinti tarpusavyje po Konstitucinio Teismo 2000-12-21 nutarimo (Žin., 2000, 110-3536)

KT: Narystė bendrijoje laisva – nebūtinai visi patalpų savininkai yra bendrijos nariai.

Bendrija Valdytojas, ką spr. nariai. Esminius sprendimus dėl pastato priima patalpų savininkai

Iliustracija

4.85 str. 1 d. Sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu Bendrijos įstatuose nenumatyta kitaip
(paslėptas niuansas)

11 str. 3 ir 4 d.,d. Steigiamasis susirinkimas yra teisėtas, kai dalyvauja $>1/2$ patalpų savininkų; nutarimas steigti bendriją teisėtas, kai už jį balsuoja $>1/2$ susirinkime dalyvaujančių pat. savin.; t.y. Bendriją įsteigia $>1/4$ patalpų savininkų

16 straipsnis. Bendrijos likvidavimas. Bendrija likviduojama, jeigu joje lieka mažiau kaip 3 nariai *(paslėptas niuansas)* [Bendrijos narių – minimum nuo $>1/4$ pat. savin. iki 3]

21 str. 5 d. Bendrijos narių susirinkimo nutarimai dėl bendrijos įstatų pakeitimo ar papildymo, dėl lėšų, susijusių su bendrojo naudojimo objektų priežiūros ir naudojimo privalomųjų

Daugiabučių namų atnaujinimo privalomumas

STR 1.12.5:2002

Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka

- 11. Privalomųjų reikalavimų visumą sudaro:
 - 11.1. reikalavimai išlaikyti gyvenamojo namo konstrukcijų ir inžinerinių sistemų savybes, atitinkančias esminius statinio reikalavimus:
 - 11.1.1. mechaninio atsparumo ir pastovumo [4.8, 4.9];
 - 11.1.2. gaisrinės saugos [4.10, 4.18];
 - 11.1.3. higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos [4.11];
 - 11.1.4. saugaus naudojimo [4.12]; 11.1.5. apsaugos nuo triukšmo [4.13];
 - 11.1.6. energijos taupymo ir šilumos išsaugojimo [4.14, 4.15, 4.16, 4.17];
 - 11.2. reikalavimai gyvenamąjį namą ir jo aplinką naudoti, prižiūrėti ir tvarkyti taip, kad:
 - 11.2.1. patalpų naudojimas atitiktų paskirtį, įregistruotą Nekilnojamojo turto kadastre;
 - 11.2.2. būtų išlaikyta estetiška namo ir jo aplinkos išvaizda;
 - 11.2.3. būtų nepažeistos trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygos.
- 12. Gyvenamojo namo savybės turi atitikti privalomųjų reikalavimų visumą per visą ekonomiškai pagrįstą statinio naudojimo trukmę arba iki sprendimo statinį nugriauti priėmimo datos

Daugiabučių namų atnaujinimo privalomumas

STR 1.12.5:2002

Gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka

25. Namų energetinio audito išvados ir jų pagrindu parengtas namų energetinio efektyvumo didinimo darbų planas turi būti patvirtintas daugiabučio namų patalpų savininkų bendrijos susirinkimo arba butų ir kitų patalpų susirinkimo, arba jiems balsuojant raštu (balsų dauguma), jeigu bendrijos įstatuose ar butų ir kitų patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartyje nenumatyta kitaip.

Neatitikimai tarp LR CK, LR DNSB įstatymo ir STR-ų normų: privalomieji reikalavimai privalomi ir neprivalomi (juos dar reikia patvirtinti susirinkime).

Pareiga kaupti lėšas namų atnaujinimui numatoma, o instrumento (pvz., netesybos), kuris leistų pasiekti pareigos vykdymą, teisės sistemoje nėra.

Teisinio reglamentavimo problemų sprendimas I

Naujasis bendrijų įstatymo Projektas

(Projektas XP-1041(3), paskelbtas 2007-12-22)

1. Sprendžia LR CK 4.81÷4.85 str. ir Bendrijų įstatymo neatitikimus
2. Įteisina daug namų valdančias bendrijas
3. Leidžia daugiabučio namo patalpų savininkams nesteigti bendrijos o prisijungti prie veikiančios
4. Įteisinami sprendimai dėl atskirų pastatų (pvz., atnaujinimo)
5. Atsisakoma veto teisės priimant sprendimus dėl bendrųjų interesų tenkinimo
6. Pagerina galimybes rasti kvalifikuotus bendrijų vadovus
7. Pagerina gyventojų galimybes gintis nuo *blogų* vadovų (sprendimus galės ginčyti ir ne bendrijos nariai; tesminiuose ginčiuose šalys atleidžiamos nuo žyminio mokesčio; įvedama teisė atkiram namui atsijungti nuo didelės bendrijos, reikalauti sušaukti bendrijos narių susirinkimą ir t.t.)
8. Bendrijos galėtų sudaryti sandorius bendrijos narių (bendraturčių) vardu.
9. Numatoma valdymo organo atsakomybė už privalomųjų reikavimų įgyvendinimą (tačiau Projekte dar nesuteikti tinkami instrumentai tų pareigų vykdymui: sprendžia savininkai)
 - Projektas tobulintinas keletu kitų aspektų (dalis viešojo administravimo funkcijų galėtų būti perduotos būsto valdytojų asociacijoms)

Teisinio reglamentavimo problemų sprendimas II

Valstybė paramos ... daugiabučiam namams modernizuoti įstatymas

(Žin., 2008, Nr. 71-2703)

1. Įpareigoja gyventojus kaupti lėšas namo modernizavimui
2. Leidžia modernizavimą vykdyti ir administruojamuose namuose
3. Nustato mažiausio įnašo į kaupiamąjį fondą nustatymo tvarką
4. Įveda savivaldybių kontrolę lėšų kaupimui ir naudojimui
 - Nenumato instrumentų kaupimui užtikrinti (netesybos, pvz. delspinigiai)

Projekto (XIP-656) naujovės

1. Valdytojo sąvoka (Bendrija, Jungtinė veikla, Administratorius)
2. Kaupiamųjų lėšų atskyrimas nuo einamųjų Valdytojo lėšų
3. Draudžiama nukreipti išieškojimą į kaupiamųjų lėšų sąskaitą (bet tik pagal Administratoriaus prievolės??? O bendrijų prievolės? O patalpų savininkų prievolės? Fondas liktų neapgintas)
4. Lėšos kaupiamos visą laiką, išskyrus modernizavimo darbų vyksmo laikotarpį
5. Sprendimus priima patalpų savininkų balsų dauguma; sutartį sudaro Valdytojas

Teisinio reglamentavimo problemų sprendimas III

Tobulinami Pavyzdiniai daugiabučių namų administravimo nuostatai

(Žin., 2002, Nr. 54-2123)

Projektas numato nuostatus tobulinti sekančiai

- 1. Realizuojamos įstatymo normos dėl administratoriaus teisės vykdyti modernizavimą**
- 2. Siekiama pagerinti gyventojų interesų apsaugą (pagerinti gyventojų informavimą; įvesti administratoriaus kontrolę iš gyventojų pusės – įvedamas gyventojų įgaliotinio teisinis institutas)**
- 3. Tačiau kiti pasiūlymai dėl priemonių pagerinti administratorių darbą, santykių su gyventojais klimata, kol kas nepriimami (pvz., privalomas administratorių susisaistymas elgesio kodeksu; administratoriaus atšaukimo kriterijų nustatymas)**
- 4. Bandoma kai kuriais aspektais pernelyg smulkiai reglamentuoti administratoriaus veiklą ir vykdomas procedūras**

Teisinio reglamentavimo problemų sprendimas IV

Kiti įstatymai (Statybos, Teritorijų planavimo)

Projektuose numatoma

1. Supaprastinti modernizavimo projektų parengimo tvarką (tipiniai projektai)
2. Supaprastinti detaliųjų planų rengimo reglamentavimą: tik modernizuojant daugiabučius namus (nedidinant užimamo ploto, aukščio) detalieji planai nebūtų rengiami
3. Supaprastinti ir paspartinti statybos leidimo išdavimą daugiabučių namų modernizavimui (rekonstravimo ir kapitalinio remonto darbams)

-Kol kas nesprendžiamos problemos

1. Kad modernizuojant daugiabutį gyvenamąjį namą nebūtų reikalaujama jį pritaikyti specifiniams invalidų poreikiams
2. Kad modernizuojant (rekonstruojant, aukštinant) daugiabučius namus būtų leista prie gatvių įrengti parkavimo vietas automobiliams
3. Bent vienu aspektu daugiabučio namo modernizavimas padaromas sudėtingesniu: jis priskiriamas prie ypatingų statinių su kai kuriomis neigiamomis pasekmėmis (padidinti reikalavimai specialistų atestacijai; reikalvaimas atlikti projekto ekspertizę)

Pareiga Prievolė Prievarta

Pareigą ir prievolę išsaugoti savo būstą turime visi. Jeigu išreiškiame norą tai daryti: namą atnaujinti – Valstybė siūlosi padėti (parama; pigus kreditas)

1. Iš Valstybės pusės prievartos nėra – yra siūloma tik pagalba
2. Kai dauguma priima sprendimą modernizuoti pastatą, mažuma patalpų savininkų, pavieniai nesutinkantieji (ir žiniasklaida) rékia: „Prievartauja!“
3. Kokia alternatyva demokratiniam daugumos principui, jeigu to namo
 - 1) mažuma nenori modernizacijos (man gerai; aš greitai mirsiu; ...)?
 - 2) vienas, kitas keistos elgsenos gyventojų prieštarauja viskam, kas daroma?
 - 3) keli patalpų savininkai išvykę į užsienį (pvz., dirbti nelegaliai)?
 - 4) patalpos savininkas miręs, o paveldėtojai kelis metus bylinėjasi????
4. Tai yra ne prievarta, o demokratijos principo įgyvendinimas namo savivaldoje (geresnės formos kol kas neturime) [bendraturčių prievarta][mažumos diktatas]
5. Iš 100 namų 7 sprendė vienbalsiai; Vidutiniškai 76,7 % savininkų pritarė

Daugiabučių namų savininkų balsavimo dėl investicijų projekto įgyvendinimo duomenys

Agentūra atliko vertinimą siekdama išsiaiškinti, kaip būsto savininkai susirinkimo metu balsuoja dėl investicijų projekto įgyvendinimo. Iš viso buvo analizuota 100 atsitiktinai pasirinktų butų savininkų susirinkimų dokumentų (Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Šiaulių, Panevėžio, Alytaus, Utenos, Marijampolės, Telšių). Buvo analizuota 4630 butų savininkai, iš kurių bendrijos nariais yra 4127, o tai sudaro apie 90 proc. visų butų savininkų skaičiaus. Iš 4630 butų ir kitų patalpų savininkų investicijų projektų įgyvendinimui pritarė 3549, o tai sudaro 76,7 proc. visų butų savininkų. Investicijų projektų įgyvendinimui nepritarė 212 butų savininkų, t. y. 4,6 proc. visų butų ir kitų patalpų savininkų. Butų savininkų susirinkime 106 nariai susilaikė, o tai sudaro 2,3 proc. Visų butų savininkų. Butų savininkų susirinkime nedalyvavo 763 butų savininkai, t. y. 16,4 proc. visų butų savininkų.

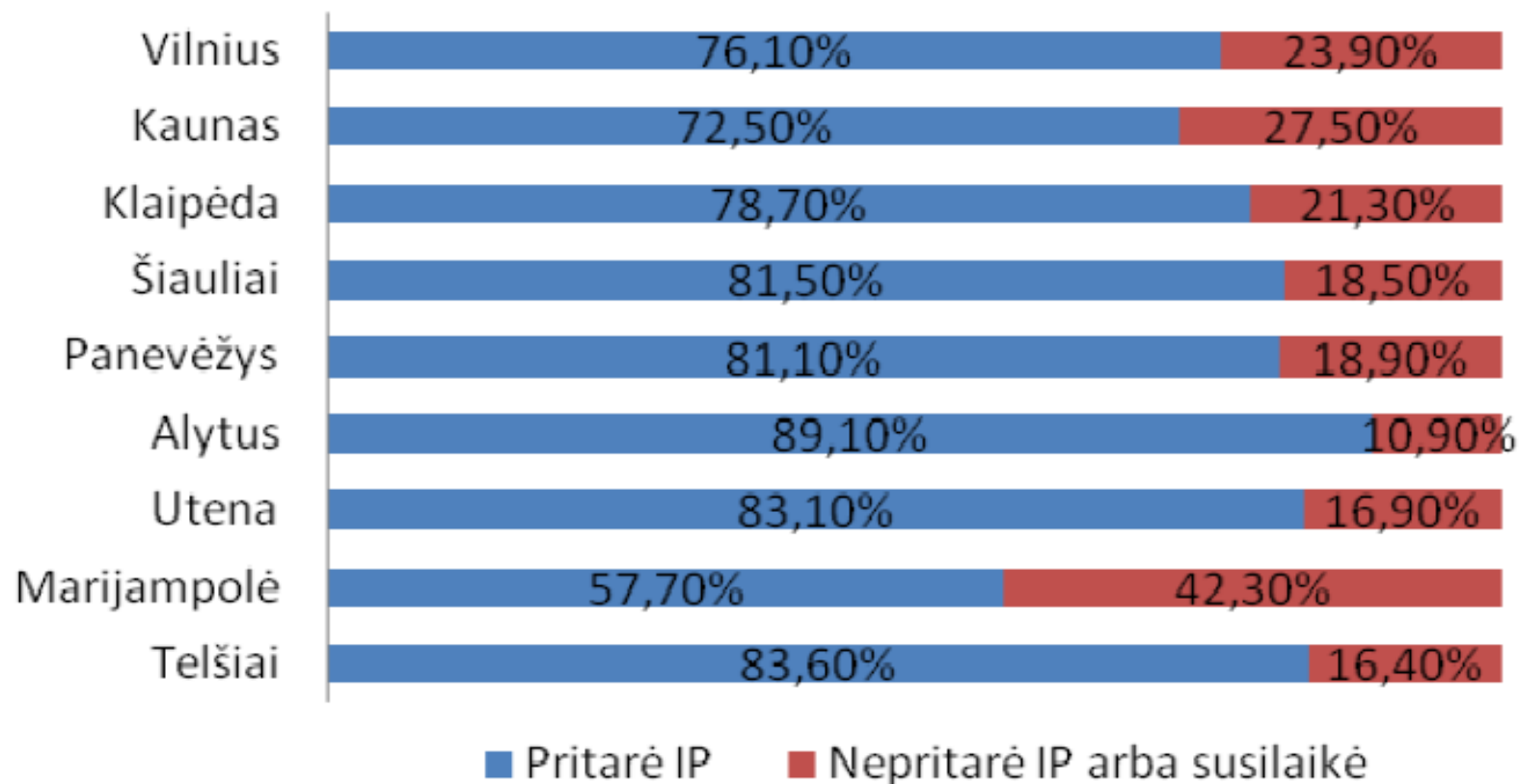
Daugiabučių namų savininkų balsavimo dėl investicijų projekto įgyvendinimo duomenys (tęsinys)

Nors ir susirinkimas dėl investicijų projekto įgyvendinimo sprendimo priėmimo buvo butų savininkų, tačiau analizuojant 4127 bendrijos narių grupę, 3382 pritarė investicijų projektų įgyvendinimui, o tai sudaro 82 proc. visų bendrijos narių. Investicijų projektų įgyvendinimui nepritarė 285 bendrijos nariai, t. y. 7 proc. visų bendrijos narių, o susilaikė 120 bendrijos narių, t. y. – 3 proc. Bendrijų susirinkime nedalyvavo 340 bendrijos narių, t. y. 8,2 proc. visų bendrijos narių. Vertinant 100 būsto savininkų susirinkimo dokumentus, paaiškėjo, kad 7 (3 – Alytuje, 2 – Marijampolėje, po 1 – Utenoje ir Kaune) investicijų projektams būsto savininkai pritarė 100 proc., tačiau tai yra butų savininkai, kurie gyvena nedideliuose iki 25 butų daugiabučiuose Namuose.

Kitoje skaidrėje pateikiamas grafikas, kuriame atsispindi daugiabučių namų savininkų balsavimo rezultatai pagal atskirus regionus.

Daugiabučių namų savininkų balsavimo dėl investicijų projekto įgyvendinimo duomenys (tęsinys)

Daugiabučių namų savininkų balsavimo dėl investicijų projekto įgyvendinimo rezultatai pagal atskirus regionus



Daugiabučių namų savininkų balsavimo dėl investicijų projekto įgyvendinimo duomenys (tęsinys)

Kaip matome grafike, didžiausias būsto savininkų pritarimas investicijų projektų įgyvendinimui yra mažesniuose miestuose, tokiuose kaip Alytus (89,1 proc.), Utena (83,1 proc.), Telšiai (83,6 proc.), Šiauliai (81,5 proc.) ir kt. Šių ir kitų miestų gyventojus aktyviai dalyvauti Daugiabučių namų modernizavimo programoje (toliau – Programa) skatina ne tik nuolat augančios šilumos kainos, bet ir jų miestuose esantys jau modernizuoti daugiabučiai, kurių gyventojai aplinkiniams rodo pavyzdį bei iš lūpų į lūpas perduoda informaciją apie teikiamą modernizavimo naudą. Tai skatina dar nemodernizuotuose daugiabučiuose gyvenančius imtis iniciatyvos ir dalyvauti Programoje.

Daugiabučių namų savininkų balsavimo dėl investicijų projekto įgyvendinimo duomenys (tęsinys)

Lyginant atskirus regionus pagal butų savininkų pritarimą investicijų projektų įgyvendinimui paaiškėjo, kad Marijampolėje yra mažiausias pritarimas tik 57,7 proc., kai tuo tarpu Alytuje 89,1 proc. Rezultatai rodo, kad Marijampolėje butų ir kitų patalpų savininkai mažai pasitiki įgyvendinamais projektais. Tam, kad būtų įgautas didesnis žmonių pasitikėjimas yra reikalingas modernizuoto daugiabučio namo demonstracinis projektas, intensyvus švietimas Programos bei jos teikiamų galimybių klausimais. Būsto ir urbanistinės plėtros agentūra 2009 m. planuoja kartu su savivaldybėmis organizuoti būsto savininkams ir kitiems būsto sektoriaus dalyviams mokymus, seminarus, t. y. juos šviesti tam, kad pagerėtų gyventojų samprata, kad jie suvoktų modernizavimo naudą.

Taigi apibendrinant galima teigti, kad butų savininkų dalyvavimas sprendžiant modernizavimo klausimus yra labai aukštas, vidutiniškai susirinkimuose dalyvauja apie 84 proc. butų savininkų. Sprendžiant investicijų projekto įgyvendinimo klausimus net 76,7 proc. visų būsto savininkų pritaria, kad investicijų projektas būtų įgyvendintas. Šie vertinimo rezultatai rodo, kad būsto savininkai do misi modernizavimu ir aktyviai įsitraukia į jo procesus.

Finansavimo modelių palyginimas (Priedas) I

Daugiabučių namų atnaujinimo finansavimo modelių palyginimo išeities sąlygos

- **Skaičiuojama nuo sumos, kuri pagal nustatytą tvarką ir taisykles gali būti remiama, ją vadiname atnaujinimo kaina (kaina) ir priimame už 100%.**
- **Šiame palyginime neįvertinama parama teikiama kitomis formomis (pvz., kartu su nauju finansavimo modeliu keičiamas teisinis reglamentavimas, kuriuo supaprastinama darbų organizavimo tvarka, numatoma parengti tipinius projektus, dėl ko projektavimo darbai ženkliai atpigę, ir kt.)**

Finansavimo modelių palyginimas (Priedas) II

Kirkilo modelis

- remiama 50%
- reikia turėti savo indėlį 5% + paskolų draudimui dar 5%
- likusi suma 90% kainos.
- Jos pusę (45%) dengia valstybė, lieka 45% kainos ir tai yra banko paskola (su 8% metinių palūkanų).
- Šią dalį gyventojai išmoka bankui per 15 metų.
- Jos suma kinta visų tų 15 metų bėgyje nuo 45% iki 0%, tai reiškia vidutinė suma per visą laikotarpį 22,5%.
- Sumokėjus šias palūkanas, kaina padidėja:
- $22,5\% \times 0,08 \times 15 = 27\%$ (banko pabrangimas)
- 45% (tiek padengė valstybė) – 27% (banko pabrangimas) = 18% (suminis kainos sumažėjimas)
- **Išvada:** pagal šį modelį kaina būtų sumažėjusi 18% nuo visos remiamos atnaujinimo darbų kainos. Tačiau modelį įgyvendinti valstybė buvo nepajėgi. Tai buvo saldainiukas pakabintas nepasiekiamoje vietoje. **Modelio įvedimas buvo žalingas:** iššaukė nepagrįstus lūkesčius (50%). Dabar naujas modelis vertinamas lyginant su šiuo nerealiu (bet patraukliu) modeliu

Finansavimo modelių palyginimas (Priedas) III

Ankstesnis modelis (iki Kirkilo)

- buvo remiama 30%
- reikėjo turėti savo indėlį 10% + paskolų draudimui dar 5%
- likusi suma 85% kainos.
- Jos dalį (30%) dengia valstybė ($85\% \times 0,30 = 25,5\%$ kainos),
- lieka $85\% \times 0,70 = 59,5\%$ kainos ir tai yra banko paskola (su 8% metinių palūkanų).
- Šią dalį gyventojai išmoka bankui per 15 metų.
- Jos suma kinta visų tų 15 metų bėgyje nuo 59,5% iki 0%, tai reiškia vidutinė suma per visą laikotarpį 29,75%.
- Sumokėjus šias palūkanas, kaina padidėja:
- $29,75\% \times 0,08 \times 15 = 35,7\%$ (banko pabrangimas)
- $25,5\%$ (tiek padengė valstybė) – $35,7\%$ (banko pabrangimas) = $-10,2\%$ (galutinis pabrangimas)
- Išvada: iš šio modelio gyventojams (įvertinus paramą ir bankų palūkanas) kaina padidėdavo 10,2% nuo visos remiamos atnaujinimo darbų sumos.

Finansavimo modelių palyginimas (Priedas) IV

Naujasis modelis

- reikia turėti savo sukauptų lėšų 5%
- likusi suma 95% kainos.
- Jos dalį (15%) dengia valstybė ($95\% \times 0,15 = 14,2\%$ kainos),
- lieka $95\% \times 0,85 = 80,75\%$ kainos ir tai yra banko paskola (su 3% metinių palūkanų).
- Šią dalį gyventojai išmoka bankui per 20 metų.
- Jos suma kinta visų tų 20 metų bėgyje nuo 80,75% iki 0%, tai reiškia vidutinė suma per visą laikotarpį 40,375%.
- Sumokėjus šias palūkanas, kaina padidėja:
- $40,375\% \times 0,03 \times 20 = 24,2\%$ (banko pabrangimas)
- $14,2\%$ (tiek padengė valstybė) – $24,2\%$ (banko pabrangimas) = $-10,0\%$ (galutinis pabrangimas)
- Išvada: pagal šį modelį gyventojams (įvertinus 15% paramą ir bankų palūkanas) kaina padidėja 10,0% nuo visos remiamos atnaujinimo darbų sumos.

Finansavimo modelių palyginimas (Priedas) V

Komercinis modelis

- Jeigu nebūtų jokio finansavimo modelio ir jokios paramos. Gyventojai skolintųsi lėšas iš bankų (su komercinėmis palūkanomis, geriausiai atveju 8%) ir atliktų darbus
- paskola 95% kainos
- dėl bankų palūkanų kaina padidėtų:
 $47,5\% \times 0,08 \times 20 = 76\%$ (banko pabrangimas)
- Palygink galutinį pabrangimą pagal naują finansavimo modelį (10,0%) su pabrangimu vykdant darbus su komercine paskola (76%): skirtumas sudaro 66%.
- Pavyzdys. Esant darbų kainai 1,0 mln. Lt. per 20 metų pagal komercinį modelį tektų sumokėti iš viso (kartu su palūkanomis bankui) 1,760 mln. Lt.
Palygink: Pagal naują finansavimo modelį reiktų sumokėti 1,100 mln. Lt.
Sutaupymas pereinant nuo komercinės paskolos prie naujo finansavimo modelio, sudaro 0,660 mln. Lt (66% kainos).

Pabaiga
ačiū už dėmesį!

Algirdas Glodenis

tel. (85)2166834; mob. 8672 44808

a.glodenis44@bustorumai.lt