

KLAIPĖDOS UNIVERSITETAS
SOCIALINIŲ IR HUMANITARINIŲ MOKSLŲ FAKULTETAS
VIEŠOJO ADMINISTRAVIMO IR POLITIKOS MOKSLŲ KATEDRA

**DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMAS IR
MODERNIZAVIMAS KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖJE**

Regionų valdysenos programos magistro baigiamasis darbas

Autorius

SMIRV20 grupės stud. Alma Stonienė

Vadovas

Lekt. dr. Edita Stumbraitė-Vilkišienė

Klaipėda, 2022

MAGISTRO BAIGIAMOJO DARBO LYDRAŠTIS

Pildo bakalauro / magistro baigiamojo darbo autorius

Alma Stonienė

(darbo autoriaus vardas, pavardė)

DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMAS IR MODERNIZAVIMAS KLAIPĖDOS MIESTO
SAVIVALDYBĖJE

(darbo pavadinimas lietuvių kalba)

Patvirtinu, kad bakalauro / magistro baigiamasis darbas parašytas savarankiškai, nepažeidžiant kitiems asmenims priklausančių autorių teisių, visas baigiamasis bakalauro / magistro darbas ar jo dalis nebuvo panaudotas Klaipėdos universitete ir kitose aukštosiose mokyklose.

Alma Stonienė

(darbo autoriaus vardas, pavardė ir parašas)

Sutinku, kad bakalauro / magistro baigiamasis darbas būtų naudojamas neatlygintinai 5 m. Klaipėdos universiteto studijų procese.

Alma Stonienė

(autoriaus vardas, pavardė ir parašas)

Pildo bakalauro / magistro baigiamojo darbo vadovas

Darbą ginti

.....
(įrašyti – leidžiu arba neleidžiu)

.....
Lekt. Dr. Edita Stumbraitė-Vilkišienė

(data)

(darbo vadovo vardas, pavardė ir parašas)

Pildo katedros / centro, kurioje vykdoma studijų programa, administratorius (sekretorius)

Darbas įregistruotas katedroje

.....
(data)

.....
(katedros sekretorės vardas, pavardė ir parašas)

Pildo katedros / centro, kurioje vykdoma studijų programa, vedėjas

Darbą ginti

.....
(įrašyti – leidžiu arba neleidžiu)

.....
(data)

.....
(katedros / centro vedėjo vardas, pavardė ir parašas)

Recenzentu (-ais) skiriu

(įrašyti recenzento (ų) vardą, pavardę)

.....
(data)

.....
(katedros / centro vedėjo vardas, pavardė ir parašas)

SANTRAUKA

Stonienė A. Daugiabučių namų administravimas ir modernizavimas Klaipėdos miesto savivaldybėje. Regionų valdysenos studijų programos magistro baigiamasis darbas. Darbo vadovė lekt.dr. E. Stumbraitė-Vilkišienė, Klaipėdos universitetas: Klaipėda, 2022. 75 p.

Magistro darbe nagrinėjama aktuali tema – daugiabučių namų administravimas ir modernizavimas Klaipėdos miesto savivaldybėje. Temos aktualumas išryškėja darnaus vystymosi kontekste, kuris glaudžiai susijęs su valdysenos principų įgyvendinimu viešajame sektoriuje. Darbo tikslas: įvertinti daugiabučių namų administravimą ir modernizavimą Klaipėdos miesto savivaldybėje. Tikslui įgyvendinti iškelti uždaviniai: išanalizuoti daugiabučių administravimo ypatumus teoriniu aspektu; išnagrinėti daugiabučių namų modernizavimo procesą Lietuvoje, apžvelgiant teisinį reglamentavimą, modernizavimo poreikį bei įgyvendintą praktiką; atlikti daugiabučių namų administravimo ir modernizavimo tyrimą Klaipėdos miesto savivaldybėje, administruojančių įmonių atstovų požiūriu. Teoriniu požiūriu nagrinėjama daugiabučių administravimo ir modernizavimo samprata, kaip viena iš sudėtinių būsto politikos dalių. Apžvelgiamas daugiabučių namų administravimo ir modernizavimo teisinis reglamentavimas ir iš to kylančios problemos, pateikiama daugiabučių namų administravimo formų bei modernizavimo formų apžvalga. Atskleidžiama modernizavimo poreikio svarba tvaraus vystymosi kontekste. Siekiant atsakyti į probleminį klausimą, kokios kyla daugiabučių administravimo problemos, modernizuojant daugiabučius namus Klaipėdos miesto savivaldybėje, atliktas kokybinis tyrimas, kurio metu nustatyti modernizaciją skatinantys ir stabdantys veiksniai, identifikuotos problemos, su kuriomis susiduria savivaldybės paskirti daugiabučių administratoriai, skatindami gyventojus dalyvauti modernizacijos procese bei atskleistos priemonės, kuriomis patys administratoriai prisideda prie gyventojų aktyvesnio dalyvavimo savo namo valdyme. Tyrimu nustatyta, kad daugiabučių administratoriai savo veikloje susiduria su tokiomis problemomis, kaip gyventojų pasyvumas, išankstinis nusistatymas, nenoras bendrauti ir bendradarbiauti. Administratorių taikomos iniciatyvos, kuriomis gyventojai būtų skatinami aktyviau dalyvauti savo namo valdyme. Viena svarbiausių problemų – sudėtingas komunikacijos procesas. Modernizacijos procesą stabdo nepakankama komunikacija su gyventojais, gyventojų finansinių išteklių ribotumas, netinkama valstybės parama, sudėtingas dokumentų rengimo procesas, gyventojų nepasitikėjimas administratoriais, nepakankamas gyventojų švietimas. Tyrimo rezultatai rodo, kad gyventojų pasyvus dalyvavimas, sudėtingas komunikacijos procesas, nepakankamas bendradarbiavimas neskatina gyventojų dalyvauti namo valdyme ir stabdo daugiabučių namų modernizavimą Klaipėdos miesto savivaldybėje.

Raktažodžiai: daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas, modernizavimas, savivaldybės paskirti administratoriai.

SUMMARY

Stonienė A. Administration and modernization of apartment buildings in Klaipėda city municipality. Master's thesis of Regional governance study program. Supervisor lekt. dr. E. Stumbraitė-Vilkišienė, University of Klaipėda, Klaipėda, 2022. 75 p.

Master's degree theme – Administration and modernization of apartment buildings in Klaipėda city municipality. Theme's actuality is about sustainable development, which is closely related to implementation of governance principles in the public sector. Work objective – to evaluate the administration and modernization of apartment buildings in Klaipėda city municipality. Tasks set for the implementation of the goal: analyze multi-apartment houses from the theory view; examine multi-apartment houses modernization process in Lithuania by reviewing the legal regulation, modernization need and implemented practice; carry out Administration and modernization of apartment buildings research in Klaipėda city municipality, from the point of view of the representatives of the administering companies. From theoretical perspective, analyzing multi-apartment building administration and modernization concept as one of components of housing policy. Reviewing administration and modernization of apartment buildings legal regulation and from that occurring problems, providing administration forms and modernization review. Revealing the need of modernization in the context of sustainable development. To answer the question about multi-apartment building occurring problems by modernizing them in Klaipėda city, a qualitative study was performed, during which promoting and hindering factors of modernization were realised, identified the problems which are faced by multi-apartment administration workers and revealed the methods which workers use to encourage habitants for modernization. This research revealed that administration of apartment buildings workers are facing variety of problems like negative attitude and passivity of habitants towards modernization, lack of will for cooperating and communicating. Multi-apartment building administrators are taking initiatives to encourage residents to become more involved in the management of their home. One of the main problems – difficult communication process. The modernization process is hampered by insufficient communication with habitants, limited financial resources, inappropriate state support, complicated process of preparing documents, distrust toward administration workers, insufficient education of residents. The results of the research show that the passive participation of the residents, complicated communication process and insufficient cooperation do not encourage residents to participate in the management of the house and hinders the modernization of apartment buildings in Klaipėda city municipality.

Key words: apartment building administration, modernization, administrators appointed by the government.

SUTRUMPINIMAI

BETA – Būsto energijos taupymo agentūra
CK – Civilinis kodeksas
CPVA – Centrinė projektų valdymo agentūra
DNSB – daugiabučių namų savininkų bendrija
DN – daugiabučiai namai
DNA – daugiabučių namų administravimas
DNM – daugiabučių namų modernizavimas
ES – Europos Sąjunga
LR – Lietuvos Respublika
Pvz. - pavyzdys
UAB – uždaroji akcinė bendrovė
VšĮ – viešoji įstaiga

LENTELIŲ SĄRAŠAS

1 lentelė	Valstybės taikomos būsto politikos priemonės	15
2 lentelė	Pastatų ūkio valdymo sampratų įvairovė	16
3 lentelė	Pastatų ūkio valdymo sudėtinės dalys	17
4 lentelė	Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir priežiūros teisinis reglamentavimas	19
5 lentelė	Būsto politiką reglamentuojanti teisinė bazė Lietuvoje	20
6 lentelė	Savivaldybės paskirto daugiabučių namų administratoriaus privalumai ir trūkumai	26
7 lentelė	Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo formų palyginimas	26
8 lentelė	Pastato rekonstravimo ir atnaujinimo (modernizavimo) sampratos	31
9 lentelė	Daugiabučių gyvenamųjų namų modernizavimo tikslai ir uždaviniai Nacionalinėje darnaus vystymosi strategijoje	32
10 lentelė	Daugiabučių namų ir jų aplinkos modernizavimo tikslai darnaus vystymosi kontekste	36
11 lentelė	Daugiabučių gyvenamųjų namų fondas pagal statybos metus	37
12 lentelė	Lietuvos daugiabučių gyvenamųjų namų fondas pagal energinio naudingumo klasę	38
13 lentelė	Namų ūkio sąnaudų dalis išleidžiama šilumos energijai (proc.)	39
14 lentelė	Modernizuotų daugiabučių namų skaičius 2005-2021 m	40
15 lentelė	Programoje numatyti daugiabučių modernizacijos etapai Klaipėdos mieste	45
16 lentelė	2016-2020 m. įgyvendinti projektai pagal savivaldybės Programą	47
17 lentelė	2013-2021 m. laikotarpio daugiabučių namų modernizavimo statistika Klaipėdos miesto savivaldybėje	48
18 lentelė	Tyrime dalyvavusių ekspertų kodavimas	52
19 lentelė	Interviu klausimų klasifikacija ekspertams	53
20 lentelė	Daugiabučių namų administravimo problemos	55
21 lentelė	Gyvenamųjų pastatų fondo vertinimas	57
22 lentelė	Daugiabučių namų gyventojų įtraukimas į namo valdymą ir modernizavimo procesą	57
23 lentelė	Daugiabučių modernizavimo teisinio reglamentavimo ir valstybės paramos vertinimas	58
24 lentelė	Valstybės paramos daugiabučių modernizavimui silpnosios ir stipriosios pusės	59
25 lentelė	Modernizavimo proceso vertinimas administratorių požiūriu	60
26 lentelė	Daugiabučių modernizavimo skatinimo problemos	61
27 lentelė	Daugiabučių namų modernizavimo naudos gyventojams ir administratoriui	63
28 lentelė	Daugiabučių modernizavimą skatinantys veiksniai	64
29 lentelė	Būtinai daugiabučių namų administravimo pokyčiai	66

PAVEIKSLŲ SĄRAŠAS

1 pav.	Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo formos	23
2 pav.	Daugiabučių namų bendrosios nuosavybės valdymo formos Klaipėdos miesto savivaldybėje (vnt.), 2021-06-01 dienos duomenimis	28
3 pav.	2013-2021 m. laikotarpiu modernizuoti daugiabučiai namai Klaipėdos miesto savivaldybėje	47
4 pav.	2013-2021 m. daugiabučių namų modernizavimo įgyvendinti projektai pagal savivaldybes (vnt. namų)	48
5 pav.	Daugiabučiai, dalyvaujantys (dalyvavę) modernizacijos procese, pagal daugiabučių namų valdytoją nuo 2013 m. iki 2019 m. (imtinai).	49

TURINYS

I. DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMO TEORINIAI IR PRAKTINIAI ASPEKTAI	14
1.1. Būsto politikos samprata	14
1.2. Daugiabučių administravimo teisinis reglamentavimas Lietuvoje	18
1.3. Daugiabučių namų administravimo formos	22
1.4. Daugiabučių namų administravimas Klaipėdos miesto savivaldybėje	27
II. DAUGIABUČIŲ NAMŲ MODERNIZAVIMO TEORINIAI IR PRAKTINIAI ASPEKTAI	30
2.1. Daugiabučių namų modernizavimo teisinis reglamentavimas Lietuvoje	30
2.2. Daugiabučių namų modernizavimo poreikis tvaraus vystymosi kontekste	35
2.3. Daugiabučių namų modernizavimo modeliai	41
2.4. Daugiabučių namų modernizavimo įgyvendinimas Klaipėdos miesto savivaldybėje	44
III. DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMO IR MODERNIZAVIMO KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖJE TYRIMAS	51
3.1. Tyrimo metodika	51
3.2. Tyrimo rezultatai ir jų analizė	54
IŠVADOS	68
REKOMENDACIJOS	69
LITERATŪRA	70
PRIEDAI	

IVADAS

Temos aktualumas. Didžioji dalis Lietuvos gyventojų gyvena daugiabučiuose, kuriuos prižiūri ir administruoja administratoriaus teises turinčios įmonės. Pagal Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymą (toliau Bendrijų įstatymas), daugiabučiu namu laikomas trijų ir daugiau butų gyvenamasis namas, kuriame yra ne tik gyvenamosios paskirties patalpos, bet ir bendrojo naudojimo objektai (laiptinė, bendri balkonai, liftas, koridorius), negyvenamosios paskirties patalpos (prekybos, administravimo ir kt.). Iki Lietuvos nepriklausomybės gyventojai neturėjo nuosavybės teisės į butus daugiabučiuose namuose, kuriuose gyveno, todėl jų administravimu rūpinosi valstybei priklausantis pagrindinis miestų butų fondas. Atkūrus nepriklausomybę, gyventojams buvo sudarytos sąlygos privatizuoti gyvenamuosius butus, todėl šie perėjo gyventojų nuosavybėn ir atsakomybėn.

Europos direktyvoje (2010) teigiama, kad Europoje apie 63 proc. gyvenamųjų pastatų sunaudoja apie 50 proc. visos Europos Sąjungoje pagaminamos energijos. Siekiant mažinti energijos sąnaudas, o tuo pačiu ir šiltnamio efektą sukeliančių dujų kiekį, atsiranda būtinybė atnaujinti senus gyvenamuosius daugiabučius. Didžioji dalis daugiabučių (apie 35 500) mūsų šalyje buvo pastatyti iki 1993 m. (Juozaitienė, 2007, p. 2), kasmet jų techninė būklė prastėja. Didžioji dauguma daugiabučių labai nusidėvėję, neekonomiški ir neekologiški, avarinės būklės, suvartoja daug šilumos energijos (Raslanas, Alchimovienė, 2012). Kaip teigia J. Juozaitienė (2007), senų daugiabučių gyvenamųjų namų šilumos energijos suvartojimas 1,75 karto didesnis lyginant su naujais daugiabučiais. Senų daugiaaukščių stambiaplokščių daugiabučių namų konstrukcijos – pažeistos (Ustinovičius ir kt., 2012). Daugiabučiams tapus privačia nuosavybe, rūpinimasis namais ir jų modernizavimas tapo gyventojų prievolė. Senos statybos daugiabučių namų modernizavimas gerina pastato techninę būklę, eksploataavimo sąlygas, didina finansinę vertę, prisideda prie gražesnės aplinkos formavimo, o svarbiausia, mažina energijos suvartojimą ir užtikrina darnaus miesto/gyvenvietės plėtrą. Daugiabučių modernizavimą numato ir Nacionalinė plėtros strategija (2011), kadangi jis padėtų ne tik spręsti aplinkosaugos, energetikos problemas, bet ir pagerintų gyventojų gyvenimo kokybę (Mitkus, Šostak, 2009), sumažintų CO₂ emisiją, prisidėtų prie klimato kaitos stabdymo, o tuo pačiu sumažintų neracionalų gamtinių išteklių suvartojimą (Alchimovienė, 2012), o autorės nuomone, ir prisidėtų atnaujinant gyvenamojo mikrorajono bendrą estetinį vaizdą.

Rašant darbą vadovaujamasi valdysenos požiūriu šių dienų valdyme/ administravime. Valdysenos principų laikymasis apibūdina savivaldybės veiklos kokybę. Pagrindiniai valdysenos principai analizuojamoje temoje geriausiai atsiskleidžia per darnaus vystymosi tikslus ir principus. Daugiabučių atnaujinimas – tai viena iš darnaus vystymosi aktualių krypčių, kuri ne tik skatina efektyvų energijos panaudojimą, bet ir kaip teigia Mickaitytė (2008), įgyvendina ekologinį,

ekonominį bei socialinį darnumo principus. Daugiabučių namų modernizavimo programa numato daugiabučių namų atnaujinimą ir modernizavimą didinant namų energinį naudingumą, todėl jos įgyvendinimas ne tik mažina šilumos energijos sąnaudas neefektyvių namų šildymui ir taip prisideda prie tvarios aplinkos išsaugojimo (mažina neigiamą klimato kaitos įtaką), bet ir gerina daugiabučių valdymą ir priežiūrą, kurie perleisti savivaldybės funkcijai.

Problemos ištirtumas. Siekiant įvertinti daugiabučių administravimą ir modernizavimą, analizuoti užsienio bei Lietuvos autorių darbai, moksliniai tyrimai bei šiuos procesus reglamentuojanti tarptautinė ir nacionalinė teisinė bazė. Problemos mokslinis ištirtumas nėra pakankamas, kadangi ne tik trūksta akademinės literatūros apie daugiabučių namų administravimą ir namų valdytojams kylančias problemas, bet ir mokslinių straipsnių bei tyrimų, kuriuose būtų apjungta daugiabučių administravimas ir modernizavimas, analizuojamos problemos, su kuriomis susiduria tiek gyventojai, tiek ir administratoriai.

Daugiabučių namų administravimo problematikos mokslinis ištirtumas daugiausia apima administravimo proceso teisinį reglamentavimą. Trūksta mokslinių tyrimų apie daugiabučių administravimo problemas, nepakankamai analizuojamos daugiabučių administravimo valdymo formos bei daugiabučių namų valdymo procesas, išskyrus žiniasklaidos lygmenyje. Apie daugiabučių namų priežiūrą ir eksploataciją rašė P. Malinauskas, T. Vilutienė ir E.K. Zavadskas (2001). Apie būsto politikos raidą, minimaliai aptariant būsto problemas užsimenama doktorantės A. Lipnevič (2012) straipsnyje. Pastatų valdymo procesą, statinių priežiūros svarbą ir gerą patirtį užsienio šalyse nagrinėjo N. Lepkova (2012). Teisinius administravimo klausimus analizavo N.Lepkova (2012), A.Lipnevič (2012). Daugiabučių namų bendrijų kūrimąsi, būsto politiką, kylančias problemas Vilniaus ir Kauno miestų atveju analizavo J.Aidukaitė ir kt. (2014). Kaip matyti, mokslinės literatūros apie daugiabučių namų administravimą nėra daug, tačiau pastaruoju metu vis daugiau atsiranda mokslinių darbų ir mokslinių tyrimų daugiabučių renovacijos tema.

Daugiabučių atnaujinimo klausimus ir renovacijos poreikį analizavo L.Ustinovičius ir kt. (2012). Darnaus daugiabučių ir daugiabučių atnaujinimo sampratas aptarė J.Alchimovienė (2012), Alwaer ir Clements-Croome (2010). Daugiabučių modernizavimą ir jo svarbą *darnaus* vystymosi kontekste nagrinėjo J.Aidukaitė ir kt. (2014), A.Lipnevič (2015), J.Alchimovienė (2012), S.Raslanas ir J.Alchimovienė (2012), S. Mitkus ir O.R. Šostak (2009), L. Šeduikytė ir A. Jurelionis (2009), Kaminski (2008), Juan et al. (2010), Thiers ir Peuportier (2012). Renovacijos projektų vertinimą tvaraus vystymosi kontekste, išskiriant renovacijos naudą ir neigiamas savybes, bet nekalbant apie gyventojų kokybės pagerėjimą, aptarė Mjornell ir kt. (2014), Nikolaidis ir kt. (2009), Kaklauskas ir kt. (2013), Volvavičius (2014). Autoriai A.Kaklauskas, E.K. Zavadskas ir J.Šparauskas (2009) daugiabučių atnaujinimą darnumo kontekste vertino Vilniaus miesto pavyzdžiu. Daugiabučių modernizavimo užsienio šalių patirtis nagrinėta L.Ustinovičiaus ir kt. (2012), J.Alchimovienės

(2012), J. Ramanauskaitės (2009) moksliniuose darbuose. Teisiniai daugiabučių namų modernizavimo klausimai analizuoti L.Ustinovičiaus ir kt. (2012). Renovacijos problemas nagrinėjo J.Alchimovienė (2012), G. Girčys ir kt. (2005), M. Burinskienė (2003), E.K.Zavadskas (2003), S. Raslanas ir kt. (2011), J.Alchimovienė ir kt. (2011), J. Juozaitienė (2007). Renovacijos poreikį dėl neefektyvaus šilumos vartojimo atskleidė D.Biekša ir kt. (2011), V.Leonavičius ir D. Genys (2014). Daugiabučių modernizavimo finansavimo klausimus aptarė J.Alchimovienė (2012). Empirinių tyrimų apie daugiabučių atnaujinimą Lietuvoje viešojo administravimo aspektu taip pat stokojama. Didžioji dalis kokybinių tyrimų atliekama technikos mokslų atstovų. Empirinius tyrimus apie daugiabučių namų atnaujinimą atliko A.Lipnevič (2015), J.Aidukaitė ir kt. (2014). Daugiabučių namų atnaujinimo problemas Vilniaus ir Kauno miestuose tyrė J.Aidukaitė ir kt. (2014). Kokybinių gyventojų dalyvavimo tyrimą renovacijoje atliko V.Leonavičius ir D. Genys (2014).

Iš mokslinių tyrimų, kuriuose dalyvavo daugiabučius namus administruojantys valdytojai, galima paminėti 2013 m. J.Aidukaitės ir kt. (2014) atliktą mokslinį tyrimą, kurio metu apklausti Kauno ir Vilniaus miestų daugiabučių namų bendrijų atstovai (ne savivaldybės paskirti administratoriai), identifikuotos problemos, kurios kyla įgyvendinant daugiabučių modernizavimo procesą, nustatyti daugiabučių namų modernizavimą skatinantys ir stabdantys veiksniai. Panašūs tyrimai, apimantys daugiabučių namų modernizaciją atlikti Palangos (Blochina, 2016) ir Vilkaviškio (Varnelytė, 2017) savivaldybėse. Tačiau minėti tyrimai apima tik modernizacijos procesą, nesigilinama į administravimo problemas. Vienas naujausių tyrimų – 2021 m. Klaipėdos universiteto magistrantės R.Razminienės atliktas tyrimas, kuriame įvardintos problemos, su kuriomis susiduria savivaldybės paskirti daugiabučių administratoriai, įgyvendindami modernizacijos procesą Klaipėdos miesto savivaldybėje.

Taigi, analizuojama tema vis dar išlieka nauja, kadangi trūksta mokslinių straipsnių ir tyrimų ne tik apie Klaipėdos miesto savivaldybės daugiabučių pastatų administravimą ir modernizavimą, bet ir visos Lietuvos mastu. Iki šiol nėra vieningos daugiabučių modernizavimo statistikos, skirtinguose šaltiniuose pateikiama statistinė informacija skiriasi; stokojama aiškos daugiabučių administravimo ir modernizacijos politikos, nėra sprendžiamos problemos, su kuriomis susiduria daugiabučių administratoriai. Todėl šiame darbe, remiantis moksline literatūra, teisiniais dokumentais analizuojamas daugiabučių administravimo ir modernizavimo procesas Klaipėdos miesto savivaldybėje, atliekamas kokybinis tyrimas, kurio metu nustatomi modernizaciją skatinantys ir stabdantys veiksniai, identifikuojamos problemos, su kuriomis susiduria savivaldybės paskirti daugiabučių administratoriai, skatindami gyventojus dalyvauti modernizacijos procese bei tiriama, kaip patys administratoriai prisideda prie gyventojų aktyvesnio dalyvavimo savo namo valdyme. Atlikto tyrimo rezultatus bus galima palyginti su ankstesnių tyrimų rezultatais, kas leis įvertinti daugiabučių namų administravimo ir modernizavimo pokyčius. Gauti tyrimo rezultatai gali būti

reikšmingi priimant efektyvius daugiabučių administravimo ir modernizavimo gerinimo sprendimus Klaipėdos miesto savivaldybėje.

Tyrimo problema. Daugiabučių administravimas tai sudėtinė būsto politikos įgyvendinimo dalis, kuri kelia nemažai nesutarimų tarp gyventojų bei daugiabučius administruojančių ir aptarnaujančių įmonių. Nors Klaipėdos miesto savivaldybė – viena iš pirmaujančių savivaldybių daugiabučių modernizavime Lietuvoje, tačiau gyventojų finansiniai įsipareigojimai modernizavus daugiabutį, gyventojų pasyvus dalyvavimas, išankstinės nuostatos, nepakankama valstybės teikiama parama daugiabučių modernizavimo projektų įgyvendinimui, netinkamai atlikta renovacija, vis dar neigiamai įtakoja daugiabučių modernizavimo įgyvendinimo plėtrą. Darbe siekiama atsakyti į **probleminį klausimą**, kokios kyla daugiabučių administravimo problemos, modernizuojant daugiabučius namus Klaipėdos miesto savivaldybėje.

Kadangi daugiabučių administravimas ir modernizavimas – tai viena iš savivaldybėms priskirtų funkcijų, užsiima daugiabučių namų valdytojų skyrimu ir kontrole, yra arčiausiai gyventojų ir geriausiai žino gyventojų problemas, daroma prielaida, kad daugiabučių namų administravimo problemų nustatymas ir daugiabučių modernizavimą skatinančių ir stabdančių veiksnių identifikavimas, padidintų modernizuojamų daugiabučių skaičių Klaipėdos miesto savivaldybėje.

Ginamas teiginys: Gyventojų pasyvumas, piniginių išteklių trūkumas, netinkamai atliekamas daugiabučių namų valdytojų darbas, sudėtingas komunikacijos procesas iš administratoriaus pusės bei nepakankamas bendradarbiavimas neskatina gyventojų dalyvauti namo valdyje ir stabdo daugiabučių namų modernizavimą Klaipėdos miesto savivaldybėje.

Darbo objektas: daugiabučių namų administravimas ir modernizavimas.

Darbo tikslas: Įvertinti daugiabučių namų administravimą ir modernizavimą Klaipėdos miesto savivaldybėje.

Darbo uždaviniai:

1. Išanalizuoti daugiabučių administravimo ypatumus teoriniu aspektu.
2. Išnagrinėti daugiabučių namų modernizavimo procesą Lietuvoje, apžvelgiant teisinį reglamentavimą, modernizavimo poreikį bei įgyvendintą praktiką.
3. Atlikti daugiabučių namų administravimo ir modernizavimo tyrimą Klaipėdos miesto savivaldybėje, administruojančių įmonių atstovų požiūriu.

Darbo metodai. Mokslinės literatūros, teisės šaltinių analizės, sintezės, lyginamosios analizės metodų pagalba nagrinėjamas daugiabučių namų administravimo ir modernizavimo procesas Lietuvoje. Teoriniu aspektu išnagrinėtas daugiabučių namų valdymas ir eksploatavimas, išskirtos ir aprašytos daugiabučių namų valdymo formos (administratoriai, jungtinės veiklos sutartys ir bendrijos), daugiabučių namų modernizavimo veiksniai ir poreikis.

Teisės aktų ir duomenų rinkimo metodo pagalba atrinkti daugiabučių administravimą ir modernizavimą reglamentuojantys pagrindiniai nacionaliniai ir vietiniai teisės aktai. Lyginamosios analizės metodu palyginti daugiabučių namų valdymo formos ir identifikuotos kiekvienos administravimo formos privalumai ir trūkumai, o taip pat ir daugiabučių gyvenamųjų namų modernizavimo procesas Lietuvos savivaldybėse, įvertinti jų pokyčiai.

Nustačius daugiabučių administravimo ir modernizavimo sampratos požymius, išskyrus daugiabučių renovacijos poreikį lemiančius veiksnius, analizės ir sintezės metodų pagalba jie apjungti į vieną visumą, ir išskirtos daugiabučių administravimo ir modernizavimo problemos bei modernizavimo reikšmė tvariame vystymosi kontekste. Indukcinis ir dedukcinis metodai panaudoti analizuojant ir objektyviai vertinant informaciją apie daugiabučių administravimo bei modernizavimo įgyvendinimą, problemas Lietuvoje.

Kokybinis tyrimas padėjo identifikuoti daugiabučių administravimo ir modernizavimo problemas Klaipėdos miesto savivaldybėje. Empirinio tyrimo metu gauti duomenys apdoroti turinio analizės metodu. Skirtingų kategorijų respondentų duomenų svarbioms reikšmėms atskleisti naudojamas lyginamasis metodas, kuris padėjo palyginti empirinio tyrimo rezultatus analizuojamu klausimu su teorinėje dalyje gautais rezultatais.

Sisteminio apdorojimo metodas padėjo susisteminti visą informaciją ir pritaikyti darbo rašymui. Apibendrinimo metodas panaudotas, siekiant apjungti teorinę medžiagą ir empirinio tyrimo duomenis į vieną visumą bei identifikuoti daugiabučių administravimo ir modernizavimo dėsningumus bei pokyčius, išskirti galimas gerinimo priemones.

Darbo struktūra. Darbą sudaro trys dalys. Pirmoje dalyje, remiantis moksline literatūra, analizuojama daugiabučių namų administravimas Lietuvoje, aptariant daugiabučių namų valdymą, administravimo formas. Aptariama administravimą reglamentuojanti teisinė bazė. Antra darbo dalis skirta daugiabučių namų modernizavimo procesui Lietuvoje. Šioje dalyje pateikiama daugiabučių namų modernizavimo teisinio reglamentavimo apžvalga, argumentuojamas modernizavimo poreikis, išskiriami veiksniai, skatinantys modernizavimo procesą. Atskleidžiama daugiabučių modernizavimo reikšmė tvariame vystymosi kontekste bei modernizavimo praktika Lietuvoje. Trečiojoje dalyje atliekamas daugiabučių namų administravimo ir modernizavimo Klaipėdos miesto savivaldybėje empirinis tyrimas, kurio metu tiriama Klaipėdos miesto daugiabučių namus administruojančių bendrovių atstovų nuomonė.

I. DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMO TEORINIAI IR PRAKTINIAI ASPEKTAI

Šioje darbo dalyje, remiantis moksline ir teisine literatūra, atliekama daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo teorinė analizė, kurios pagrindu bus atliekamas kokybinis tyrimas. Tam tikslui įgyvendinti, pateikiama būsto politikos ir daugiabučių namų valdymo samprata, atskleidžiamas būsto politikos santykis su daugiabučių namų administravimu, analizuojama daugiabučių gyvenamųjų namų politiką formuojanti teisinė bazė. Identifikuojamos daugiabučių gyvenamųjų namų valdymo formos, išskiriamos pagrindinės administravimo problemos, kurios kyla administruojant gyvenamuosius daugiabučius tiek bendrai Lietuvoje, tiek ir Klaipėdos miesto savivaldybėje.

1.1. Būsto politikos samprata

Būsto politika svarbi kiekvienos šalies valdymo dalis. Jai atsirasti įtakos turėjo XIX a. vykusi pramonės revoliucija, kai kaimo gyventojai sparčiai kėlėsi dirbti į miestus. Didėjant urbanizacijai šalys buvo priverstos ieškoti sprendimų, kaip spręsti darbuotojų apgyvendinimo problemas (Vanagas, 2012). Užsienio šalyse būsto politikai ir jos moksliniams tyrimams skiriamas didelis dėmesys ir, autorės A.Lipnevič (2012) teigimu, užima svarbią vietą socialinių mokslų srityje.

Būsto politika siejama su gerovės valstybės modelio kūrimu (Lund, 2011; Lipnevič, 2012). Nors būsto politika priskiriama prie gerovės valstybės, tačiau iki šiol akademinėje literatūroje nėra vieningos būsto politikos sampratos. Analizuojant būsto politikos sampratas, pastebima, kad būsto politika suprantama ne tik kaip gyvenamųjų namų statyba ir jų priežiūra (Aidukaitė, Lipnevič, Nefas, Narkevičiūtė ir Anulytė, 2014). Būsto politika suvokiama plačiau: tai tiek daugiabučių namų ir jų aplinkos priežiūra, tiek ir pačios infrastruktūros plėtra (pvz., kelių, mokyklų, parduotuvių statyba ir pan.) bei jos priežiūra (Lund, 2011; Tsenkova, 2009; Aidukaitė ir kt., 2014). S.Nefas ir A.Narkevičiūtė (2013) prie būsto politikos sampratos priskiria „saugios kaiminystės ir socialinio kapitalo plėtrą“.

Būsto politika – tam tikra valstybės veikla, kuria „siekiama reguliuoti būsto sektorių ir jo rinką“ (Aidukaitė ir kt., 2014, p. 13). Būstas yra svarbi socialinės politikos dalis, apimanti valdžios veiksmus, teisinį reglamentavimą, kurie daro tiesioginį ar netiesioginį poveikį žmogaus būstui. Valstybė, reguliuodama būsto politikos sektorių, skatina jos plėtrą, nustato pasirinkimo ir prieinamumo galimybes (Lund, 2011). J.Aidukaitė ir kt. (2014) prie būsto politikos priskiria ir administravimą.

Užsienio ir lietuvių akademinėje literatūroje (Lund, 2011; Tsenkov, 2009; Aidukaitė ir kt., 2014; Lipnevič, 2012; Nefas, Narkevičiūtė, 2013), pateikiamos valstybės taikomos priemonės,

kuriomis vystoma ir įgyvendinama būsto politika (žr. 1 lentelę). Tai priemonės, kurios leidžia būsto politiką traktuoti plačiąja prasme, ne vien tik kaip gyvenamųjų namų statybą, jų paskirstymą ir priežiūrą.

1 lentelė. Valstybės taikomos būsto politikos priemonės

Priemonės rūšis	Priemonė	Priemonės pagrindimas
Ekonominės priemonės	fiskalinės priemonės	padedą įsigyti būstą (pvz., palūkanų normų nustatymas)
	subsidijos gyventojams	padedą įsigyti būstą (pvz., lengvatinės paskolos, subsidijos ir pan.)
	valstybės parama daugiabučių modernizavimui ir eksploatavimui	Atnaujinti iki 1993 m. pastatytus neekonomiškus, daug šilumos energijos sunaudojančius, blogos techninės būklės namus
	gyvenamosios aplinkos infrastruktūros plėtra	At(kurti) gyvenamosios aplinkos infrastruktūrą: mokyklų, parduotuvių statybą, poilsio vietas, pėsčiųjų, dviračių takai, vaikų žaidimo bei automobilių stovėjimo aikštelės ir pan.
Socialinės priemonės	bendruomeniškumo skatinimas	Didinti gyventojų iniciatyvą administravimo ir modernizavimo klausimais
	socialinio būsto pasiūla ir paskirstymas	Plėtoti socialinių būstų prieinamumą ir teisingą jų paskirstymą labiausiai pažeidžiamoms grupėms.
	socialinės atskirties mažinimas	Mažinti socialinę nelygybę šalyje, aprūpinant labiausiai pažeidžiama grupes gyvenamuoju būstu
Reguliavimo priemonės	parama bendrijų kūrimuisi ir jų veiklos įgyvendinimui	Skatinti daugiabučių namų bendrijų kūrimosi iniciatyvą jų įsteigimą ir veiklą teisiškai reglamentuojant

Šaltinis: sudaryta autorės, remiantis B.Lund, 2011; S.Tsenkova, 2009; J.Aidukaitė ir kt., 2014; S.Nefas, A. Narkevičiūtė, 2013.

Pagrindinės valstybės būsto politikos taikymo priemonės apima ekonomines, socialines ir reguliavimo priemones, kurių tikslas: vykdyti ir įgyvendinti įstatymo tvarka nustatyta būsto politiką šalyje. Šių priemonių pagalba sudaromos palankesnės sąlygos įsigyti nuosavą būstą, padeda gerinti gyvenamosios aplinkos infrastruktūrą, didina gyventojų bendruomeniškumą, skatina daugiabučių namų gyventojus kurti bendrijas, mažinti socialinę nelygybę šalyje.

Apibendrinant būsto sampratą, galime daryti išvadą, kad tiek lietuvių, tiek ir užsienio autoriai būsto politikos sampratą apibrėžia plačiąja prasme, ne vien tik kaip valstybės sukurtas priemonės reguliuojančias būsto statybą, priežiūrą ir įsigijimą. Būsto politiką priskiriama prie valstybės valdymo priemonių, kuriomis siekiama įgyvendinti socialinę politiką; ji apima valdžios veiksmus, teisinį reglamentavimą, kurie turi vienokį ar kitokį poveikį būstui. Darbo autorė pateikia būsto politikos sampratą, kuria bus vadovaujamasi rašant mokslinį darbą: ***Būsto politika – tai valstybės veiksmai, teisinis reglamentavimas, kuriais siekiama gyventojų gerovės plėtojant, gerinant bei (at)kuriant gyvenamąją aplinką.***

Daugiabučių gyvenamųjų namų valdymas ir jų administravimas užima svarbią vietą būsto politikoje. Daugiabučių namų administravimo samprata pateikta Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniuose nuostatuose (2005) bei Daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimo tarifų apskaičiavimo metodikoje (2006). Administravimas – tai butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės paprastasis administravimas, kai

administratorius atlieka visus veiksmus, kurie būtini daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir jų naudojimui pagal tikslingą paskirtį užtikrinti.

Kiekvienas pastatas turi savininką, kuris savo pastato ūkį patiki specializuotai įmonei, dėl turimos patirties ir kompetencijų gebančiai užtikrinti kokybišką pastato valdymą (Lepkova, 2012). Daugiabučių gyvenamųjų namų priežiūra ir administravimu gali užsiimti (Burinskienė, 2003, p.93):

- savivaldybės reguliavimo sferos įmonės, organizacijos;
- butų savininkų bendrijos;
- privačios kompanijos ir privatūs vadybininkai.

Savivaldybių paskirtos įmonės prižiūri namus bei administruoja paslaugų teikimą, ir taip atstovauja namo gyventojų interesus. Daugiabučių namų priežiūros darbai atliekami įstatymų nustatyta tvarka.

Daugiabučių gyvenamųjų namų valdymas – sudėtinė būsto politikos dalis, tačiau tikslaus sampratos apibrėžimo, lietuvių kalboje dar nėra. Daugiabučių namų valdymas siejamas su pastatų ūkio valdymo samprata. Analizuojant užsienio šalių mokslinę literatūrą, kad pastatų valdymas – tai labai plati veiklos sritis, apimanti įvairias paslaugas nuo pastato kūrimo idėjos iki jo nugriovimo, kuri apima visų operacijų, susijusių su daugiabučių priežiūra, įgyvendinimą (žr. 2 lentelę). Pastatų valdymo sampratas pateikia konkrečių užsienio valstybių pastatų ūkio valdymo asociacijos.

2 lentelė. Pastatų ūkio valdymo sampratų įvairovė

Pastatų ūkio valdymo samprata	Šaltinis
Pastatų ūkio valdymas turi tiesioginį valdymo veiklų priklausomybę nuo teikiamų paslaugų, siekiant užtikrinti kokybiškas teikiamas paslaugas.	International Facility Management Association, 2011
Pastatų ūkio valdymas yra daugiavertinis pastato valdymas, kuris apima skirtingas veiklas, turinčias įtakos pastatui, žmonėms. Valdymo tikslas – apjungus teikiamų paslaugų įvairovę, gerinti pačias paslaugas, pastato būklę bei užtikrinti vartotojų poreikius.	British Institute of Facilities Management, 2011
Pastatų valdymas – tai procesai, kurie susiję su pastato aplinkos valdymu, siekiant išlaikyti ir gerinti pastato veiklą/ būklę.	British Institute of Standards, 2011.
Pastatų ūkio valdymas – tai valdymas, užtikrinantis žmogaus poreikių tenkinimą, vykstančių procesų efektyvumą, bei didina ekonominę naudą.	German Facility Management Association, 2011.
Pastatų ūkio valdymas – pastato aplinkos valdymas, siekiant užtikrinti svarbiausios funkcijos – pastato eksploatacijos – įgyvendinimą.	Australian Facilities management Association, 2011.
Pastatų ūkio valdymas – tai pastatų eksploataavimas, techninė priežiūra.	Alexander, 2004 (in Lepkova, 2012, p.9).
Pastatų ūkio valdymas – tai infrastruktūra, palaikanti organizacijos darbuotojų pastangas įgyvendinti tam tikrus tikslus.	Mc Gregor, Then, 2001 (in Lepkova, 2012, p. 9).
Pastatų ūkio valdymas – tai veikla, kuri apima pastatų priežiūrą, siekiant mažinti bendras pastato išlaikymo išlaidas, prailginti jo naudojimo laiką.	Lepkova ir kt. (2008).

Šaltinis: sudaryta autorės, remiantis lentelėje nurodyta mokslinė literatūra, 2021.

Kaip matyti iš pastatų ūkio valdymo sampratų, kurias pateikia skirtingų šalių pastatų valdymo asociacijos, pastatų ūkio valdymo sąvoka pateikiama skirtingai, tačiau esmė išlieka panaši, t.y. pastatų aplinkos valdymas, pastato eksploatacija, su pastatų susijusių paslaugų teikimas, siekiant užtikrinti kokybišką gyvenamąją ar darbinę aplinką, gerinti vartotojų (gyventojų) poreikius. Tiek

užsienio pastatų valdymo institutai ir asociacijos, tiek ir autorių pateiktuose apibrėžimuose apie pastatų ūkio valdymą matome, kad pastatų ūkio valdymas būsto politikoje svarbus tuo, kad apjungus teikiamas paslaugas, siekiama išsaugoti bei gerinti pastato būklę ir taip užtikrinti pastato vartotojo poreikius. Apibendrinant pastatų ūkio valdymo sampratų įvairovę, galima sutikti su autoriais N.Lepkova ir A.Vilutiene (2008) ir teigti, kad tai yra daugialypis procesas, apjungiantis organizacinius procesus bei įvairias priežiūros vykdymo sritis, siekiant sumažinti eksploatacijos išlaidas ir padidinti pastato naudojimo trukmę. Reikia akcentuoti, kad skirtingai nei valdymas, pastatų ūkio valdymas apima ilgalaikę pastato priežiūrą bei jo eksploatavimo planavimo procesą. Todėl galime pateikti daugiabučių ūkio valdymo sampratą, kuria naudosis šame darbe: tai **daugiabučio aplinkos valdymas, siekiant gerinti daugiabučio pastato būklę ir teikiamas paslaugas, užtikrinant gyventojų poreikius.**

Autoriai E.K. Zavadskas ir A. Kaklauskas ir kt. (2008) – vieni iš pirmųjų Lietuvoje, kurie pastatų ūkio valdyme išskyrė 4 sudėtinis elementus: erdvės, techninį, administracinį bei kitų paslaugų valdymą (žr. 3 lentelę).

3 lentelė. Pastatų ūkio valdymo sudėtinės dalys

Pastatų ūkio valdymo dalys	Charakteristika /bruožai
1. Erdvės valdymas	Tai paslaugų teikimas, siekiant sudaryti efektyvias sąlygas: • erdvės planavimas ir jos pritaikymas prie kintančių poreikių; • įrenginių, įrangos, baldų poreikio analizė ir tiekimas; • paslaugų teikimas.
2. Administracinis valdymas	• pastato naudojimo kontrolė • apskaita • sandorių valdymas • nuomos ir išperkamosios nuomos valdymas
3. Techninis valdymas	• sistemų ir įrengimų eksploatavimas, remontas, avarinė priežiūra • pastatų konstrukcijų ir elementų eksploatavimas, remontas • energijos valdymas
4. Kitų paslaugų valdymas	• specialių paslaugų tiekimas užsakovų pageidavimu (pvz., ryšio, interneto tiekimo ir pan.)

Šaltinis: sudaryta autorės, remiantis N.Lepkova, 2012, p. 9-11.

Autorė N. Lepkova (2012), remdamasi užsienio studijomis, kuriose pateikiama pastatų ūkio valdymo apibrėžimai skiria bendruosius pastatų ūkio valdymo bruožus, kuriuos galima pritaikyti ir kalbant apie daugiabučius gyvenamuosius namus:

- *organizacinė struktūra*, kuriai būdinga vientisumas, sistemiškumas, koordinavimas;
- *procesas*, būdinga „dinamiškumas, prisitaikymas prie kintančių poreikių, lankstumas, ilgalaikis pranašumas, tvirtumas, nenutrūkstamas kitimas“;
- *tikslai* – išteklių apsauga, pelno ir išlaidų planavimas, skaidrumas, sėkmingas valdymas;
- *valdytojų aktualumas* – strateginis, normatyvinis, lankstus, orientuotas į klientą“ (p. 11).

Anot N.Lepkovos ir I.Vilutienės (2008), apjungus į vieną visumą minėtus pastatų ūkio valdymo bruožus, galima gauti maksimalią pastatų ūkio valdymo naudą, kurią, galima teigti, patirtų visi daugiabučių gyventojai.

Analizuojant būsto politikos teorinę sampratą, reikia išskirti ir daugiabučių gyvenamųjų namų techninę priežiūrą (toliau – priežiūra). Tai pastatų ūkio valdymo sudėtinė dalis (Smith ir kt., 2000). Akademiniame literatūroje trūksta daugiabučių namų priežiūros sampratos. Analizuojant literatūrą, galima teigti, kad priežiūra – vykdomi darbai, kuriais siekiama pratęsti pastato gyvavimo trukmę, atstatyti ar tobulinti ne tik pastatą ir jo dalis, bet ir inžinerinę sistemą bei aplinką (Lysova, 1999). Tai veiksmai (techniniai ir kt.), kuriais siekiama pastatą kuo ilgiau išlaikyti arba atstatyti, kad jis atitiktų jam keliamus reikalavimus bei nekeltų pavojaus žmogaus saugumui (Watt, 2008). Lietuvoje bendrojo naudojimo dalinės nuosavybės objektų priežiūros reikalavimai nustatyti Statybos reglamente (2016), miesto tvarkymo ir švaros taisyklėse, miesto atliekų tvarkymo taisyklėse. DN priežiūros tikslas – garantuoti namo ir jo elementų naudojimą pagal paskirtį per visą statinio „ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę“ (STR 1.03.07:2017, 2016), užtikrinti saugias naudojimo sąlygas, maksimaliai mažinti galimų avarių tikimybę, kurios sukeltų pavojų žmogaus gyvybei bei sveikatai, taupų energijos vartojimą bei išlaikyti estetišką aplinką (tiek viduje, tiek ir išorėje) (Lepkova, 2012).

Pastaruoju metu vis didesnis dėmesys pastatų ūkio valdyme yra skiriamas ekonomijai ir ekologijai, kas rodo, kad judama link tvaraus miesto kūrimo. Kaip pastebi autoriai (Lepkova, 2012), efektyvus pastato valdymas padeda sumažinti energijos išteklių naudojimą siekiant ne tik ekonominių paskatų, bet ir mažinant anglies dvideginio kiekį. Todėl labai svarbu tampa pastatų renovacija, apie kurią bus analizuojama 2 skyriuje.

Apibendrinant galima teigti, kad būsto politika apima valstybės veiksmus ir priemones, kuriomis vystoma gyvenamųjų namų iš jų aplinkos, tiek infrastruktūros priežiūra tiek ir plėtra. Tai įrankis, padedantis kurti gerovės valstybės modelį. Būsto politikoje pastatų ūkio valdymas apima organizacinius procesus bei įvairias priežiūros vykdymo sritis, siekiant sumažinti eksploatacijos išlaidas, didinant pastato naudojimo trukmę bei gerinant pastato naudotojų poreikius. Įgyvendinant būsto politiką, svarbią įtaką daro jos teisinis reglamentavimas. Todėl sekančioje dalyje apžvelgiamas daugiabučių administravimo teisinis reglamentavimas.

1.2. Daugiabučių administravimo teisinis reglamentavimas Lietuvoje

Daugiabučių namų administravimą bei jų priežiūros politiką reglamentuojančios teisinė bazė, kaip ir pati būsto politika, Lietuvoje yra jauna, jos pradžia siejama su 1991 m., pradėjus butų privatizavimą. Visą būsto politikos raidą Lietuvoje ir teisinės bazės atsiradimą, galima suskirstyti į 2 etapus:

1 etapas: būsto raida iki 1990 m. nuosavybės teisė būstas nepriklauso jame gyvenančiam asmeniui.

2 etapas: būsto raida po 1990 metų. Būstas pereina į privačią nuosavybę.

Mokslinių tyrimų ir informacijos apie 1 etapo būsto raidą yra nepakankamai. Šis etapas susijęs su tarpukario ir sovietinių laikotarpiu. Jos raida panaši su kitose posovietinėse šalyse vykdoma būsto politika. Po Antrojo pasaulinio karo būsto politika buvo įgyvendinama centralizuotai, siekiant mažinti skirtumus tarp miestiešų ir kaimiešų regionų (Tosics, 2005). Būsto politika priklausė tuometinei Komunistų partijai, daugiabučiai namai statomi, jų infrastruktūra plėtojama remiantis socialistinio planavimo metodu. Būstai gyventojams nemokamai buvo paskirstomi darboviečių nuožiu (Gerdvilis, 2007). Nenuostabu, kad įgyvendinant gyventojų aprūpinimą gyvenamuoju būstu planą, buvo vykdoma masinė daugiabučių namų statyba, nekreipiant dėmesio į kokybę. Kaip nurodo S. Gerdvilis (2007), iki 1970 m. pastatytų daugiabučių namų kokybė buvo prasta, o butai labai nedideli. Dėl nuolatinio būstų nepakankamumo, daugiabučių namų statybos buvo masinės, greitos, orientuotos ne į kokybę, bet kad patenkinti būstų stygiaus poreikį mieste (Leonavičius, Žilys, 2009). Planuojant naujus gyvenamuosius mikrorajonus (pvz., „Baltijos“, „Pempininkų“, „Žardininkų“, „Alksnynės“, „Žvejybos uosto“ Klaipėdoje), dėmesys buvo skiriamas ir infrastruktūros formavimui: ugdymo ir gydymo įstaigoms, parduotuvėms, vaikų žaidimo aikštelėms, poilsio zonoms (autorės pastaba). 2-asis būsto politikos raidos etapas Lietuvoje prasidėjo po nepriklausomybės atkūrimo, 1991 m. Šiuo laikotarpiu buvo padėti pagrindai butų privatizavimui.

Visą DNA teisinę bazę, pagal jų paskirtį, autorė baigiamajame darbe suskirsto į dvi grupes: daugiabučių namų administravimo bei daugiabučių gyvenamųjų namų priežiūros teisinis reglamentavimas (žr. 4 lentelę).

4 lentelė. Daugiabučių namų administravimo ir priežiūros teisinis reglamentavimas

Reglamentuojama sritis	Norminis aktas
Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas	• Lietuvos Respublikos Civilinis Kodeksas (2001; 2005) • Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas (1992; 2009) • Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijos įstatymas (2012) • Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai • Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašas (2011) • Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (1996)
Daugiabučių gyvenamųjų namų priežiūra	• Statybos teisinis reglamentas 1.03.07:2017. Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka (2017) • Lietuvos Respublikos Šilumos ūkio įstatymas (2003) • Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklės (2010)

Šaltinis: sudaryta autorės, 2021.

1991 m. priimtas *Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatymas* yra teisinės bazės kūrimo pradžia ir siejamas su būsto politikos decentralizacijos pradžia. Įstatymas svarbus tuo, kad įtvirtino

gyventojų teisę įsigyti vieną gyvenamąją patalpą lengvatinė tvarka (LR butų privatizavimo įstatymas 1991, Nr. I-1374). 6 straipsnis numatė gyvenamųjų namų bendrijų steigimo galimybę. Įstatymas priimtas 10-čiais metais, todėl 2001 m. nustojo galioti.

Šiuo metu daugiabučių gyvenamųjų namų administravimą ir jų priežiūrą reglamentuojantys teisės aktai pateikti 3 lentelėje (žr. 5 lentelę).

5 lentelė. Būsto politiką reglamentuojanti teisinė bazė Lietuvoje

Priėmimo data	Teisės aktas	Pagrindimas
1992	Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas (iki 2009 m. – Gyventojų apsirūpinimo gyvenamosiomis patalpomis įstatymas)	Įtvirtino: - piliečių apsirūpinimo gyvenamosiomis patalpomis būdus, - valstybės teikiamos paramos formas įsigyjant gyvenamąjį namą ar butą; - statybos ir eksploatavimo valstybinę kontrolę
2001	Lietuvos Respublikos Civilinis Kodeksas	- Reglamentuoja bendrąją nuosavybės teisę - Įtvirtino pasirenkamas nuosavybės formas gyventojams
1995	Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijos įstatymas	reglamentuoja savininkų bendrijų steigimą, jų valdymą, veiklą, reorganizavimą bei likvidavimą
1996	Lietuvos Respublikos statybos įstatymas	nustato reikalavimus daugiabučiams gyvenamiesiems namams, apibrėžia pastato priežiūros sampratą, numato reikalavimus pastatų priežiūrai
2001	Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai	- reglamentuoja bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, administruojančio bendrojo naudojimo objektus, tvarką bei veiklą; - nustato informacijos gyventojams pateikimo tvarką. - nurodytos administratoriaus funkcijos, teisės ir pareigos. - reglamentuota patalpų savininkų mokesčių ir įmokų apskaičiavimo tvarka
2003	Lietuvos Respublikos Šilumos ūkio įstatymas	- reglamentuoja šilumos ūkio valstybinį valdymą - apibrėžia šilumos ūkio subjektų ir šilumos vartotojų santykius, tarpusavio atsakomybę
2010	Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklės	- nustato šilumos (karšto vandens) įrenginių prijungimą prie šilumos perdavimo tinklų (karšto vandens įrenginių), tarpusavio sutartinius santykius, - šilumos apskaitos (karšto vandens) prietaisų įrengimą ir priežiūrą bei šilumos punktų modernizavimą, - šilumos įrenginių (karšto vandens prietaisų) remontą ir rekonstravimą
2011	Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašas	- daugiabučių savininkams suteikiama galimybė dalyvauti tiesiogiai priimant sprendimus; - numato balsavimo raštu balsų skaičiavimo ir rezultatų vertinimo tvarką
2017	Statybos techninis reglamentas (STR) 1.03.07:2017 Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka.	Nustatyta daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros privalomieji reikalavimai ir jų įgyvendinimo tvarka

Šaltinis: sudaryta autorės, 2021.

1992 m. priimtas *Gyventojų apsirūpinimo gyvenamosiomis patalpomis įstatymas* (nuo 2009 m. – Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas svarbus tuo, kad nurodė būdus, kuriais gyventojai galėjo įsigyti

gyvenamąsias patalpas. Įstatymas numatė valstybės paramos formos gyventojams, norintiems įsigyti gyvenamąjį būstą: 1) kreditą lengvatinėmis sąlygomis; 2) savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomą, pagal valstybės reguliuojamus nuomos mokesčių tarifus; 3) savivaldybės ar valstybinių įmonių nuomojamų gyvenamųjų patalpų pirkimas. Kalbant apie šį įstatymą, reikia akcentuoti, kad jis buvo keistas 20 kartų. Svarbus pakeitimas įgyvendintas 2005 m., kai įstatymas papildytas skirsniu „Valstybės parama daugiabučiams modernizuoti“ (2005-03-24 d. įstatymas Nr. X-143), kuriame numatytos paramos daugiabučių modernizavimui teikimo sąlygos, būdai ir finansavimas. Tai svarbus žingsnis, pradedant daugiabučių modernizavimo įgyvendinimą šalyje. Įvedus naują skirsnį dėl daugiabučių atnaujinimo, 2009 m. pakeistas įstatymo pavadinimas.

Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas reglamentuoja bendrąją nuosavybės teisę: daugiabučių namų butų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės valdymą, priežiūrą bei išlaikymą (4.82 - 4.85 normos). 4.84 norma numato administratoriaus bendrojo naudojimo objektams skyrimą. Rašant darbą, CK svarbus tuo, kad įtvirtino tris bendrosios dalinės nuosavybės valdymo formas: kurti daugiabučių namų bendriją, sudaryti jungtinės veiklos sutartį ar naudotis savivaldybės paskirtu administratoriaus teikiamomis paslaugomis. Kadangi iki tol daugiabučių namų administravimą vykdė savivaldybės ar jos suformuoti butų ūkiai, šia norma daugiabučių gyvenamųjų namų savininkai **įgijo** galimybę apsispręsti dėl nuosavybės valdymo formos pasirinkimo.

Savininkų bendrijų steigimą, jų valdymą, veiklą, reorganizavimą bei likvidavimą, bendrijos narių teises ir pareigas reglamentuoja **Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijos įstatymas** (2012). J. Aidukaitės ir kt. (2014) teigimu, įstatymas svarbus tuo, kad taikomas ir toms bendrijoms, kurios įsteigtos valdyti bei prižiūrėti bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus, kadangi jų veikla nėra reglamentuojama įstatymiškai (p. 44). 2012 m. priimti įstatymo pakeitimai įgalioja savivaldybes vykdyti bendrijų priežiūrą ir kontrolę.

Daugiabučių administravimui svarbūs yra **Statybos įstatymas** ir **Reglamentas STR 1.03.07:2017**. Šie teisės aktai padeda ne tik įgyvendinti daugiabučių priežiūrą, bet ir nacionalinius įsipareigojimus ES, kuriais siekiama mažinti neigiamą poveikį aplinkai, mažinti sunaudojamą šilumos ir energijos kiekį daugiabučių namų šildymui. **Šilumos ūkio įstatymas** numato neigiamą šilumos energetikos poveikis aplinkai mažinimą, šilumai gaminti naudoti mažiau taršias žaliavas, t.y. biokurą, vietinį kurą bei atsinaujinančiuosius energijos išteklius. Tai dokumentai, sudarantys pagrindą daugiabučių modernizavimui. **Šilumos tiekimo ir vartojimo taisyklės** ne tik užtikrina daugiabučių savininkų teisę gauti teikiamas paslaugas: karštą vandenį ir būsto šildymą, bet ir numato šių paslaugų teikėjų pareigą karšto vandens ir būsto šildymo sistemų priežiūrą.

Gyventojų dalyvavimą DNA bei sprendimų priėmime, kuris susijęs su jų teisine nuosavybe, numato **Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašas**, kuris suteikia galimybę butų ir kitų patalpų savininkams balsuoti raštu, „priimant sprendimus dėl

bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo ir taip išreikšti savo nuomonę, jiems svarbiu klausimų.

2019 m. parengtas ***Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatymo projektas***, kuriame įtvirtinta administratorių griežtesnė kontrolė ir atsakomybė. Kadangi projektas sulaukė daug neigiamų reakcijų iš DNSB pirmininkų ir administratorių, iki 2022 m. pradžios jis nebuvo patvirtintas.

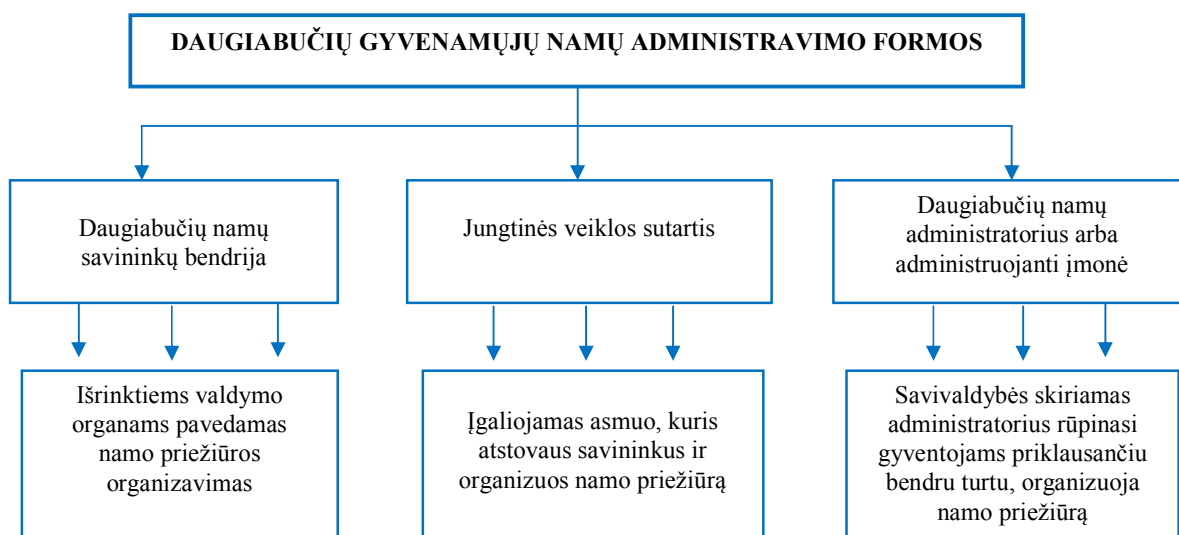
Būsto politikoje svarbią vietą užima institucijos, kurios atsakingos už būsto politikos įgyvendinimą šalyje. Už būsto politikos įgyvendinimą Lietuvoje atsakingos 7 ministerijos: LR Aplinkos, Finansų, Socialinės apsaugos ir darbo, Ūkio, Žemės ūkio, Teisingumo ir Vidaus reikalų. Didžiausias vaidmuo tenka Aplinkos ir Finansų ministerijoms. Aplinkos ministerija valdo visą techninį ir fizinį būsto fondą, kviečia savivaldybes ir daugiabučių gyventojus teikti prašymus daugiabučių modernizavimo projektams įgyvendinti. Jai pavaldus Statybos ir būsto departamentas atsakingas už statybos ir būsto valdymo, priežiūros ir atnaujinimo politikos formavimą. Pavaldus Būsto skyrius tiesiogiai atsakingas už būsto strategijos įgyvendinimą, būsto programų atnaujinimo programų rengimą ir įgyvendinimą, gyvenamųjų namų valdymo valstybinio reguliavimo klausimus. Finansų ministerija, kartu su jai pavaldžiomis agentūromis (VŠĮ „Centrinė projektų valdymo agentūra“, VŠĮ „Būsto energijos taupymo agentūra“, UAB „Būsto paskolų draudimas“) atsakinga už finansinių išteklių paskirstymą įgyvendinant būsto politiką. VŠĮ CPVA svarbi tuo, kad ji administruoja ir įgyvendina savivaldybių programas, kurios finansuojamas ne tik iš valstybės, savivaldybės, bet ir ES tarptautinių finansinių organizacijų lėšų. Socialinės apsaugos ir darbo ministerija, kartu su Aplinkos ministerija, yra atsakinga už kompensacijų skyrimo tvarką daugiabučių namų savininkams (tiek mokant komunalinius mokesčius, tiek ir už modernizavimą), patenkantiems į tam tikrą kategoriją pagal Piniginės socialinės paramos įstatymą.

Apibendrinant teisinį daugiabučių gyvenamųjų namų reglamentavimą, galima jį išskirti į kelis etapus: Pirmasis etapas (nuo 1991 iki 2001 m.), kai buvo sudarytos sąlygos gyventojams įsigyti gyvenamąjį būstą iš savivaldybės. Šiuo etapu savivaldybės ir jų įkurtos butų ūkio tarnybos daugiabučių administravimą perdavė namų savininkams. Antruoju etapu, kuris prasidėjo maždaug nuo 2001 m., sukurti strateginiai ilgalaikiai tikslai, sukurta teisinė bazė, įtvirtinusi gyvenamųjų namų valdymą, jų priežiūrą, savininkų ir paslaugų teikėjų teises ir pareigas bei padėjusi pagrįdą daugiabučių namų modernizavimui.

1.3. Daugiabučių namų administravimo formos

Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo formos numatytos naujajame Civiliniame kodekse (žr. 1 pav.). Kiekvienas savininkas, kuris turi nuosavybės teisę į butą ir kuriam priklauso dalis bendrosios dalinės nuosavybės (pvz., rūsys, dalis stogo, šildymo, vandentiekio ar kt.namo

įranga ir konstrukcija), daugiabučio namo bendrajai nuosavybei valdyti, gali rinktis vieną iš trijų formų: steigti daugiabučių namų savininkų bendriją (DNSB), sudaryti daugiabučio namo ir kitų pastatų savininkų jungtinės veiklos sutartį arba naudotis savivaldybės paskirtu daugiabučių namų administratoriaus (administruojančios įmonės) paslaugomis. Daugiabučio namo formų pasirinkimo galimybės suteikimas butų savininkams – viena iš daugelio viešojo sektoriaus valdymo reformų vietos savivaldos lygmenyje. Teisiškai įtvirtintos daugiabučių namų administravimo formos įgalino gyventojus dalyvauti namo valdyme bei bendradarbiauti su namo valdytojais bendraisiais namo valdymo klausimais.



1 pav. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo formos

Šaltinis: sudaryta autorės, remiantis Civiliniu Kodeksu, 2005.

Kadangi daugiabučių gyvenamųjų namų bendroji dalinė nuosavybė valdymas vykdomas bendraturčių susitarimu, patys savininkai turi nuspręsti ir pasirinkti jiems priimtinausią būdą. Pasirinkus vieną iš nurodytų galimų bendrosios dalinės nuosavybės valdymo formų, butų savininkai įgalinami valdyti, prižiūrėti, remontuoti bendrą turtą (Lepkova, 2012). Tuo tarpu, jei savininkai nesudaro jungtinės veiklos sutarties, ją nutraukia, neįsteigia DNSB ar ji yra likviduota, savivaldybė paskiria administratorių ar administruojančią įmonę (Civilinis Kodeksas, 4.84 str.). Taigi, daugiabučių namų valdyme ir priežiūroje atsiranda naujas subjektas – bendrojo naudojimo objektų valdytojas, kuriam daugiabučių gyventojai perduoda bendrosios dalinės nuosavybės administravimo teises. Kaip nurodo Aplinkos ministerija, butų savininkai daugiabučio bendrijai, savivaldybės administratoriui ar pagal jungtinės veiklos sutartį veikiančiam įgaliotam asmeniui, perleidžia administruoti *tik* bendrojo naudojimo objektus. Valdytojui suteikiama teisė atstovauti savininkų interesus bei įgyvendinti savininkų sprendimus, kurie susiję tik su bendrąja nuosavybe (2022). Galima teigti, kad DN valdytojų veikloje įgalioti laikytis skaidrumo, atskaitomybės, atsakomybės,

teisingumo, informacijos prieinamumo principų. Siekiant užtikrinti kuo kokybiškesnės paslaugas, namų valdytojai bendradarbiauja su gyventojais, su privačiu bei viešuoju sektoriais.

Daugiabučių namų savininkų bendrija (DNSB) – tai „ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis juridinis asmuo, įsteigtas naudoti, valdyti, prižiūrėti bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektus arba juos sukurti bendrijos narių poreikiams, arba tenkinti kitus bendruosius poreikius“ (LR daugiabučių gyvenamųjų namų... 2017). Tai ne pelno siekianti organizacija (įmonė), atsakinga už daugiabučio namo priežiūrą, atstovaujanti daugiabučių savininkų interesus. DNSB steigimą, veiklą, reorganizavimą, likvidavimą, jos narių teises ir pareigas reglamentuoja Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas.

Bendrija steigama siekiant „įgyvendinti butų savininkų teises ir pareigas“, kurios atsiranda dėl bendrosios dalinės nuosavybės objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros. Daugiabučių namų savininkų įstatymas numato, kad steigti bendriją teisę turi:

- kiekvienas daugiabučio namo patalpų savininkas ar jų grupė;
- vietos savivaldos vykdoma institucija;
- įmonė ar organizacija, atsakinga už namo priežiūrą.

Pagal Įstatymą, vienam namui steigama viena bendrija, išskyrus įstatymo 4 straipsnio 2 dalyje numatytas išlygas. Įstatymu numatyta, kad bendrijos pirmininkas, kuris atstovauja butų savininkų interesus, valdyba ir bendrijos susirinkimas balsų dauguma priima sprendimus dėl bendrojo turto valdymo. Sprendimų priėmimo tvarką kiekviena DNSB nusistato bendrijos įstatuose. Bendrijos narys atsako tik pagal savo prievoles, bendrija nėra atsakinga už bendrijos narių prievoles.

Pirmosios daugiabučių namų savininkų bendrijos Lietuvoje pradėjo kurtis 1990 m. ir sparčiausiai kūrėsi iki 2002 m. Spartų DNSB kūrimąsi lėmė teisinės bazės kūrimas ir jos tobulinimas, Civiliniame kodekse įtvirtintos daugiabučių administravimo formos, daugiabučių namų renovacijos poreikis, ypač gyvenantiems senos statybos daugiabučiuose (Aidukaitė ir kt., 2014, p. 92). Tačiau DNSB kūrimasis Lietuvoje vis dar vyksta nepakankamai.

Jungtinės veiklos sutartis. Butų savininkams sudaryta galimybė pasirašyti jungtinės veiklos sutartį namo bendrajai daliai nuosavybei valdyti (Lepkova, 2012), o jos faktą – įregistruoti viešajame registre. Jungtinę veiklą (partnerystę) reglamentuoja Civilinio kodekso normos. 6.969 straipsnio 1 dalis numato, kad „sutartimi du ar daugiau asmenų, kooperuodami savo turtą, darbą ar žinias, įsipareigoja veikti bendrai tam tikram, neprieštaraujančiam įstatymui tikslui ar tam tikrai veiklai“. Sutartyje yra numatyta, kaip patalpų savininkai valdys, ir prižiūrės daugiabučio bendro naudojimo objektus, tvarkys bendrus reikalus. Šia administravimo forma nustato savininkų teises, pareigas, kurios susijusios su namo bendrojo naudojimo objektu ir žemės sklypo valdymu, priežiūra bei naudojimu. Sudarius jungtinės veiklos sutartį, bendrosios dalinės nuosavybės objektai valdomi remiantis šia sutartimi. Kadangi, CK normos numato, kad bendroji dalinė nuosavybė naudojama,

valdoma visų savininkų (partnerių) bendru susitarimu, tai kelia sunkumų butų savininkams (partneriams) santykiuose su kitais asmenimis. Dar vienas neigiamas sutarties aspektas tai, kad daugiabutis gali turėti didelį skaičių savininkų, todėl tokia forma geriausia būtų taikytina nedideliems daugiabučiams (3-10 butų namams), arba bendrasavininkiai turėtų įgalioti vieną asmenį atstovauti visiems. Sutartis pasirašoma visų butų savininkų, todėl pasikeitus vienam iš jų, sutartis tampa negaliojanti. Analizuojant praktiką Lietuvoje, daugiabučių gyvenamųjų namų jungtinių veiklos sutarčių pasirašyta nėra daug, todėl jos praktika yra nepakankama (Aidukaitė ir kt., 2014).

Daugiabučių namų administratorius arba savivaldybės paskirta įmonė. Kai daugiabučių namų savininkai neturi įsteigę DNSB, neturi sudarę jungtinės veiklos sutarties, Civiliniame kodekse numatyta, kad savivaldybė, įstatymų nustatyta tvarka, skiria administratorių ar administruojančią įmonę, parengia ir patvirtina jų nuostatas, kuriose aprašo darbo tvarką, atsakomybę, privalomų darbų sąrašą bei numato administravimo kainą. Administruojami tik tie namai, kurie turi ne mažiau kaip 3 butus. Miesto savivaldybė viešai skelbia administruojančių įmonių sąrašą, iš kurio gyventojai gali pasirinkti jiems tinkamiausią administratorių. Administratoriumi gali būti tiek juridinis, tiek ir fizinis asmuo, kuris atlieka bendrojo naudojimo objektų priežiūrą. Savo veikloje vadovaujasi Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objekto administravimo nuostatais. Visi klausimai sprendžiami tik visuotiniame bendraturčių susirinkime.

Administratoriaus uždaviniai ir funkcijos yra numatyti nuostatose. Nuostatų 3 skyrius numato, kad pagrindinis administratoriaus uždavinys – administruoti namo bendrojo naudojimo objektus: užtikrinti jų priežiūrą teisės aktų nustatyta tvarka; įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų, su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, priimtus CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, jiems atstovaujant. Administratoriaus vykdomų funkcijų sąrašas platus, tačiau, kaip teigia N.Lepkova (2012), viena svarbiausių funkcijų – į turto valdymą įtraukti jų savininkus ir nuolat informuoti apie jų būklę.

Administratoriaus įgaliojimai pasibaigia, kai daugiabučių namų savininkai įkuria DNSB arba sudaro jungtinės veiklos sutartį. Daugiabučių namų administratorius – tai viena dažniausiai paplitusių daugiabučių valdymo formų Lietuvoje, todėl svarbu įvardinti pagrindinius administratoriaus privalumus ir trūkumus (Lepkova, 2012) (žr. 6 lentelę):

6 lentelė. Savivaldybės paskirto daugiabučių namų administratoriaus privalumai ir trūkumai

PRIVALUMAI	TRŪKUMAI
- tiksliai įstatymiškai apibrėžtas administratoriaus statusas bei galimybė butų savininkams kontroliuoti jo veiklą; - privaloma atestacija, patvirtinanti administratoriaus kvalifikaciją ir patikimumą; - butų savininkams sudaryta galimybė pasirinkti administruojančią įmonę iš viešai prieinamo miesto savivaldybės sudaryto sąrašo	- trūksta aiškumo dėl administratoriaus parinkimo; - nėra pavaldus namo gyventojams; - administratoriui nėra numatyta atsakomybė už netinkamą veiklos vykdymą; - administratorius, dirbdamas pagal savivaldybės parengtas nuostatas, bei laikydamasis CK normų ir kt. įstatymų, vadovaujasi ne gyventojų patvirtintomis nuostatomis, todėl varžo savininkų savarankiškumo teises sprendžiant įvairias problemas; - didesnė finansinė našta: visi darbai vykdomi gyventojų lėšomis; administratoriams mokamas atlygis, mokestinė sistema grindžiama metodikomis (pvz., pagal gyvenamojo ploto dydį); - nesudarytos sąlygos savarankiškai spręsti renovacijos klausimus

Šaltinis: sudaryta autorės, 2021.

Analizuojant 6 lentelėje pateiktą informaciją, stebime, kad nors savivaldybės paskirto administratoriaus veikloje yra daugiau trūkumų nei privalumų, tačiau šis valdytojas ir toliau lieka vienas pagrindinių daugiabučių namų valdyme bei priežiūroje. Galima daryti prielaidą, kad tokiam gyventojų apsisprendimui dėl savivaldybės skiriamo administratoriaus, įtakos turi gyventojų pasyvumas, nenoras rūpintis klausimais, kurie susiję su bendrąja namo nuosavybe.

Daugiabučių administravimo formų analizė rodo, kad visų daugiabučių valdytojų funkcijos, yra vienodos, remiantis nustatytais teisės aktais atstovauti namo savininkų interesus, teikti su bendrąja nuosavybe susijusią informaciją. Remiantis atlikta analize, moksliniame darbe identifikuoti DNSB, savivaldybės paskirto administratoriaus bei jungtinės veiklos sutarties, pagrindiniai administravimo veiksniai, kurie turi (gali turėti) įtakos daugiabučių modernizavimo procesui šalyje: valdymas; finansiniai aspektai; kontrolė ir atskaitomybė; daugiabučių savininkų įtraukimas (žr. 7 lentelę).

7 lentelė. Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo formų palyginimas

DNSB	Jungtinės veiklos sutartis	Savivaldybės paskirtas administratorius
ATSTOVAVIMAS / VALDYMAS/ SPRENDIMŲ PRIĖMIMAS		
- Atstovauja gyventojų bendrijos pirmininkas. - Sprendimus dėl bendrojo turto valdymo priima bendrijos pirmininkas, valdyba ir bendrijos susirinkimas balsų dauguma. - Sprendimų priėmimo tvarka nustatyta bendrijos įstatuose.	- Atstovauja arba visi gyventojai arba sutartimi įgaliotas asmuo - Bendroji dalinė nuosavybė naudojama, valdoma visų savininkų (partnerių) bendru susitarimu - Pasikeitus vienam buto savininkui, sutartis nebegalioja	- Skiria savivaldybė - Įgyvendina LR teisės aktuose nustatytus pagrindinius reikalavimus, susijusius su daugiabučių namų priežiūra - Turi teisę priimti sprendimus be gyventojų sutikimo - Savininkams sudaryta galimybė reikalauti susirinkimo dėl sprendimų, susijusių su namo priežiūra ir valdymu
FINANSINIAI ASPEKTAI		
- Ne pelno siekianti organizacija - Kaupiamosios lėšos tvirtinamos bendru susitarimu susirinkimo metu - Turi galimybę spręsti dėl tiekėjų pasirinkimo, kuris pigiau atliks būtinas paslaugas	- Pelno siekianti organizacija. - Už suteiktas administravimo paslaugas mokamas atlygis - Lėšos kaupiamos bendroje sąskaitoje, kurios naudojamos pagal poreikį - Taikomos sudėtingos skaičiavimo metodikos	

KONTROLĖ IR ATSKAITOMYBĖ		
• Įstatymiškai numatyta, kad savivaldybė gali kontroliuoti bendrijos veiklą • atstovai atsiskaito tiesiogiai gyventojams/savininkams	• Sutartis tvirtina Notaras • Pagal sutartį veikiančių įgaliotų asmenų veiklos tikrinimas pavestas savivaldybėms	• Nėra numatyta jokios atsakomybės už netinkamai atliktą darbą • Gyventojams sudaryta galimybė kontroliuoti administratoriaus veiklą
SAVININKŲ ĮTRAUKIMAS		
• Savininkai tiesiogiai dalyvauja sprendimų priėmimo procese • Sudaryta galimybė patiems spręsti mokestinius klausimus • Savininkai tiesiogiai dalyvauja namo priežiūroje	• Patalpų savininkams nėra sudaryta savarankiška galimybė spręsti renovacijos klausimus • Vadovaujamas savivaldybės patvirtintomis nuostatomis.	

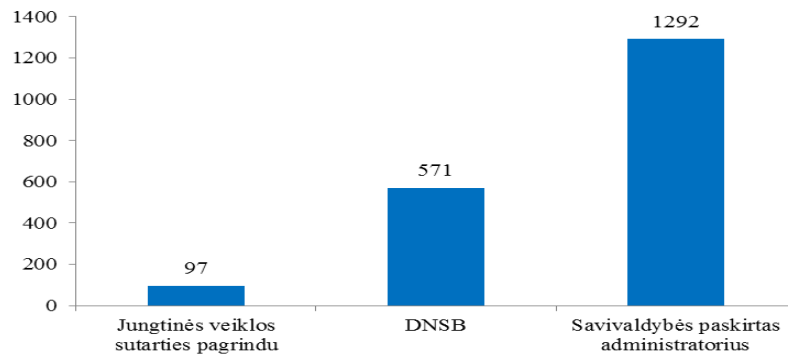
Šaltinis: sudaryta autorės, 2022.

Vertinant daugiabučių gyvenamųjų namų bendrą administravimo procesą Lietuvoje (tiesiniu požiūriu, tiek administravimo formas, tiek ir daugiabučių eksploatavimą ir jų priežiūrą), norėtusi išskirti pagrindines DNA problemas Lietuvoje. Autorė M. Burinskienė (2003), išskiria šias problemas: teisinės bazės netobulumas; netobula pastatų priežiūros ir administravimo rinka; gyventojų pasyvumas prižiūrint daugiabučius; nedidelis daugiabučių namų savininkų bendrijų skaičius; nepakankamos gyventojų pajamos; nepakankamas senų daugiabučių renovacijos procesas dėl savininkų nenoro; per didelis šiluminės energijos suvartojimas; informacijos ir skaidrumo stoka gyventojams apie vykdomus pastatų atnaujinimo projektus (p. 96). A. Lipnevič (2012), dar išskiria kokybiškų būstų trūkumą, problemas, susijusias su būsto renovacija bei eksploatacija. Jos teigimu, didelės problemos kyla administruojant būstus bei vykdant bendrosios nuosavybės priežiūrą.

Apibendrinant galima teigti, kad daugiabučių namų administravimas – sudėtinė būsto politikos dalis, kai daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymą ir priežiūrą atlieka daugiabučio valdytojas, atstovaujantis namo savininkų interesus susijusius su bendrąja nuosavybe. Įstatymo nustatyta tvarka savininkai gali rinktis vieną iš trijų administravimo formų: bendriją, jungtinės veiklos sutartį ar naudotis savivaldybės paskirto administratoriaus paslaugomis. Pasirinkus vieną iš administravimo formų, patalpų savininkai daugiabučio valdytoją įgalioja rūpintis ir prižiūrėti bendrojo naudojimo turtą, kuris, remdamasis teisės aktais, įgyvendina daugiabučių namų valdymo ir priežiūros reikalavimus. Kiekviena administravimo forma įgyvendina valdysenos principus, gerina administravimą bei valdžios institucijoms padeda priartėti prie paslaugų gavėjo. Valdysenos principų laikymasis adminitravime lemia sėkmingą daugiabučių modernizavimo procesą.

1.4. Daugiabučių namų administravimas Klaipėdos miesto savivaldybėje

Statistikos departamento duomenimis, 2020 m. Klaipėdos miesto savivaldybėje buvo 1960 daugiabučių namų, kurie nuosavybės teise priklausė gyventojams. Pagal bendrosios nuosavybės valdymo formas, Klaipėdos miesto savivaldybėje, daugiabučiai namai valdomi visomis CK įtvirtintomis valdymo formomis (žr. 2 pav.).



2 pav. Daugiabučių namų bendrosios nuosavybės valdymo formos Klaipėdos miesto savivaldybėje (vnt.), 2021-06-01 dienos duomenimis

Šaltinis: sudaryta autorės, remiantis Klaipėdos miesto statistikos departamento duomenimis, ir Klaipėdos miesto savivaldybės duomenimis, 2021.

Pagal daugiabučių namų bendrosios nuosavybės valdymo formas Klaipėdos miesto savivaldybėje, 2021 m. gruodžio 01 d. duomenimis, daugiausia daugiabučių namų administruoja savivaldybės paskirti administratoriai – 1292 (66 proc.). Mažiausiai daugiabučių administruojama pagal jungtinės veiklos sutartį – 97 (5 proc.). 571 (29 proc.) daugiabutį administruoja daugiabučių namų įsteigtos bendrijos. Vertinant tokį pasiskirstymą pagal administravimo formas, galima daryti prielaidą, kad daugiabučių namų savininkams trūksta informacijos apie kitas daugiabučių administravimo formas, daugiabučių namų bendruomenė yra pasyvi, savininkai nesuinteresuoti dalyvauti savo namų valdymo procese, todėl renkasi lengviausią administravimo būdą – valdymo funkcijas perleidžia savivaldybės priskirtam administratoriui, kuris rūpinasi jų namo administravimu ir yra atsakingas už daugiabučio priežiūrą.

2021-12-14 d. patvirtintas *Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių – daugiabučių namų valdytojų sąrašas* (2021), numato, kad Klaipėdoje daugiabučius namus administruoja 12 savivaldybės paskirtų administratorių. Remiantis Daugiabučių namų valdytojų sąrašu, daugiausia daugiabučių administruoja UAB „Mano Būstas Baltija“ – 31 proc. (399 namai) ir UAB „Paslaugos būstui“ – 27 proc. (346 namai). 15 proc. (196 namai) visų daugiabučių administruoja UAB „Civinity namai Klaipėda“ (buvusios „Vitės valdos“), 14 proc. (182 namai) – UAB „Mano Būstas Klaipėda“. Mažiausiai namų administruoja UAB „Namų administravimo centras“ – 3 namai, VšĮ „Klaipėdos butai“ – 3 namai bei UAB „Green Admin“ – 4 namai. Maždaug po 4 proc. tenka UAB „Laukininkų valda“ (54 namai) bei UAB „Debreceno valda“ (50 namų). Daugiau informacijos pateikta 1 priede (žr. 1 priedą).

Siekiant užtikrinti valdysenos principų įgyvendinimą vietos savivaldos lygmenyje, vykdoma daugiabučių namų valdytojų priežiūra ir kontrolė. Savivaldybės paskirtų bendrosios nuosavybės administratorių veiklos priežiūra ir kontrolė – tai viena iš savivaldos kompetencijai priskirtų funkcijų.

kurią reglamentuoja Vietos savivaldos 6 straipsnio 42 punktas. Šią funkciją įgyvendina Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos atskiras padalinys – Priežiūros ir kontrolės vykdytojas, kuris, remiantis Registrų centro duomenimis rengia savivaldybės priskirtų daugiabučių namų administratorių sąrašą. Siekiant užkirsti kelią administratorių netinkamam teisės aktų vykdymui, galimi planiniai ir neplaniniai administratorių veiklos tikrinimai. Į planinį patikrinimą atrankos būdu papuola savivaldybės priskirti DN administratoriai, Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu. Neplaninis patikrinimas Kontrolieriaus atliekamas savivaldybės administracijai gavus daugiabučių gyventojų skundus dėl administratoriaus neveiksnumo ar veiklos, kuri gali prieštarauti (prieštarauja) teisės aktams. Tačiau, vertinant daugiabučių namų administratorių atsakomybę, reikia konstatuoti, kad administratoriui nėra numatyta jokia atsakomybė už netinkamai atliktą darbą, todėl po atlikto patikrinimo, inicijuoto gyventojų iniciatyva, namo valdytojas toliau gali tęsti savo veiklą be ribojimų, ir per nustatytą laikotarpį įpareigojamas ištaisyti nustatytus trūkumus. Taigi, daugiabučių namų valdytojų priežiūra ir kontrolė parodo savivaldybės veiklos kokybę.

Gyventojai Savivaldybei skundus pateikia tada, kai tarpusavyje nepavyksta išspręsti problem (Kontrolės metinė veiklos ataskaita, 2021). Analizuojant 2017-2021 m. DN administratorių planinių ir neplaninių tikrinimų metines veiklos ataskaitas, matome, kad gaunamų skundų skaičius tiesiogiai susijęs su administruojamų namų skaičiumi: daugiausia skundų savivaldybės sulaukia apie tuos administratorius, kurie daugiausia administruoja namų. Per 2021 m. Savivaldybė iš gyventojų gavo daugiausia skundų dėl UAB „Mano Būstas Klaipėda“ (64 skundai), UAB „Mano Būstas Baltija“ (19 skundų) bei UAB „Paslaugos būstui“ (17 skundų) (žr. 1 priedą). Atlikta gyventojų skundų analizą 2015-2020 m. Kontrolės veiklos metinėse ataskaitose, leidžia teigti, kad daugiausiai skundų Savivaldybė gauna dėl neteisingai vykdomos valdytojo veiklos, skaičiuojamų mokesčių, nepakankamo gyventojų informavimo, trūkstamos informacijos apie pačią administratoriaus veiklą. Galima daryti prielaidą, kad gyventojų skundai, kurie pasiekia Savivaldybę dėl netinkamos administratorių veiklos, parodo sudėtingą komunikacijos problemą tarp administratoriaus ir gyventojų ir tai yra tik nedidelė nusiskundimų dalis, kurių sulaukia patys administratoriai.

Apibendrinant galima teigti, kad daugiabučių namų valdymą įgyvendina savivaldybės paskirti administratoriai, DNSB bei administratoriai, veikiantys pagal jungtinės veiklos sutartį. Dėl gyventojų pasyvaus dalyvavimo, 66 proc. daugiabučių namų Klaipėdos miesto savivaldybėje administruojami 12 savivaldybės paskirtų administratorių, kurie rūpinasi administravimu ir yra atsakingi už daugiabučio priežiūrą bei modernizaciją. Valdysenos principų įgyvendinimo užtikrinimą vietos lygmenyje garantuoja savivaldybės paskirtų bendrosios nuosavybės administratorių veiklos priežiūra ir kontrolė.

II. DAUGIABUČIŲ NAMŲ MODERNIZAVIMO TEORINIAI IR PRAKTINIAI ASPEKTAI

Šioje darbo dalyje, remiantis mokslinė ir teisine literatūra, teoriniu aspektu analizuojamas daugiabučių gyvenamųjų namų modernizavimas. Modernizavimo galimybėms atskleisti, pateikiama teisinio reglamentavimo, kaip pagrindo renovacijai įgyvendinti, apžvalga ir iš jo kylančios problemos. Remiantis moksliniais šaltiniais bei įgyvendinimo praktika Lietuvoje pagrindžiamas daugiabučių gyvenamųjų namų modernizavimo poreikis, identifikuojamos problemos ir galimybės, apžvelgiama plėtojama modernizavimo politika, pristatomi daugiabučių modernizavimo modeliai, įvertinami daugiabučių namų atnaujinimo programos įgyvendinimo rezultatai šalyje ir Klaipėdos miesto savivaldybėje. Teorinės analizės pagrindu vėlesniame etape konstruojamas kokybinis tyrimas, siekiant nustatyti modernizavimo proceso problemas Klaipėdos miesto savivaldybėje.

2.1. Daugiabučių namų modernizavimo teisinis reglamentavimas Lietuvoje

Siekiant užtikrinti daugiabučių gyvenamųjų namų modernizavimą, būtinas jo teisinis reglamentavimas. Lietuvoje sukurta nacionalinė ir vietos teisinė bazė, reglamentuojanti ir įgyvendinanti daugiabučių gyvenamųjų namų modernizavimą. Teisiniais aktais sudarytos tinkamos sąlygos DNM, tačiau juos įgyvendinant vietos savivaldos mastu, vis dar kyla nemažai problemų, kadangi kiekviena savivaldybė taiko jai „patogius“ modernizavimo įrankius, trūksta įgyvendinimo gerosios praktikos pavyzdžių, gyventojų iniciatyvos steigti DNSB, bei pradėti modernizavimo procesą tiek iš gyventojų, tiek ir iš pačios savivaldybės ar namų administratorių. Teisiniuose dokumentuose numatytos priemonės, kurių įgyvendinimas skatina modernizavimą, tačiau dėl tam tikrų priežasčių, modernizavimo procesas stringa.

Daugiabučių gyvenamųjų namų modernizacijos pradžia galima laikyti 1992 m., kai teisiniuose dokumentuose pradedama užsiminti apie daugiabučių namų atnaujinimą (modernizavimą).

Prieš pateikiant teisės aktų apžvalgą, svarbu išsiaiškinti sąvokas, kurias vartosime darbe, kalbėdami apie daugiabučių namų atnaujinimą. Mokslinėje literatūroje nėra vienos sąvokos, kuri būtų skirta būsto atnaujinimui. Kalbant apie būsto atnaujinimą, naudojamos sąvokos: renovacija, modernizavimas bei atnaujinimas, kurios yra vartojamos kaip sinonimai. Tačiau Lietuvos teisės aktuose numatytos dvi pastatų atnaujinimo sąvokos: atnaujinimas (modernizavimas) ir rekonstravimas (žr. 8 lentelę).

8 lentelė. Pastato rekonstravimo ir atnaujinimo (modernizavimo) sampratos

Samprata	Apibrėžimas
Pastato rekonstravimas	statinio pertvarkymas, suteikiant jam naują kokybę (Statybos įstatymas, 1996). Rekonstravimo metu pakeičiama statinio išvaizda, įrengiami nauji elementai. Siekiant didesnio energinio naudingumo, pagerinamos mechaninės, fizinės, estetiškos pastato savybės (Ustinovičius ir kt., 2012)
Daugiabučio namo atnaujinimas (modernizavimas)	<i>„statybos darbai, kuriais iš dalies arba visiškai atnaujinamos ir pagerinamos pastato ir (ar) jo inžinerinių sistemų fizinės ir energinės savybės ir kuriais užtikrinamas iš atsinaujinančių energijos šaltinių gaunamos energijos naudojimas“</i> (Paramos daugiabučiams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas, 2004).

Šaltinis: sudaryta autorės, remiantis Lietuvos Respublikos Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymu, 2004; Ustinovičius ir kt., 2012; Lietuvos Respublikos Statybos įstatymu, 1996.

Renovacija yra laikoma rekonstrukcijos sudėtine dalimi (Ustinovičius ir kt., 2012), o 2004 m. priimta Lietuvos Respublikos Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatyme (2004), atnaujinimo ir modernizavimo sampratos yra sujungtos į vieną. Kadangi, atnaujinimo (modernizavimo), rekonstravimo sampratos panašios, darbe jos laikomos sinonimais. Rašant darbą bus vadovaujamasi Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) samprata, pateikta atnaujintoje redakcijoje (žr. 8 lentelę).

1992 m. Statybos ir Urbanistikos ministerijos įsakymu Nr. 97 patvirtinti nauji statybos reikalavimai **Statybos normos RSN 143-92 „Pastatų atitvarų šiluminė technika“**, kuriuose nustatyti nauji normatyviniai reikalavimai pastatų atitvarų šiluminiam laidumui, šildymo ir vėdinimo sistemomis. Reikalavimai numatė pastatams griežtesnius šilumos izoliacijos reikalavimus, siekiant taupyti šilumos energiją namuose. Aktualu tai, kad šie reikalavimai vėliau ne kartą buvo atnaujinami, atsižvelgiant į naujai priimamus ar atnaujinamus nacionalinius teisės aktus, į kuriuos buvo perkeliama ES direktyvos. Tais pačiais metais (1992-07-17 d.) LR Vyriausybė priėmė nutarimą Nr. 562 **„Dėl valstybės remiamos programos „Būstas“**. Tai nauja valstybės paramos programa gyventojams, kurios vienas iš tikslų – energijos taupymo pastatuose skatinimas. Programos nuostatos numatė esamo butų fondo šiltinimo užtikrinimą bei naujų šiltų būstų statymą. Programa įpareigojo Statybos ir urbanistikos ministeriją kartu su Ekonomikos ministerija bei kitomis valstybinėmis institucijomis iki 1993 m. sausio 20 d. parengti esamo butų fondo šiltinimo renovacijos programą. Vertinant minėtų teisinių dokumentų svarbą daugiabučių gyvenamųjų namų modernizavimo procese, galima daryti prielaidą, kad tai renovacijos teisinio reglamentavimo pradžios užuomazgos, tačiau aktyvi renovacijos politika šalyje nebuvo vykdoma.

1996 m. LR Vyriausybė ir Pasaulio bankas pasirašė sutartį **„Dėl energijos taupymo būste demonstracinio projekto“ (ETDB projektas)**. Projekto metu Lietuvoje buvo atnaujinta virš 700 daugiabučių namų. Daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimui Pasaulio bankas buvo įsteigęs apyvartinį fondą, iš kurio buvo finansuojama renovacija, o LR valstybės biudžetas kompensavo 30

proc.investicijų. Šio projekto metu investuota per 70 mln. litų, o šiluminės sąnaudos gyventojams sumažėjo ketvirtadaliu (Daugiabučių namų modernizavimo finansavimo programa, 2021, p. 8).

Analizuojant teisinį reglamentavimą, stebima, kad iki 2004 m. LR Vyriausybės daugiabučių namų atnaujinimo politikos kuriama teisinė bazė buvo labai vangė. Lietuvai įstojus į Europos Sąjungą, priimti nauji daugiabučių modernizavimą reglamentuojantys teisės aktai, į nacionalinę teisę perkeltos ES direktyvos, kuriomis liberalizuotas būsto infrastruktūros valdymas, sukurtos įvairios programos daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimui. Programų tikslas – sumažinti sunaudojamos šilumos energijos kiekį, skatinti namų atnaujinimą bei šilumos tiekimo infrastruktūros renovavimą. 2003 m. priimta **Nacionalinė darnaus vystymosi strategija**, kuri įpareigoja darnų vystymąsi šalyje, įgyvendinant atitinkamą būsto politiką. Numatyti gyvenamųjų namų modernizavimo ilgalaikis ir trumpalaikis tikslai bei apibrėžti uždaviniai jiems pasiekti (žr. 9 lentelę).

9 lentelė. Daugiabučių gyvenamųjų namų modernizavimo tikslai ir uždaviniai
Nacionalinėje darnaus vystymosi strategijoje

	Tikslas	Uždaviniai	Baigtumas
Ilgalaikis tikslas	Šiuolaikiškos būsto infrastruktūros sukūrimas, būsto energinio naudingumo didinimas, neigiamo būsto poveikio aplinkai mažinimas	✓ Didinti būstų energinį naudingumą;	✓ įgyvendinama ✓ Kiekvienais metais Aplinkos ministras teikia kvietimus savivaldybėms teikti paraiškas daugiabučių modernizavimui
		✓ Spartinti daugiabučių namų modernizavimą	
Trumpalaikis tikslas	Tęsti Daugiabučių namų modernizavimo programą	✓ Užtikrinti, kad valstybės parama skatintų butų savininkus įgyvendinti energiniu požiūriu efektyvius namų modernizavimo projektus	✓ įgyvendinama
		✓ Skatinti daugiabučių namų modernizavimą įvairiomis priemonėmis (pvz., informavimas, konsultavimas ir pan.)	

Šaltinis: sudaryta autorės, remiantis Nacionaline darnaus vystymosi strategija, 2011.

Strategijoje iškeltų daugiabučių namų modernizavimo tikslų įgyvendinimas padidintų energijos vartojimo efektyvumą, pagerintų gyventojų gyvenamąją aplinką, bet ir prisidėtų prie efektyvesnio daugiabučių namų valdymo bei administravimo.

2004 m. siejami su aktyvia daugiabučių renovacijos pradžia. 2004 m. sausio 21 d. LRV nutarimu Nr. 60 patvirtino „**Lietuvos būsto strategiją**“, kuri anot A.Lipnevič (2015), turėjo būti parengta 2003 m. pirmame ketvirtyje. Strategijos tikslas - užtikrinti tinkamą būsto priežiūrą atnaujinimą ir modernizavimą, siekiant mažinti energijos sąnaudas. Numatyta, kad Strategijos laikotarpis – iki 2020 metų, tačiau 2017 m. Strategija nebeteko galios. 2004 m. rugsėjo 26 d. įsigaliojo **Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa** (toliau – Programa), kurios svarbą apibrėžia tikslas – „padėti daugiabučių namų savininkams modernizuoti daugiabučius

namus, didinti energijos vartojimo efektyvumą, mažinti šildymo išlaidas ir užtikrinti mažas pajamas gaunančioms šeimoms palankias sąlygas modernizuoti daugiabučius namus, kuriuose jie gyvena“. Daugiabučių atnaujinimo (modernizavimo) programoje būstų savininkams numatytos dvi galimybės dalyvauti daugiabučių modernizavimo procese:

- 1) pagal Vyriausybės patvirtintą programą, kuri suteikia galimybę gyventojams dalyvauti savo iniciatyva;
- 2) pagal parengtą savivaldybės programą, kurios metu pačios savivaldybės atranka mažiausiai efektyviausius namus, sunaudojančius daugiausia šiluminės energijos.

Svarbu, kad daugiabutis atitiktų reikalavimus, išdėstytus Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje: 1) namas būtų pastatytas iki 1993 m., 2) name turi būti ne mažiau kaip 3 gyvenamieji butai.

Naujasis Programos įgyvendinimo modelis grįstas aktyviu savivaldybių dalyvavimu renovacijos procese, nes suteikė galimybę pačioms savivaldybėms atrinkti iki 1993 m. statytus neefektyviausius DN energijos vartojimo atžvilgiu bei parengti jų atnaujinimo projektus. Laikantis Programos reikalavimų, savivaldybės rengia energinio efektyvumo didinimo programas; įgijo galimybę paskirti programų įgyvendinimo administratorius bei įgyvendinti daugiabučių namų atnaujinimo projektus. Galima sutikti su autore G.Ropaite (2017) ir teigti, kad šio modelio įgyvendinimas praktikoje sukūrė naujas technines, metodines ir organizacines priemones, o savivaldybės ir jų paskirti programų administratoriai įgijo daugiau kompetencijų rengiant ir įgyvendinant modernizacijos projektus ir programas. Vis dėlto galima išskirti ir probleminius aspektus: neskaitina kompleksinės ar kvartalinės renovacijos modelių taikymo praktikoje, kadangi orientuota tik energinių išteklių taupymą, nenumatyta kriterijų, kurie padėtų įvertinti investicijų ekonominį efektyvumą. Programos įgyvendinimo eigą vertina ir ją tobulina Aplinkos ministerija, tačiau ji neturi sukurtos modernizavimo įgyvendinimo stebėjimo ataskaitų vertinimo sistemos, kuri leistų nustatyti, ar priimami sprendimai dėl Programos tobulinimo yra tinkami.

Lietuvos Respublikos **Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas** (2004) su vėlesnėmis redakcijomis, įsigaliojo nuo 2005 m. Jis nustato valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti teikimo sąlygas ir tvarką, numato finansavimą daugiabučių namų modernizavimui. Įstatymas svarbus tuo, kad jame pirmą kartą pateiktas daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) apibrėžimas. Pagal šį įstatymą 2013 m. ir 2015 m. buvo keičiamas daugiabučių namų finansavimo modelis, kas paskatino daugiabučių renovacijos procesą. Nuo 2013 m. gyventojai paskolą gali paimti ir savivaldybių įmonės, o paskolos gražinamos iš „sutaupytų šildymo pinigų“. Nuo 2015 m. pakeistas savivaldybės finansavimo modelis: savivaldybės įpareigos atrinkti energetiškai neefektyviausius daugiabučius. Valstybė dengia 50 proc. investicinio projekto, o papildoma valstybės parama palaipsniui mažėja nuo 40 iki 15 proc.

Piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymas (2003) reglamentuoja metinių palūkanų dydį, imantiems paskolą iš banko namo modernizavimui (nuo 2013 m. jos siekia 3 proc.), nustato pagalbą nepasiturintiems gyventojams, suteikiant, kad kredito įmokos, palūkanos, projekto parengimo ir kiti administravimo kaštai apmokami valstybės. Tačiau anot, V.Valkiūno (2011), įstatymuose nėra numatyta priemonių, kurios reglamentuotų nemokių gyventojų problemų sprendimą.

2016 m. patvirtintas *Kvartalų energinio efektyvumo didinimo programų rengimo ir įgyvendinimo tvarkos aprašas* (toliau – Aprašas) modernizacijos procesui svarbus tuo, kad skatina savivaldybes aktyviai rengti kvartalų energinio efektyvumo didinimo programas ir taip įgyvendinti energinį efektyvumą didinančias priemones, o taip pat numato renovacijai atrenkamų kvartalų aprašus, finansavimo galimybes. Aprašas svarbus darnioje miestų plėtroje: padėjo pagrindus kvartalinės renovacijos modelio įgyvendinimui, kuriuo siekiama ne tik darnaus energijos šaltinių naudojimo, bet tuo pačiu ir gerinti gyvenamąją aplinką, pritaikant ją įvairių socialinių gyventojų grupių poreikiams. Tačiau planuojant kvartalinę renovaciją, Apraše daug neaiškumų: trūksta kvartalinės renovacijos sampratos bei ribų apibrėžtumo, nėra pateikta pačio „kvartalo“ ar (ir) „rajono“ sąvokų apibrėžimų, kas, leidžia daryti prielaidą, trukdo kurti bendrą darnaus miesto vaizdą, atnaujinti viešosios infrastruktūros (žaidimo aikštelių, kiemų ir kt.) infrastruktūrą.

Lietuvos ilgalaikė pastatų renovacijos strategija – tai naujas teisinis dokumentas, kuriam LR Vyriausybė pritarė 2021 m. kovo 31 d. Strategija parengta pagal ES Pastatų energinio naudingumo direktyvą 2012/27/ES ir Pakeitimo direktyvą 2018/844. Strategija orientuota į klimato kaitos mažinimą bei daugiabučių namų modernizavimą, siekiant energijos nevarojimo. Ilgalaikėje renovacijos strategijoje (2021) numatyta iki 2050 m. „ekonomiškai efektyviai modernizuoti 440 tūkst. pastatų“, todėl joje pateikiamos veiksmų gairės ir numatomos įgyvendinimo priemonės:

- parengti kompleksinės priemonių paketas, kuris apima griežtesnius reikalavimus, numato kvartalinės ir dalinės renovacijos modelių įgyvendinimą;
- numatyti pakankamas finansavimas, ieškant naujų finansavimo mechanizmų.
- efektyvi komunikacija.
- patikima įgyvendinimo sistema, apimanti ir kokybės kontrolę.

Patvirtinta Strategija numato ir teisės aktų tobulinimą daugiabučių namų modernizavimo srityje, siekiant padidinti šilumos energijos efektyvumą daugiabučiuose, kurie statyti iki 1993 metų. Aplinkos ministro valdymo sričių 2020-2022 metų strateginiame veiklos plane (2019) numatytos priemonės kvartalinei renovacijai skatinti, peržiūrimos finansavimo didinimo galimybės. Planuojama, kad bus atnaujinta Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa, atsižvelgiant į energijos taupymą bei daugiabučių modernizavimo poreikį. Strategija įpareigoja savivaldybes skatinti gyventojus dalyvauti modernizacijos procese, kad iki 2050 m. būtų pasiektas numatytas

tikslas. Savivaldybės taip pat turi parengti/ sukurti priemonių paketą, kurios įtrauktų gyventojus į namų atnaujinimą.

DNM reglamentuojančių teisės aktų analizė parodė, kad dar yra netinkamai reglamentuojamų objektų, kurie neskatina gyventojų dalyvauti modernizacijos procese. Teisės aktuose trūksta sąvokų, susijusių su būsto atnaujinimu, išaiškinimo. Nors pirmieji teisės dokumentai renovacijai skatinti parengti 1992 m., tačiau daugiabučio atnaujinimo (modernizavimo) samprata pirmą kartą pateikti 2004 m. priimtoje Daugiabučių atnaujinimo (modernizavimo) programoje. Nė viename teisės dokumente nėra išaiškinta renovacijos sąvokos. Galima išskirti tobulintinas teisės aktų spragas: nepakankama renovacijos proceso kontrolė, nepakankami ir neišsamūs energetiniai auditai. Trūksta bendros norminės bazės gyvenamųjų rajonų teritoriniam planavimui (Alchimovienė, 2012).

Apibendrinant galima teigti, kad daugiabučių gyvenamųjų namų modernizavimui yra sukurti teisiniai pagrindai, tačiau daugiabučių namų atnaujinimo politika yra besikeičianti, reaguojanti į besikeičiančias teises ir praktines aplinkybes. ES direktyvų normų perkėlimas į nacionalinę teisę, nors ir įtvirtina reikalavimus didinti energijos vartojimo efektyvumą, gerinti gyvenamosios aplinkos kokybę, mažinti neigiamą poveikį aplinkai, tačiau lemia dažną teisės aktų kaitą. Teisės aktų kaita, pagrindinių sąvokų neišaiškinimas ar per siauras apibrėžimas, neigiamai veikia modernizacijos procesą, lemia sudėtingą racionalių būsto atnaujinimo sprendimų parengimą. Teisės aktuose trūksta efektyvesnio finansavimo modelio skirtingoms gyventojų grupėms, nėra sprendžiama nemokių gyventojų finansavimo galimybės.

2.2. Daugiabučių namų modernizavimo poreikis tvaraus vystymosi kontekste

Gyvenamųjų namų modernizavimas yra laikomas vienu svarbiausiu būsto politikos sričių (Lipnevič, 2015). Vertinant tvaraus vystymosi kontekste – tai priemonė, padedanti įgyvendinti darnią miesto plėtrą (Aidukaitė ir kt., 2014, Alchimovienė, 2012), viena iš energijos vartojimo efektyvumo didinimo priemonių (Valstybinio audito ataskaita, 2020, p. 10), todėl turi būti įgyvendinamas pagal darnios plėtros principus, kurių pagrindą sudaro trys lygiaverčiai komponentai: aplinkosauga, ekonominis ir socialinis vystymasis (Nacionalinė darnaus vystymosi strategija, 2003). Remiantis Nacionaline darnaus vystymosi strategija, DNM įgyvendinamas per darnios valdysenos principais, kurie padeda užtikrinti kokybiškesnį administravimo procesą, priartina viešųjų institucijų įgaliotus atstovus prie paslaugų gavėjo. Darnios valdysenos principais turėtų vadovautis ir daugiabučių namus administruojančios įmonės. Atvirumo, skaidrumo, atsakomybės ir kt. principų taikymas administratoriaus veikloje užtikrina geresnius santykius su gyventojais, kitų principų taikymas galėtų sąlygoti ir modernizacijos pažangą, kuri siejama su geresne/švaresne aplinka, ekonominės naudos motyvais bei socialiniu vystymuisi (bendruomenių stiprinimu, pasitikėjimo didinimu).

Siekiant mažinti energijos naudojimą, gyventojų išlaidas daugiabučių eksploatavimui bei daromą neigiamą poveikį aplinkai, o tuo pačiu gerinti pastatų kokybę ir gyvenamąją aplinką, pakelti daugiabučio rinkos vertę, pastatų atnaujinimas turi būti įgyvendinamas vadovaujantis darnaus vystymosi samprata (Alchimovienė, 2012). Darnus vystymasis statybų sektoriuje suprantama kaip pastatų statyba, siekiant suderinti žmonių ir aplinkos poreikius (Raslanas, Alchimovienė, 2012).

Moksliniuose darbuose (Ramanauskaitė, 2009; Alchimovienė, 2012; Ustinovičius ir kt., 2012) išskiriamas ne vienas daugiabučių namų ir jų aplinkos modernizavimo tikslas. Modernizuojant daugiabučius, pirmiausia siekiama padidinti šilumos efektyvumą, sumažinant gyventojų išlaidas šildymui, pagerinti gyvenimo kokybę, estetinį vaizdą, sumažinti aplinką teršiančių veiksnių poveikį, pakelti pastato rinkos vertę (Užšilaitytė, Martinaitis, 2010; Alchimovienė, 2012, p. 9). Daugiabučių atnaujinimas turi padėti spręsti aplinkosaugos bei energetikos problemas, gerinti visuomenės gyventojų kokybę (Raslanas, Alchimovienė, 2012, p. 146). Taigi, darnios plėtros kontekste, renovuojant namus ir jų aplinką galima teigti, kad svarbu suderinti socialinius visuomenės, aplinkosauginius ir ekonominius siekius, nedarant neigiamo poveikio aplinkai (10 lentelė).

10 lentelė. Daugiabučių namų ir jų aplinkos modernizavimo tikslai darnaus vystymosi kontekste

Aplinkosauga	Ekonominis vystymasis	Socialinis vystymasis
• mažinti suvartojamos energijos kiekį; • mažinti aplinką teršiančių veiksnių poveikį ir padidinti aplinkos vertę	• mažinti pastatų eksploatavimo išlaidas (ypač šildymo); • sumažinti šilumos nuostolius (išorinių atitvarų pralaidumą) • pagerinti pastatų būklę ir prailginti jų gyvavimo laiką (apie 30-40 metų); • padidinti pastatų rinkos vertę	• užtikrinti sveiką žmonių gyvenamąją aplinką; • pagerinti žmogaus komforto sąlygas pastato viduje; • didinti miesto vietovių patrauklumą, suteikiant namams, rajonams estetinės išvaizdos naujumą; • pritraukti ir išlaikyti vidurinės klasės gyventojus

Šaltinis: sudaryta autorės, remiantis J. Ramanauskaite, 2009; J. Alchimovienė, 2012; L. Ustinovičius ir kt., 2012.

Modernizavus daugiabutį: apšildžius fasadą, pamatus bei rūšį, pakeitus ar įrengus papildomas šiluminės izoliacijos konstrukcijas, atnaujinus (pakeitus) šilumos, inžinerines, vandens tiekimo sistemas ne tik ženkliai sumažėja pastato eksploatacinės išlaidos bei padidėja pastato estetika, bet ir sukurama nauja pastato vertė, pagerinami pagrindiniai daugiabučio vertinimo rodiklių dydžiai (Ustinovičius ir kt., 2012, p. 46). Daugiabučių modernizavimas padeda spręsti didėjančio šiltnamio efekto, globalinio atšilimo bei ribotų energijos išteklių problemas (Raslanas, Alchimovienė, 2012). Taigi, vertinant modernizacijos tikslus darnios plėtros kontekste, galima teigti kad, daugiabučių ir jų aplinkos modernizavimo tikslai atitinka darnaus vystymosi komponentus (aplinkosaugą, ekonominę ir socialinę vystymąsi), yra glaudžiai tarpusavyje susiję ir jų siekimas padeda įgyvendinti darnios plėtros principus: didinant šildymo efektyvumą, mažinamas į aplinką išskiriamas neigiamas šilumos poveikis, mažėja gyventojų išlaidos už šildymą, pagerėja bendras estetiškas vaizdas, gyvenamosios

aplinkos kokybė, didinama pastato ekonominė vertė. O taip pat įgyvendinami Lietuvos ilgalaikėje pastatų renovacijos strategijoje priimti įsipareigojimai dėl pastatų modernizacijos.

Sutariama, kad atnaujinant daugiabučius namus, turi būti išlaikoma pusiausvyra tarp keturių darnaus daugiabučių namų atnaujinimo komponentų: pastato išorės, šildymo, vėdinimo ir aplinkos sąlygų (Alchimovienė, 2012; Ustinovičius ir kt., 2012).

Daugiabučių gyvenamųjų namų modernizavimą Lietuvoje lemia namų fondo pastatų būklė: nusidėvėjimas, sena statyba, didelės šilumos energijos išlaidos. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa numato daugiabučių, statytų iki 1993 m. DNM skatinimą. Nekilnojamo turto registro ir Lietuvos ilgalaikės pastatų renovacijos strategijos duomenimis, Lietuvoje 2020-01-01 d. buvo 41021 daugiabutis, iš kurių 89 proc. pastatyti iki 1993 m. (žr. 11 lentelę).

11 lentelė. Daugiabučių gyvenamųjų namų fondas pagal statybos metus

Statybos metai	Daugiabučių namų skaičius	
	vienetais	procentais
Iki 1900 m	1 500	4
1901-1960 m	12 882	30
1961-1992 m	22 669	55
1993-2005 m.	1 784	4,5
2006-2013 m.	1 045	3
2014 -2019 m.	1 141	3,5
Iš viso:	41 021	100

Šaltinis: sudaryta autorės, remiantis Nekilnojamojo turto registro duomenimis (2021), Lietuvos ilgalaikės pastatų renovacijos strategija, 2021.

Taigi, remiantis Programa, matome, kad Lietuvoje net 89 proc. daugiabučių namų, o tai yra virš 35 tūkst., kuriuos būtina modernizuoti. Tame tarpe 4 proc. daugiabučių namų statyti iki 1900 metų, 30 proc. – 1901-1960 m. laikotarpiu. Todėl galime tvirtinti, kad Lietuvos daugiabučių fondas yra senas, reikalaujantis atnaujinimo.

Daugiabučiai namai, statyti iki 1993 metų, suprojektuoti ir pastatyti laikantis tų laikų normatyvinių reikalavimų (Ustinovičius, Ambrasas ir kt., 2012), statyti nekeliant aukštų reikalavimų energiniam pastatų efektyvumui (Burinskienė, 2003, p. 25), todėl nebeatitinka šių dienų taikomų normatyvinių reikalavimų. 1961-1992 m. statytuose daugiabučiuose šiltinimo medžiagos nebuvo naudojamos šių pastatų geresnei termininei izoliacijai. Šilumos išlaikymą DN lemia statybinių medžiagų savitoji terminė varža (Lietuvos ilgalaikė pastatų renovacijos strategija, 2021). Lietuvos ilgalaikėje pastatų renovacijos strategijoje (2021) konstatuojama, kad didelė dalis šio laikotarpio pastatytų DN nėra renovuoti nei gyventojų iniciatyva, nei dalyvaujant renovacijos programose. Šiuo laikotarpiu statytas daugiabučių pastatų fondas yra neekonomiškas, netinkamos techninės būklės: pasenęs pastatų sienų, langų ir stogo šilumos bei garso izoliacijos stovis, nėra pakankamo vėdinimo, pasenusi šildymo sistema, patalpų viduje netinkamas mikroklimatas (Raslanas, Alchimovienė, 2012).

Daugiabučių modernizacijos poreikį rodo per žema pastatų energinio naudingumo klasė. Teigiama, kad per namo langus ir duris prarandama apie 45-50 proc. šilumos (Alchimovienė, 2012). 2002 m. ratifikavus Kioto protokolą, visi pastatai Lietuvoje yra sertifikuojami. Pagal energinį naudingumą daugiabučiai, kaip ir visas pastatų fondas, klasifikuojami į klases: A/B/C/D/E/F/G (žr. 12 lentelę). Aukščiausios energetinės vertės pastatai priskiriami A ir A++ klasei. Kapitaliai renovuojant daugiabučius, kurių bendras naudingas plotas didesnis nei 1000 m², energinio naudingumo klasė turi būti ne žemesnė kaip D (Ustinovičius, Ambrasas ir kt., 2012).

12 lentelė. Lietuvos daugiabučių gyvenamųjų namų fondas pagal energinio naudingumo klasę

Energinio naudingumo klasė	Daugiabučių namų skaičius		Statybos metai
	vienetais	procentais	
A++	7	0	2019
A+	72	0,1	2019
A	263	0,9	2019
B	4393	11	2014-2018
C	5146	12	2006-2013
≤D	31140	76	Iki 2005
Iš viso:	41021	100	

Šaltinis: sudaryta autorės, remiantis Lietuvos ilgalaikės pastatų renovacijos strategija, 2021.

Vertinant daugiabučius namus Lietuvoje pagal energinio naudingumo požymį, konstatuojama, kad 76 proc. daugiabučių fondo priskiriami žemiausiai (D-G) energinio naudingumo klasei. Jų pastatymo laikas – iki 2005 m. Todėl reikalinga daryti prielaidą, kad renovuoti būtina daugiabučius ne tik pastatytus iki 1993 m., kaip nurodyta Programoje, bet renovacija būtina ir daugiabučiams, kurie pastatyti 1993-2005 m. laikotarpiu.

Seni daugiabučiai – didelė problema tiek gyventojams, tiek ir valstybei, kadangi jie neekonomiški ir nekokybiški, jų šildymui gyventojai išleidžia didelę dalį pajamų (Leonavičius, Genys, 2014). 1993-1996 m. statytų daugiabučių atitvarų šiluminės charakteristikos neatitinka statybos normatyvinių dokumentų reikalavimų (Raslanas, Alchimovienė, 2012). Šilumos suvartojimas gyventojų butuose priklauso nuo daugiabučių priežiūros (Programa, 2012). Gyvenamųjų namų šildymui, kuris Lietuvoje vidutiniškai tęsiasi 180-190 dienų, sunaudojama apie 40 proc. pagaminamos šilumos energijos (Ustinovičius ir kt., 2012). Kylant šiluminės energijos ir iškastinių energijos šaltinių kainoms, didėja gyventojų būsto išlaikymo išlaidos. Siekiant mažinti sunaudojamą šilumos energijos kiekį DN šildymui bei mažinti gyventojų išlaidas šildymui, būtina renovuoti neefektyvius pastatus.

Senesnės statybos namuose Lietuvos gyventojai už šildymą sumoka apie 30-55 proc. gaunamų pajamų (Ustinovičius ir kt., 2012). 2008 m. BETA apklausos duomenimis, 60 proc. gyventojų nepatenkinti namų šildymo efektyvumu ir nori gerinti namo būklę (Programa, 2012). Remiantis Eurostat duomenimis, namų ūkių sąnaudos, kurios išleidžiamos šildymui – Lietuvoje yra didžiausios,

lyginant su kitomis ES šalimis, bei augančios (žr. 13 lentelę), kai tuo tarpu Europoje sąnaudos už šildymą mažėja.

13 lentelė. Namų ūkio sąnaudų dalis išleidžiama šilumos energijai (proc.)

Rodiklis	Šalis	2010 m.	2015 m.
Namų ūkių sąnaudų dalis išleidžiama šilumai	Lietuva	1,04 proc.	1,40 proc.
	ES	0,21 proc.	0,14 proc.

Šaltinis: Lietuvos ilgalaikės pastatų renovacijos strategija, 2021.

Siekiant ilgalaikio ir efektyvaus modernizavimo reikia visą gyvenamųjų namų rajoną (Alchimovienė, 2012). Kvartalinės renovacijos poreikį lemia ne tik pastato ekonominiai, socialiniai bei ekologiniai aspektai, bet ir nepakankamai išvystyta arba susidėvėjusi mikrorajonų gyvenamosios aplinkos infrastruktūra: trūksta vaikų žaidimo aikštelių, susidėvėję pėsčiųjų takai, automobilių stovėjimo aikštelių trūkumas, iki 1993 m. statytuose daugiabučiuose – neišvystytos sąlygos neįgaliųjų poreikiams patenkinti (Kaklauskas ir kt., 2005), trūksta žaliųjų plotų, neišvystyta socialinė infrastruktūra (Alchimovienė, 2012). Taigi, galime teigti, kad modernizuojant namus kvartalais, gerėja gyventojų gyvenimo kokybė, estetiškas vaizdas, padidėtų būsto vertė.

Sparčiai didėjant energijos poreikiui, augant jos kainoms gyventojams tenka ieškoti sprendimų, kaip sumažinti išlaidas už butų šildymą. Viena išiečių – valstybės remiamas DN modernizavimas. Gyventojams sudarytos galimybės pasirinkti modernizavimo strategiją, kurti bendrijas bei įgyvendinti projektus (Ustinovičius ir kt., 2012). Nuo daugiabučių modernizavimo pradžios, iki prasidedant kvartalinei renovacijai, šilumos išsaugojimas daugiabučiuose ir gyventojų gyvenimo kokybės gerinimas buvo pagrindinis modernizuojamų pastatų tikslas (Alchimovienė, 2012). Šiais kriterijais buvo grindžiami daugiabučių atnaujinimo projektai, kuriuose pateikiami šiluminių rodiklių skaičiavimai iki daugiabučio modernizavimo ir numatyti šilumos rodikliai modernizavus daugiabutį.

Daugiabučių modernizavimą lemia ne tik jų nusidėvėjimas ir neekonomiškumas, bet ir Lietuvos įsipareigojimai Europos Sąjungai. 2006 m. ratifikuota ES Direktyva 2006/32EB2, reglamentuojanti išmetamų anglies dioksido (CO₂) ir kitų šiltnamio efektą sukeliančių dujų kiekio mažinimą, energijos vartojimo efektyvumą, kuria iki 2016 m. turėjo sumažinti energijos naudojimą 9 proc., bei 2009 m. atnaujinta Direktyva Nr. 406/2009/EB dėl valstybių narių pastangų mažinti šiltnamio efektą sukeliančias dujų emisijas, iki 2020 m. sumažinant šiltnamio efektą sukeliančių dujų emisijas (DN atnaujinimo (modernizavimo) programa, 2004).

Aptariant daugiabučių modernizavimo poreikį, būtina konstatuoti, kad suinteresuotų grupių (savivaldybės, gyventojų, statybos įmonių ir kt.) suinteresuotumas, šių grupių tarpusavio komunikacija, aktyvumas daro lemiamą įtaką visam daugiabučių modernizavimo procesui, pradedant nuo projekto rengimo iki įgyvendinimo (Naaranoja, Uden, 2007). Anot Andrews ir Entwistle (2010),

įgyvendinant valstybės būsto politiką, įtraukiamos įvairios institucijos, organizacijos, daugiabučių savininkai, kurie plėtodami tarpusavio ryšius, užtikrina efektyvesnį procesą. Bendradarbiaujant viešajam ir privačiam sektoriui, įtraukiant gyventojus į sprendimų priėmimą, suteikiamos kokybiškesnės paslaugos, atsiranda galimybė geriau panaudoti inovatyvias formas (Raipa, 2009), todėl bendradarbiavimas daugiabučių atnaujinimo procese – viena iš priemonių, gerinanti daugiabučių modernizavimo procesą. Galima daryti prielaidą, kad nepakankamas bendradarbiavimas tarp namų valdytojų, savivaldybės, privataus sektoriaus įstaigų bei netinkamas komunikavimas su gyventojais, neleidžia sėkmingai įgyvendinti renovacijos ir laiku pasiekti tikslų.

2004 m. priėmus Daugiabučių namų atnaujinimo programą buvo užsibrėžta iki 2020 metų atnaujinti apie 70 proc. visų iki 1993 metų statytų daugiabučių (Biekša, Jaraminienė, Martinaitis, 2011). Analizuojant statistinius duomenis apie atrenovuotus daugiabučius šalyje, būtina akcentuoti, kad sudėtinga gauti tikslius duomenis apie įgyvendintus modernizacijos projektus, kadangi nėra bendros daugiabučių atnaujinimo statistikos, nėra priimtos vienos duomenų skelbimo sistemos, todėl skirtingų šaltinių pateikti duomenys – skiriasi. Daugiabučių atnaujinimo duomenys 1998-2021 (iki 10.15 d.) m. laikotarpiu Lietuvoje pateikiami remiantis Būsto energijos taupymo agentūros (toliau – BETA) bei Valstybinio audito ataskaitos duomenimis (žr. 14 lentelę).

14 lentelė. Modernizuotų daugiabučių namų skaičius 2005-2021 m.

Metai	Modernizuotų daugiabučių namų skaičius		Metai	Modernizuotų daugiabučių namų skaičius	
	vienetais	procentais		vienetais	procentais
1998-2004 m.	10	0	2018 m.	224	>1
2005-2013 m.	789	<2,5	2019 m.	269	<1
2014 m.	152	>0,4	2020 m.	304	<1,3
2015 m.	597	>2	2021 m.	241	<1
2016 m.	776	<2,5			
2017 m.	403	>2	Iš viso:	3765	~14

Šaltinis: sudaryta autorės, remiantis Būsto energijos taupymo agentūros ataskaita, 2022, bei Valstybinio audito „Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas) ataskaita, 2021.

Vertinant daugiabučių namų modernizacijos įgyvendinimo laikotarpį, matome, kad 1998 - 2021 m. (iki spalio 15 d.) Lietuvoje buvo renovuota 3765 daugiabučiai, iš kurių – 2941 daugiabutis renovuotas įgyvendinant Daugiabučių atnaujinimo (modernizavimo) programą (2005-2018 m.). Iki 2005 m. buvo atnaujinta 10 daugiabučių. Aktyvesnis renovacijos procesas prasidėjo priėmus Daugiabučių atnaujinimo (modernizavimo) programą bei patvirtinus kitus modernizavimo mechanizmus. 2013 m. atnaujinus daugiabučių modernizavimo finansavimo modelį gyventojams, bei Savivaldybėms suteikus galimybę atrinkti neefektyviausius daugiabučius, 2015 m. renovuoti 597, 2016 m. – 776 daugiabučiai. Remiantis Audito ataskaitos duomenimis, 2013-2018 m. pagal Savivaldybių energinio efektyvumo didinimo programas, modernizuoti 56,6 proc. savivaldybių atrinktų neefektyviausių daugiabučių, suvartojančių daugiau nei 150 kW/m² šiluminės energijos per

metus. Nors ir matome, kad modernizacijos procesas vyksta, tačiau apibendrinant statistinių domenų rezultatus, negalime teigti, kad renovacija vyksta pagal Programą, kadangi atnaujinta mažiau nei 14 proc. iki 1993 m. statytų daugiabučių.

Aktyvesnei daugiabučių modernizacijai įgyvendinti trukdo veiksniai, susiję su netinkamai daugiabučių namų administratorių vykdomos funkcijos. Valstybės audito ataskaitoje (2020) nurodoma, kad daugiabučių namų valdytojai, kurie paskirti atstovauti butų savininkus, netinkamai atlieka savo pareigas, nevykdo modernizacijos proceso kontrolės, netinkamai pateikia paraiškas daugiabučiams namams modernizuoti, nesilaiko terminų. Dėl netinkamai užpildytų paraiškų daugiabučiams namams modernizuoti, kasmet atmetama apie 29 proc. paraiškų. Moksliniais tyrimais nustatyta, kad modernizacijos įgyvendinimą stabdo ir gyventojų pasyvus dalyvavimas, finansiniai įsipareigojimai bankui, nekokybiškai atlikti statybos darbai, nepakankamas bendradarbiavimas su namų valdytojais, nuolatiniai teisės aktų pokyčiai, per ilgos dokumentų rengimo procedūros (Lipnevič, 2015; Aidukaitė ir kt., 2014; Beillan et al., 2011), netinkamas sprendimų priėmimų procesas (Wilson et al., 2015), nepatrauklus projektų atsipirkimo laikas, nepakankamas savivaldos įtraukimas, kylančios renovacijos kainos, gyventojams trūksta pagrindinės informacijos apie renovaciją (Lietuvos ilgalaikė pastatų renovacijos strategija, 2020).

Apibendrinant daugiabučių namų modernizavimo poreikį, galima teigti, kad modernizavimas įgyvendina darnios plėtros principus. Įgyvendinta daugiabučių namų modernizacija padeda spręsti aplinkosaugos problemas, duoda ekonominę naudą. Leidžia efektyviai naudoti energinius išteklius, mažina neigiamą poveikį aplinkai, gyventojų išlaidas už šildymą, gerina gyvenamosios aplinkos kokybę ir infrastruktūrą. Modernizavimo poreikį Lietuvoje lemia energetiškai neefektyvūs daugiabučiai, kurių 89 proc. pastatyti iki 1993 m. Tai daugiabučiai, kurių fizinės konstrukcijos ir inžinerinės sistemos jau susidėvėjusios, sunaudojantys daug šilumos energijos, didelės išlaidos gyventojams už šildymą. Gyventojų netenkinama estetinis vaizdas, netinkamas patalpų mikroklimatas. Darnaus vystymosi principų įgyvendinimą stabdo žmogiškieji, teisiniai, ekonominiai veiksniai, netinkamas daugiabučių namų administratorių darbas.

2.3. Daugiabučių namų modernizavimo modeliai

Daugiabučių gyvenamųjų namų modernizacija Lietuvoje prasidėjo XX a. pabaigoje, 1996-2003 m. pradėjus įgyvendinti ETBD projektą, kuris buvo finansuojamas Pasaulinio banko apyvartinio fondo bei valstybės biudžeto lėšomis. Modernizacijos procesas paspartėjo Lietuvai įstojus į Europos Sąjungą, kai į nacionalinę teisę buvo integruoti su energijos vartojimo efektyvumo didinimu susiję ES sprendimai (Ščerbinskaitė, Krupickaitė, 2017), priimti daugiabučių namų modernizavimo procesą reglamentuojantys teisės aktai, skatinančios programos.

Lietuvoje išskiriami trys DNM modeliai (Ščerbinskaitė, Krupickaitė, 2017):

- dalinė renovacija
- kompleksinė renovacija;
- kvartalinė renovacija.

Dalinė renovacija – tai pirminiai renovacijos žingsniai Lietuvoje. Jos pradžia – 1996-2003 m. Pasaulio banko ir valstybės biudžeto lėšomis įgyvendinamas ETDB projektas, kurio metu buvo dalinai atnaujinta daugiau nei 700 daugiabučių. Jos metu buvo atlikti pavieniai inžinerinių daugiabučių namo elementų renovavimo darbai: modernizuoti šilumos punktai ir šilumos sistemos, pakeisti daugiabučių namų langai ir lauko durys. 70 proc. išlaidų buvo dengiama iš Pasaulio banko įsteigto apyvartinio fondo, 30 proc. išlaidų dengta iš valstybės biudžeto. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje (2011) nurodoma, kad nuo dalinės renovacijos pradžios per pirmą modernizavimo dešimtmetį, daugiabučių namų savininkai savo iniciatyva ir lėšomis pakeitė apie 60 proc. butų langų ir lauko durų, įstiklino apie 30 proc. balkonų. Daugiabučius namus administruojančių įmonių ir savivaldybių iniciatyva buvo modernizuota virš 80 proc. šilumos punktų, kas leido sumažinti faktinės šiluminės energijos sąnaudas gyventojams apie 10-15 proc. šiuo laikotarpiu įgyvendinta dalinė renovacija turėjo didžiausią įtaką daugiabučių namų gyvenamajam fondui (Ščerbinskaitė, Krupickaitė, 2017).

Kompleksinės daugiabučių namų modernizacijos metu kartu apšiltinamos ir gyvenamųjų namų sienos. Atsirado naujas, visapusiškas pastato tvarkymo modelis, kai sienų apšiltinimas tapo lemiamu veiksniu, siekiant padidinti daugiabučių namų energetinį efektyvumą (Ščerbinskaitė, Krupickaitė, 2017). Suprasta, kad kompleksinė renovacija teikia ekonominę, ekologinę ir estetinę naudą. Ši modernizavimo forma įsigaliojo nuo 2004 m., kai buvo patvirtinta Lietuvos Būsto strategija bei priimta Daugiabučių namų modernizavimo programa ir pradėtas įgyvendinti I programos etapas, kurio metu modernizuojant daugiabučius, pradėtas ir namų sienų apšiltinimas. 2004-2013 m. laikotarpiu daugiabučiai gyvenamieji namai modernizuojami pagal kompleksinę modernizacijos modelį, kai keičiami langai, apšiltinami fasadai bei modernizuojama šildymo sistema. Tai leidžia sumažinti iki 50 proc. energijos poreikius. Pagal Programą 2005-2010 m. buvo atnaujinti 375 daugiabučiai namai, kurių atnaujinimas padeda gyventojams sutaupyti iki 40 proc. šiluminės energijos (Daugiabučių namų atnaujinimo..., 2021). Būsto energijos taupymo agentūros duomenimis, 2010-2012 m. Lietuvoje buvo atnaujinti 104 daugiabučiai gyvenamieji namai. 2013-2016 m. laikotarpiu – 797 daugiabučiai, iš kurių daugiausia – Utenos (atnaujinti 133 daugiabučiai) ir Kauno (atnaujinti 115 daugiabučiai) apskrityse. Tokį spartų daugiabučių atnaujinimą lėmė 2013 m. atnaujinta Daugiabučių atnaujinimo (modernizavimo) programa, kurioje įtvirtintas naujas finansavimo modelis.

Kvartalinė renovacija – tai naujas daugiabučių modernizavimo modelis, kuriam būdingas perėjimas nuo fragmentiško atskirų daugiabučių namų atnaujinimo prie visos gyvenamosios aplinkos sutvarkymo. Šis modelis apima ne tik atskirų daugiabučių energetinio efektyvumo didinimą kas aktualu dalinės bei kompleksinės renovacijos modeliuose, bet ir infrastruktūros objektų sutvarkymą (pvz., automobilių stovėjimo aikštelių, vaikų žaidimo aikštelių, pėsčiųjų ir dviračių takų ir kt.), gyvenamosios aplinkos kokybės gerinimą, visuomeninės paskirties pastatų modernizavimą (Lipnevič, 2015). Autorė A.Lipnevič (2015) kvartalinę renovaciją laiko viena svarbiausių „darnios miesto plėtros ir darnaus būsto at(kūrimo) priemone“ (p.182). Įgyvendinus kvartalinę renovaciją – yra išsprendžiamos socialinės ir inžinerinės gyvenamųjų namų problemos (Ščerbinskaitė, Krupickaitė, 2017), pagerinamas kvartalo funkcionalumas, taupoma energija tiek pastatuose, tiek ir inžinerinėse sistemose (Lietuvos ilgalaikė pastatų renovacijos strategija, 2020, p. 101)

Analizuojant akademinę literatūrą bei teisinius aktus, reglamentuojančius DNM, pastebima, kad kompleksinis ir kvartalinis daugiabučių namų modernizavimo modeliai, darnaus būsto (at)kūrimas, siejami su darnia miesto plėtra, o kvartalinė renovacija dažnai tapatinama su kompleksine renovacija. Kad kvartalinė renovacija prilyginama kompleksinei renovacijai patvirtina autorės S.Ščerbinskaitė ir D.Krupickaitė (2017), teigdamos, kad nesant teisinio kvartalinės renovacijos funkcijų apibrėžtumo, kvartalinės renovacijos procesas prilyginamas „kompleksinei renovacijai, traktuojant jį kaip didesnio masto statybos darbus“ (p. 24), neatsižvelgiant į tai, kad kvartalinė renovacija sprendžia ekonominius, socialinius ir aplinkos (urbanistinius) klausimus. Todėl darbe, kalbant apie daugiabučių gyvenamųjų namų modernizavimą nuo 2010 m., bus kalbama apie kompleksinę – kvartalinę renovaciją, šiuos modelius, neišskiriant atskirai iš bendros visumos.

Kvartalinė renovacija Lietuvoje pradėta įgyvendinti nuo 2013 m., Vyriausybei patvirtinus naująjį Daugiabučių namų atnaujinimo programos įgyvendinimo finansinį modelį, kuris pradėjo II daugiabučių modernizacijos etapą. Šiuo etapu 2014-2020 m. buvo planuota įgyvendinti kompleksinę kvartalų modernizaciją, tačiau trūkstant gerosios praktikos pavyzdžių, patirties rengiant kvartalinės renovacijos metodikas, šis etapas vis dar labai vangus. Kaip teigia autorės S. Ščerbinskaitė ir D. Krupickaitė (2017), kvartalinė renovacija Lietuvoje atsiremia į kompleksinę renovaciją, kai „gyvenamąją aplinką numatyta tvarkyti tik susidarius reikiamam renovuotų daugiabučių namų skaičiui“ (p. 25). Opi problema – ir nepakankami gyventojų finansiniai ištekliai, nevienodi finansiniai pajėgumai, kurie riboja projektų taikymą praktikoje. Kvartalinės renovacijos įgyvendinimą stabdo ir neišplėtotą jos koncepcija Lietuvoje. Trūksta išsamaus termino apibrėžimo, nėra išskiriamų pagrindinių charakteristikų. Lietuvos teritorijų planavimo įstatyme ir poįstatyminiuose aktuose didelis dėmesys skiriamas funkciniam zonavimui. Kvartalinei renovacijai svarbu aiškiai apibrėžtos kvartalo ribos, tuo tarpu Lietuvos kvartalinės renovacijos praktikoje nei ribos, nei rekonstrukcijos plotas nėra apibrėžti. Įgyvendinant kvartalinę renovaciją praktikoje, skiriasi kvartalinės renovacijos

plotai, pvz., „Re-Block“ (Vilnius) projektas bus įgyvendinamas 52 ha plote, tuo tarpu „Urban“ (Šiauliai) projektas – 12 ha plote (Jonauskas, Miliulytė, 2015). Taigi, procesą apibrėžiančių ribų teisinio įtvirtinimo nebuvimas stabdo kvartalinę renovaciją Lietuvoje. Mažas DNSB skaičius, nedidelis pastatų atnaujinimo proceso intensyvumas, nedidelis bendruomenių savivaldų aktyvumas, žemas gyventojų iniciatyvumas renovacijos klausimais rodo, kad trūksta gyventojų bendruomeniškumo.

Prie nesėkmingų kompleksinio – kvartalinio daugiabučių namų modernizavimo modelio projektų Lietuvoje galima paminėti tarptautinį kompleksinį kvartalinės pastatų modernizacijos mokslinį tiriamąjį ir demonstracinį „ECO-life“ projektą, kuriame 2012-2013 m. turėjo dalyvauti Birštono savivaldybė. Tai pirmasis tokio tipo projektas ne tik Lietuvoje, bet ir Pabaltijo šalyse, kurio tikslas – įgyvendinti novatoriškas energijos priemonės, kurios efektyviai mažintų šiltnamio efektą ir sukurtų CO₂ neutralias bendruomenes (<http://ecolife-project.eu>). Projekto metu turėjo būti modernizuoti 13 DN, 3 visuomeniniai pastatai, socialinio būsto ir šilumos ūkis, su tikslu, kad energijos sąnaudos bus mažesnės 30 proc. nei numatyta teisės aktuose. Tačiau, negavus reikiamo finansavimo iš valstybės, Birštono savivaldybei teko pasitraukti iš bandomojo projekto (Marčėnaitė, 2014). Nuo 2015 m. Birštono savivaldybėje daugiabučiai atnaujinami pagal kvartalinį kompleksinį modelį.

Iš kvartalinės renovacijos sėkmingų pavyzdžių Lietuvoje galima išskirti įgyvendintus projektus Jonavos ir Biržų savivaldybėse. Vertinant šių projektų įgyvendinimą, konstatuotina, kad aplinkos tvarkymas ir daugiabučių renovacija buvo įgyvendinta kartu, tačiau taikyti skirtingi finansavimo metodai. Biržų savivaldybėje projektas buvo įgyvendintas savivaldybės lėšomis, tuo tarpu Jonavos – DN aplinka buvo sutvarkyta iš daugiabučių renovacijai skirtos finansavimo sumos (Jonava formuoja naują.....2014).

Vertinant Lietuvoje taikomus DNM modelius, galima išskirti aktualiausias problemas, su kuriomis susiduriama įgyvendinant daugiabučių renovaciją šalyje:

- nepakanka techninius projektus rengiančių įmonių;
- statybos darbų kainų augimas;
- nepakankami gyventojų finansiniai ištekliai (pajamos);
- bendruomeniškumo stoka (nepakankamas butų savininkų aktyvumas)

Aktyviau vystyti kvartalinę gyvenamųjų daugiabučių namų modernizaciją be aukščiau minėtų problemų, trukdo neišplėtotą kvartalinės renovacijos koncepciją; patirties stoka rengiant kvartalinės renovacijos metodiką bei nepakankami gerosios praktikos pavyzdžiai.

Apibendrinant galima teigti, kad daugiabučių modernizavimo politika Lietuvoje iki galo nėra suformuota, ji nuolat yra tobulinama, teikiant geriausią finansavimo modelį. Modernizavimo modeliai atskleidžia daugiabučių namų modernizavimo politikos raidą, valstybės suvokimą plėtojant

darnią politiką at(kuriant) darnų būstą. Svarbiausiu daugiabučių namų modernizavimo prioritetu lieka energijos vartojimo efektyvumo didinimas, siekiant sumažinti faktines šilumos energijos išlaidas gyventojams. Vystant darnią miestų plėtros politiką, Lietuvoje nuo 2013 m. pradėtas įgyvendinti kvartalinis (kompleksinis) modernizavimo modelis, kuriuo siekiama ne tik didinti energijos efektyvumą, bet ir gerinti gyvenamosios aplinkos kokybę bei sumažinti gyventojų išlaidas šildymui.

2.4. Daugiabučių namų modernizavimo įgyvendinimas Klaipėdos miesto savivaldybėje

Remiantis BETA duomenimis, Klaipėdos miesto savivaldybėje iki 2022-05-01 d. buvo modernizuota 266 daugiabučiai iš 1856 daugiabučių, o tai sudaro 14,4 proc. visų modernizacijos reikalingų namų. Šiuo metu modernizuojamas 121 daugiabutis. Klaipėdos miesto savivaldybė dalyvauja visuose daugiabučių modernizacijos modeliuose. Daugiausia daugiabučių renovuoti pagal dalinę modernizaciją. 2020 m. pavasarį Klaipėdos savivaldybėje pradėtas pirmasis kvartalinės modernizacijos projektas, kurio tikslas – pakeisti Rumpiškės gyvenamųjų namų kvartalo gyventojų gyvenimo kokybę ir aplinką.

Daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas ir modernizavimas yra priskirtas savivaldybių kompetencijai ir atsakomybei, todėl daugiabučių modernizacijai įgyvendyti sukurtos energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos. **Klaipėdos miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programa** buvo patvirtinta 2013 m. tarybos sprendimu, kuri pagal atrankos kriterijus, dalyvaujančių namų skaičių ir sąlygas suskirstyta į 7 etapus. Į Programą įtraukti 123 daugiabučiai (žr. 15 lentelę). 2020 m. vasarą buvo paskelbtas kvietimas 8 –am renovacijos etapui, tačiau užsitęsęs Covid-19 pandemijai, iki 2021 m. vasaros jis buvo neįgyvendintas

15 lentelė. Programoje numatyti daugiabučių modernizacijos etapai Klaipėdos mieste

Etapai	Metai	Dalyvaujančių namų sk.	Atrankos kriterijai ir sąlygos
I etapas	2013	24	- Savivaldybės nuožiūra. - Daugiausia šilumos energijos vartojantys daugiabučiai
II etapas	2014	6	Sprendimą dalyvauti Programoje savarankiškai priėmė butų ir kitų patalpų savininkai daugumos balsų sprendimu
III etapas	2016	19	2016-08-26 d. Aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-568 „dėl kvietimo teikti paraiškas atnaujinti (modernizuoti) daugiabučius - Savivaldybei taikomas nustatytas kvotų skaičius
IV etapas	2017	27	- III etapo sąlygos, papildomas Aplinkos ministro 2017-10-26 d. paskelbtas kvietimas - nustačius Savivaldybei paraiškų skaičiaus limitą. - Atnaujinimo planai turi būti pateikti iki 2017-10-31 d.
V etapas	2017	5	- Aplinkos ministro 2017-10-02 d. paskelbtas kvietimas daugiabučiams namams atnaujinti. - Visi namai atrinkti į pagrindinį finansuotųjų projektų sąrašą.

VI etapas	2018	23	• Aplinkos ministro 2018-07-27 d. paskelbtas kvietimas daugiabučiams namams atnaujinti • Visi namai atrinkti į pagrindinį finansuotųjų projektų sąrašą
VII etapas	2019	19	• Aplinkos ministro 2019-08-14 d. paskelbtas kvietimas daugiabučiams namams atnaujinti • Visi namai atrinkti į pagrindinį finansuotųjų projektų sąrašą
VIII etapas	2020-2021	-	• Aplinkos ministro 2020-07-01 d. paskelbtas kvietimas daugiabučiams namams atnaujinti • Visi namai atrinkti į pagrindinį finansuotųjų projektų sąrašą
Viso:		123	

Šaltinis: sudaryta autorės, remiantis Klaipėdos miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programa, 2013.

Atlikti DN vertinimo rezultatai parodė, kad į modernizacijos Programą įtrauktų daugiabučių namų energinio naudingumo klasė D, E ir F. Juose šilumos suvartojimas svyruoja 180 kWh/m² – 220 kWh/m² per metus. Tikslas – „atnaujinti daugiausia šiluminės energijos suvartojančius daugiabučius namus, užtikrinant, kad įgyvendinus efektyvias energiją taupančias priemones, bus pasiekta *ne mažesnė kaip C pastato energinio naudingumo* klasė ir skaičiuojamosios šilumos energijos sąnaudos juose būtų sumažintos ne mažiau kaip 40 proc.“ (Klaipėdos miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programa, 2013).

2020 m. Aplinkos ministro kvietimas daugiabučiams atnaujinti yra pratęstas iki 2021-12-31 d. Būsto energijos taupymo agentūros (BEPA) duomenimis, dėl besitęsiančių karantino suvaržymų daugiabučiuose sudėtinga priimti sprendimus, nes susirinkimai vyksta informacinių technologijų pagalba, tačiau ne visi daugiabučių gyventojai naudojami elektroninėmis priemonėmis, kad išreikšti savo nuomonę dėl namo renovacijos. Šis kvietimas svarbus tuo, kad jame numatytas naujas reikalavimas, kad daugiabučiams, kurių plotas virš 1500 m², bus įrengti saulės kolektoriai, kurie gamins elektros energiją bendrojo naudojimo patalpos. Šioms papildomoms priemonėms įgyvendinti Aplinkos ministerija skirs 30 proc. subsidijos iš jos administruojamos Klimato kaitos programos.

2016-2020 m. laikotarpiu pagal Klaipėdos miesto savivaldybės Programą buvo modernizuoti 52 daugiabučiai, įgyvendintas Programos tikslas, pasiekta daugiabučių energinio naudingumo C, o kai kurių namų ir B klasė (žr. 16 lentelę). Daugiabučių projektai, kurie pagal Programą į modernizavimą įtraukti nuo V etapo, 2021 m. dar nebuvo baigti įgyvendinti.

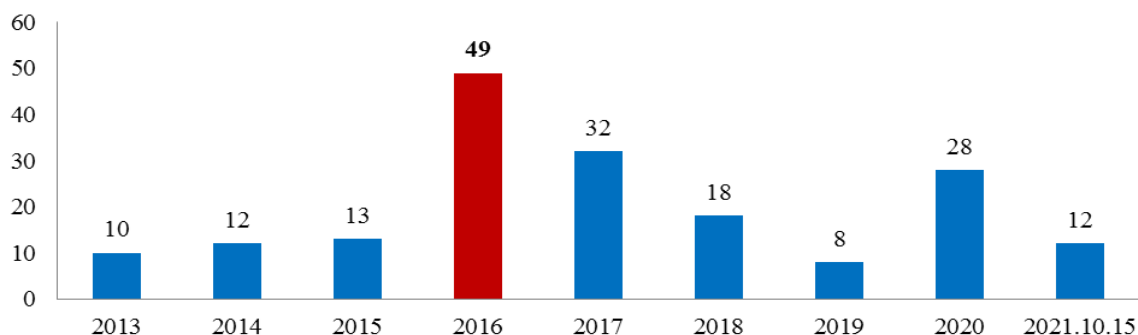
16 lentelė. 2016-2020 m. įgyvendinti projektai pagal savivaldybės Programą

Metai	Įgyvendinti projektai	Atnaujinti daugiabučiai	Programos rezultatai
2016	6	- Švyturio g. 8, Taikos pr. 9, Sportininkų g. 28, Pušyno g. 29A, Nidos g. 40, Taikos pr. 33 - Nidos 40 – <i>įrengtas saulės kolektorius</i> leidžia sutaupyti iki 70 proc. karšto vandens išlaidų	- pasiekta C energinio naudingumo klasė - įgyvendintos šilumos energiją taupančios priemonės leidžia sutaupyti apie 60 proc. iki renovacijos vartotos šilumos
2017	5	Sportininkų g. 8, Sportininkų g. 16, Pušyno g. 29, Taikos pr. 35C ir Sausio 15-osios g. 3	
2018	10	Sausio 15-osios g. 24, Taikos pr. 27, Taikos pr. 23, Taikos pr. 35 B, Taikos pr. 41, Rumpiškės g. 28, Sulupės g. 7, Kauno g. 29, Tiltų g. 4, Kretingos g. 43	
2019	15	Sportininkų g. 14, P. Komunos g. 2, M. Mažvydo al. 10, I. Simonaitytės g. 17, Malūnininkų g. 16, Taikos pr. 95, Sportininkų g. 19, Panevėžio g. 19, Rumpiškės g. 18, Rumpiškės g. 20B, Kooperacijos g. 9, Taikos pr. 35, Kooperacijos g. 3a, Naujakiemio g. 12, Taikos pr. 3	- pasiekta B ir C energinio naudingumo klasė - įgyvendintos šilumos energiją taupančios priemonės leidžia sutaupyti apie 60 proc. iki renovacijos vartotos šilumos
2020	16	Vyturio g. 7, J. Zauerveino g. 10A, Vingio g. 35, Rumpiškės g. 21, Panevėžio g. 15, Rumpiškės g. 19, Danės g. 9, Gulbių g. 2, Šaulių g. 27, Danės g. 33, Kretingos g. 16, Kadagių g. 9, Kadagių g. 11, Vyturio g. 3, J. Janonio g. 4, Minijos g. 140	
Viso:	52		

Šaltinis: sudaryta autorės, remiantis Klaipėdos miesto savivaldybės duomenimis, 2021.

Daugiabučių namų modernizavimas Klaipėdos miesto savivaldybėje nuo 2013 m. augo. Daugiabučiai gyvenamieji namai į modernizavimo projektus pateko tiek gyventojų iniciatyva, tiek buvo atrinkti pagal Klaipėdos miesto savivaldybės Programą.

Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo ataskaitos duomenimis, 2013-2021 m. laikotarpyje daugiausia modernizuota daugiabučių 2016 m. (49 namai) ir 2017 m. (32 namai), mažiausiai – 2019 m. (8 namai) (žr. 3 pav.).

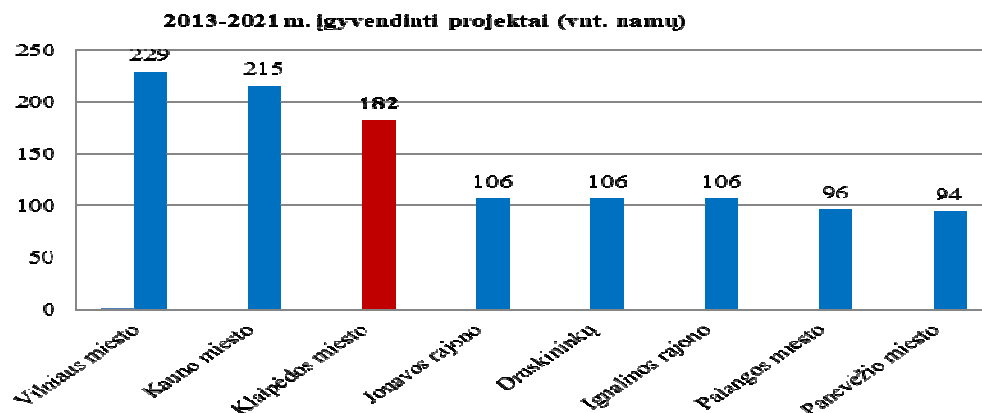


3 pav. 2013-2021 m. laikotarpiu modernizuoti daugiabučiai namai Klaipėdos miesto savivaldybėje.

Šaltinis: sudaryta autorės, remiantis Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo ataskaita (projektai, kurie įgyvendinami pagal savivaldybių programas ir gyventojų iniciatyva (2021-10-15 d.).

Pagal įgyvendintus daugiabučių namų modernizavimo projektus, pateiktus tiek gyventojų iniciatyva, tiek ir pagal Klaipėdos miesto savivaldybės Programą, Klaipėdos miesto savivaldybė yra

trečioje vietoje, lyginant su kitomis Lietuvos savivaldybėmis (Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo ataskaita, 2021) (žr. 4 pav.). Nuo 2013 iki 2021 spalio 15 d. Klaipėdos miesto savivaldybėje buvo įgyvendinti 182 projektai.



4 pav. 2013-2021 m. daugiabučių namų modernizavimo įgyvendinti projektai pagal savivaldybes (vnt. namų).

Šaltinis: sudaryta autorės, remiantis Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo ataskaita (projektai, kurie įgyvendinami pagal savivaldybių programas ir gyventojų iniciatyva (2021-10-15 d.).

2013-2021 m. laikotarpiu Klaipėdos miesto savivaldybėje buvo pasirašytos 222 rangų darbų sutartys, iš kurių 77 – pagal savivaldybės Programą, o 145 – gyventojų iniciatyva (žr. 17 lentelę).

**17 lentelė. 2013-2021 m. laikotarpio daugiabučių namų modernizavimo statistika
Klaipėdos miesto savivaldybėje**

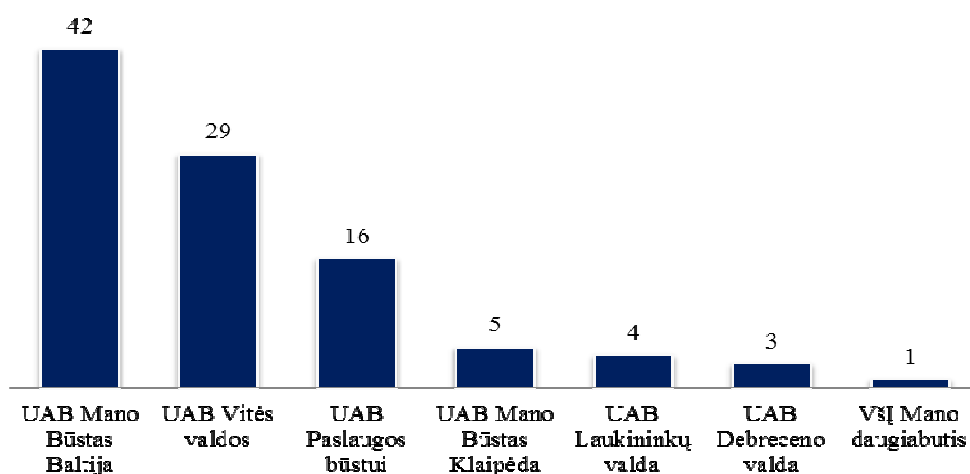
	Pasirašytos rangos darbų sutartys		Įgyvendinti projektai	
	Viso	Gyventojų iniciatyva	Viso	Gyventojų iniciatyva
Klaipėdos miesto savivaldybė	222	145	182	128
Neįgyvendinta: 40 projektų				

Šaltinis: sudaryta autorės, remiantis remiantis Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo ataskaita (projektai, kurie įgyvendinami pagal savivaldybių programas ir gyventojų iniciatyva (2021-10-15)).

Vertinant įgyvendintus projektus per 2013-2021 laikotarpį, nustatyta, kad šiuo laikotarpiu įgyvendinti 182 projektai, iš kurių 54 pagal savivaldybės Programą, 128 projektai buvo teikti pačių gyventojų iniciatyva. Matome, kad pagal savivaldybės Programą pasirašyta dvigubai mažiau rangos darbų sutarčių, o taip pat ir įgyvendinta mažiau projektų. Mažesnę pagal savivaldybės Programą dalyvaujančių darbų įgyvendinimą lemia savivaldybėms taikomos kvotos, kurias savivaldybės gauna, dalyvaudamos Aplinkos ministro kvietime teikti paraiškas dėl DN renovacijos. Reikia pasidžiaugti,

kad gyventojų iniciatyva atliekamas daugiabučių modernizavimas įgyvendinamas efektyviau nei pagal miesto savivaldybės Programą. Iš gyventojų iniciatyva teiktų projektų šiuo metu nespėti įgyvendinti 17, kai tuo tarpu savivaldybės iniciatyva- 23 projektai. Darytina prielaida, kad neįgyvendinti projektai šiuo metu yra įgyvendinimo procese. Klaipėdos miesto savivaldybės duomenimis, šiuo metu yra įgyvendinami projektai, kurie atrinkti Programos V etape.

Rašant darbą susiduriama ne tik su praktinių mokslinių tyrimų trūkumu apie administravimo formas ir iš jų gyventojams kylančias problemas Klaipėdos miesto savivaldybėje, bet ir su statistinės informacijos stoka. Labai trūksta tikslios statistinės informacijos apie tai, kiek savivaldybėje DN yra įgyvendinę modernizacijos projektus, kiek pradėti modernizuoti, bet dar nėra pabaigti. Labai dažnai statistinė informacija skirtinguose šaltiniuose pateikiama nevienoda. Siekiant nustatyti kiek Klaipėdos miesto savivaldybėje iki 2020 metų įgyvendinta daugiabučių modernizacijos projektų ar dar įgyvendinama pagal administravimo formas, buvo remiamasi *Klaipėdos miesto savivaldybės Patvirtintu daugiabučių namų sąrašu* bei 2013-2019 m. Aplinkos apsaugos ministro kvietimais daugiabučiams namams atnaujinti. I-VII daugiabučių namų modernizavimo etapais (2013-2019 m.) Klaipėdos miesto savivaldybėje buvo modernizuota arba įtraukti į modernizacijos procesą 115 DN, iš kurių – 15 daugiabučių buvo administruojami Bendrijos ir 110 DN – savivaldybės paskirtų administratorių (žr. 3 priedą). Iš savivaldybės paskirtų administratorių modernizacijos procese dalyvavo 7 administratoriai. Daugiausia daugiabučių namų į modernizacijos procesą įtraukę UAB „Mano Būstas Baltija“ (42 daugiabučiai). UAB „Vitės valdos“ (dabartinis administratoriaus pavadinimas: UAB „Civinity namai vakarai“ ir UAB „Civinity namai Klaipėda“ - aut.pastaba) – 29 daugiabučiai, UAB „Paslaugos būstui“ – 16 daugiabučiai, UAB „Laukininkų valda“ – 4 daugiabučiai (žr. 5 pav.).



5 pav. Daugiabučiai namai, dalyvaujantys (dalyvavę) modernizacijos procese, pagal namų valdytoją nuo 2013 m. iki 2019 m. (imtinai).

Šaltinis: sudaryta autorės, remiantis Klaipėdos miesto savivaldybės „Patvirtintu daugiabučių namų sąrašu“ bei 2013-2019 m. Aplinkos apsaugos ministro kvietimais daugiabučiams namams atnaujinti.

Vertinant priežastis, kas lemia Klaipėdos miesto DN į(si)traukimą į daugiabučių modernizacijos procesą, būtina akcentuoti, kad dauguma daugiabučių buvo atrinkti pagal Savivaldybės Programą LR Aplinkos ministro paskelbtais kvietimais. Atrenkant daugiabučius buvo atsižvelgiama į tokius kriterijus, kaip šiluminės energijos suvartojimas, pastato fizinė būklė, gyventojų aktyvumas, statybos metai ir kt. kriterijai. Nuo 2016 m. įtakos turėjo kvartalinės modernizacijos modelio įgyvendinimas. Galima išskirti dvi pagrindines priežastis, kurios turėjo įtakos nevienodam modernizacijos procese dalyvaujančių daugiabučių namų skaičiui pagal valdytoją Klaipėdos miesto savivaldybėje:

1. administruojamų namų skaičius (žr. 1 priedą).
2. Pastato amžius.

Kalbant apie daugiabučių amžių, tai renovacijos procese dalyvauja daugiabučiai, kurie statyti 1850 m. (Tiltų g. 3) – 1995m. Seniausias daugiabučių pastatų fondas tenka valdytojams, kurie daugiausia dalyvauja (dalyvavo) modernizacijoje: UAB „Mano Būstas Baltija“ (statybos metai 1850 – 1989 m.), UAB „Vitės valdos“ (statybos metai 1920 – 1995 m.), UAB „Paslaugos būstui“ (statybos metai 1930 -1987 m.). Tuo tarpu „jauniausi“ DN priklauso administratoriams UAB „Laukininkų valda“ (1984-1995 m.), UAB „Debreceno valda“ bei DNSB. Tačiau, didžiausias daugiabučių modernizacijos „svoris“ tenka namams, kurie statyti XX a. 7-8 dešimtmečiuose, kai buvo vykdoma masinė daugiabučių statyba (žr. 3 priedą).

Apibendrinant galima teigti, kad daugiabučių modernizavimo procesas Lietuvoje įsibėgėjo nuo 2004 m., patvirtintus Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą. Klaipėdos miesto savivaldybė aktyviai dalyvauja daugiabučių modernizavimo procese. Daugiabučiai namai į projekto įgyvendinimą įtraukiami tiek pagal Savivaldybės programą, tiek ir pagal Valstybės programą, gyventojų iniciatyva. Daugiabučiai namai modernizuojami pagal dalinį, kompleksinį ir kvartalinį modelius. Iki 2022 m gegužės mėn. Klaipėdos mieste renovuoti 14,4 proc. energetiškai neefektyvių daugiabučių namų. Siekiant pakeisti gyventojų gyvenimo kokybę ir sutvarkyti netinkamą infrastruktūrą, 2020 m. Klaipėdoje pradėtas pirmas kvartalinės renovacijos projektas, kurio metu ne tik atnaujinami energetiškai neefektyvūs daugiabučiai, bet ir sutvarkoma infrastruktūra.

III. DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMO IR MODERNIZAVIMO KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖJE TYRIMAS

Atlikus daugiabučių namų administravimo ir modernizavimo teorinę ir norminių aktų analizę, atliekamas kokybinis tyrimas, taikant pusiau struktūrizuoto interviu metodą. Šiuo tyrimu siekiama nustatyti Klaipėdos miesto savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir modernizavimo problemas. Interviu pagalba apklausti Klaipėdos miesto savivaldybės paskirti daugiabučių namų administratoriai. Gauto tyrimo rezultatų duomenų analizė padės įvertinti realią situaciją, papildyti ankstesnius tyrimus, o pateiktos tyrimo išvalgos, gali būti naudojamos tolesniuose moksliniuose tyrimuose ir pasitarnauti tobulinant daugiabučių namų administravimo ir modernizacijos procesą.

3.1. Tyrimo metodika

Tyrimo problema: kokios daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo problemos įtakoja modernizacijos procesą Klaipėdos miesto savivaldybėje, kada daugiabučiai prižiūrimi savivaldybės paskirto administratoriaus.

Tyrimo objektas: daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas ir modernizavimas.

Tyrimo tikslas: įvertinti daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir modernizavimo įgyvendinimo problemas Klaipėdos miesto savivaldybėje.

Tyrimo uždaviniai:

1. Nustatyti esmines problemas daugiabučių namų administravime, sąlygojančias komplikotą daugiabučių modernizacijos įgyvendinimą.
2. Atskleisti daugiabučių gyvenamųjų namų modernizavimo gerinimo perspektyvas.

Tyrimo tipas. Tyrimui atlikti pasirinktas kokybinis tyrimas, duomenų rinkimui naudojant pusiau struktūrizuotą interviu. Toks tyrimo tipas pasirinktas tikslingai, nes padeda išsamiau atskleisti tiriamo reiškinių prigimtį. Tai padeda suprasti žmonių patirtį tiriamuoju klausimu, o visas dėmesys skiriamas respondentų pateiktų atsakymų vertinimui ir interpretacijoms. Pasirenkant šį tyrimo tipą, svarbu tai, kad jis lemia lengvą duomenų kodavimą ir jų analizę. Kokybinis tyrimas yra lankstesnis, skirtas įvertinti ryšį tarp situacijos ir elgesio, o rezultatų apdorojimo metu, juos galima interpretuoti (Kardelis, 2016). Kokybinio tyrimo metu gaunami giluminiai, atviri tyrimo dalyvių atsakymai, kurie atspindi dalyvių žinias, patirtį, nuomonę (Creswell, 2009).

Tyrimo imtis ir jos dydžio pagrįstumas: tyrimo imtis pasirinkta pagal tikslinės atrankos metodą. Kaip teigia K.Kardelis (2016), nors tikslinės atrankos metodo pagalba pasirinkta tiriamųjų grupė neatspindi visos populiacijos nuomonės, tačiau gauti rezultatai yra laikomi patikimais, jei

nepritaikomi visai populiacijai. Tyrimui atlikti pasirinkta viena informantų grupė: Klaipėdos miesto savivaldybės paskirti daugiabučių namų administratoriai. Ši grupė tyrimui pasirinkta dėl dviejų kriterijų:

- 1) administruoja daugiausia daugiabučių gyvenamųjų namų mieste;
- 2) daugiausia modernizuotų namų mieste.

Šiuo metu Klaipėdos mieste yra 12 savivaldybės paskirtų administratorių. Tarp šių administratorių yra 5 įmonės, kurios sudaro 2 įmonių grupes. Pagal patirtį modernizuojant daugiabučius namus, 7 administratoriai yra dalyvavę renovacijoje. Siekiant gauti kuo patikimesnius tyrimo rezultatus, nuspręsta pakviesti dalyvauti tyrime visas modernizacijos patirties turinčias administruojančias įmones. Dėl sudėtingo komunikacijos proceso nepavykus apklausti visų numatytų įmonių, tyrime dalyvauti pakviesta modernizacijos patirties neturinti, bet daugiausia namų administruojanti ir modernizacijai besiruošianti įmonė. Taigi, tyrime dalyvauti sutiko 4 administratoriai, iš kurių 3 – turintys renovacijos patirties, 1 – šiuo metu ruošianti dokumentus renovacijai. Kadangi 4 įmonės, turinčios renovacijos patirties priklauso įmonių grupei, laikytina, kad tyrime dalyvavusių respondentų skaičius yra patikimas.

Tyrimo dalyviai – ekspertai, t.y. asmenys, dirbantys savivaldybės paskirtose administruojančiose įmonėse. Tyrime dalyvavo 3 moterys ir 1 vyras. Pagal darbinę patirtį – įmonėje dirbantys nuo 5 iki 10 metų. Dalyvių darbinė patirtis leidžia daryti prielaidą, kad jos pakanka, jog respondentas, dalyvaujantis tyrime suteiks vertingos informacijos. Kadangi prieš tyrimą buvo garantuotas konfidencialumas, pareigos ir įmonė nedetalizuojamos. Nepažeidžiant tyrimo etikos principų, tyrime dalyvavusiems ekspertams suteikti kodai (žr. 18 lentelę).

18 lentelė. Tyrime dalyvavusių ekspertų kodavimas

Eksperto Nr.	Eksperto kodas
1 informantas	(I1)
2 informantas	(I2)
3 informantas	(I3)
4 informantas	(I4)

Duomenų rinkimo metodas. Tyrimui atlikti pasirinktas pusiau struktūrizuotas interviu (žr. 4 priedą), kurio klausimai pateikiami laikantis nustatyta eiliškumo tvarka, tačiau, esant būtinybei, galima užduoti ir papildomus klausimus, siekiant atsakyti į tiriamos problemos klausimus. Pusiau struktūrizuoto interviu metu tarp abiejų tyrimo dalyvių sukurama laisvesnis bendravimas, jaučiama mažesnė įtampa, susivaržymas, o tai tyrime dalyvaujančiam pašnekovui leidžia lengviau atsakyti į reikiamus klausimus ir esant būtinybei, užduoti papildomus (Tidikis, 2003; Bitinas, Rupšienė ir Žydzūnaitė, 2008). Nors priimta, kad interviu įprastai atliekamas tiesiogiai, kai respondentas ir tyrėjas bendrauja vienoje patalpoje, tačiau plintant informacinėms technologijoms, kokybiniai

interview persikelia į elektroninę erdvę (Seitz, 2015). Mokslininkų (Seidman, 2013, Bampton ir kt., 2013) teigimu, nuotoliniai interviu gali būti net efektyvesni, lyginant su tiesioginiais. Anot A.Salmons (2010), nuotolinis interviu sudaro didesnę galimybę tyrime dalyvauti sunkiai prieinamiems asmenims, leidžia lengviau apklausti reikalingus dalyvius. Moksliniais tyrimais jau įrodyta (Vogl, 2013), kad interviu telefonu visiškai tinkamai atsako į tyrimo tikslą, užtikrina tyrimo duomenų patikimumą.

Tyrimo instrumentas: pusiau struktūrizuotas interviu, kurį sudaro 12 klausimų, skirtų ištirti daugiabučių gyvenamųjų namų administravimą ir modernizavimą Klaipėdos miesto savivaldybėje. Klausimai sudaryti remiantis teorinėje dalyje pateikta mokslinių šaltinių analize. Tyrimui svarbios informacijos gavimą užtikrino atvira forma pateikti klausimai, kurie leido ekspertams išreikšti savo nuomonę tiriamuoju klausimu. Interviu metu buvo siekiama išsiaiškinti (žr. 19 lentelę):

19 lentelė. Interviu klausimų klasifikacija ekspertams

Klausimo Nr.	Klausimo reikalingumo pagrindimas
1 ir 3 klausimai	įvertinti administratorių patirtį bei privalumus daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo procese
2 ir 9 klausimas	identifikuoti problemas, kylant administruojant ir modernizuojant daugiabučius gyvenamuosius namus
3 klausimas	įvertinti ekspertų žinias apie savivaldybės paskirto administratoriaus privalumus
4 klausimas	įvertinti daugiabučių namų pastatų fondo būklę
5 ir 6 klausimai	nustatyti priemones ir būdus, kaip administratoriai skatina gyventojų dalyvavimą modernizacijos procese, įtraukia į namo valdymą
7 klausimas	išsiaiškinti, kaip administratoriai vertina daugiabučių modernizavimui valstybės taikomas priemones (teisinį reglamentavimą, paramą) gyventojams
8 klausimas	ištirti, kaip administratoriai vertina daugiabučių modernizacijos procesą
10 klausimas	nustatyti daugiabučių gyvenamųjų namų modernizavimo naudą gyventojams ir administratoriams
11 ir 12 klausimai	Išskirti veiksnius, priemones, kuriomis padėtų didinti daugiabučių namų modernizavimą bei patį administravimo procesą.

Tyrimo laikas ir vieta: tyrimas atliktas 2022 m. balandžio 08 – 30 d. Dėl sudėtingo komunikacijos proceso ir dėl įmonių atstovų nenoro dalyvauti apklausoje, teigiant, kad apklausa turi būti suderinta su įmonės vadovu, arba jie neturi tyrimui laiko, buvo keičiamas tyrimo būdas. Kadangi Klaipėdos mieste yra tik 7 įmonės, turinčios daugiabučių modernizacijos patirtį, nuspręsta, kad interviu būtina atlikti nuotoliniu būdu, naudojant 2 priemones:

1) atstovams telefonu užduodant klausimus ir juos įrašant diktofonu. Vidutinė interviu trukmė – 10 minučių. Gauti 2 interviu.

2) atstovams elektroniniu paštu nusiunčiant interviu klausimų nuorodą. Interviu klausimai raštu buvo pateikti internetinėje platformoje www.manoapklausa.lt. Užpildyti 2 interviu atsakymai.

Tyrimo etika. Tyrimas atliktas laikantis tyrimo etikos principų: geranoriškumo, teisingumo, pagarbos informantui. Tyrimo dalyviai supažindinti su tyrimo detalėmis, tyrimo reikalingumu, užtikrintas tyrimo konfidencialumas ir anonimiškumas, informuoti, kad jų atsakymai bus koduojami. Siekiant užtikrinti rezultatų tikslumą, pokalbiai buvo įrašomi diktofonu.

Tyrimo duomenų apdorojimas. Tyrimo duomenims apdoroti taikyta kokybinio turinio (content) analizė. Taikant šį metodą, tekste išskiriami prasminiai vienetai bei suskaičiuojamas jų vartojimo dažnis, tiriami „įvairių teksto elementų ryšiai tiek vieno su kitu, tiek su visa informacijos apimtimi“, bei atskleisti pagrindines interviu metu išryškėjusias tendencijas, padėsiančias suformuluoti patikimas išvadas. (Tidikis, 2003, p. 498). Analizė laikoma objektyvia, kai skirtingi tyrėjai tuo pačiu klausimu pateikia vienodas išvadas. Apdorojant interviu rezultatus, remiamasi ekspertų mintimis, o duomenų aprašymams galima naudoti tekstines ištraukas (Bitinas ir kt., 2008).

Tyrimo duomenų analizė atlikta naudojant duomenų interpretavimo metodą, identifikuojant pagrindinius daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir modernizavimo dėsningumus, privalumus ir naudą savininkui. Gauti tyrimo duomenys apibendrinti ir pateikta bendra atsakymų analizė. Analizuojant gautus rezultatus, ieškoma bendrumų ir skirtumų tarp ekspertų atsakymų, gauti duomenys lyginami su moksliniais tyrimais, daromos mokslinės prielaidos ir patikimos išvados. Atliekant tyrimo analizę, buvo išskirtos 13 kategorijos ir 35 subkategorijos.

Tyrimo problemos. Moksliniame darbe galima išskirti 2 tyrimo problemas:

1. ekspertų, kurie tiesiogiai atsakingi už daugiabučių namų administravimą ir modernizavimo įgyvendinimą, nesutikimas dalyvauti tyrime. Tyrime nesutiko dalyvauti dalis kalbintų ekspertų.
2. Sudėtingas komunikacinis procesas su įmonių atstovais, kurie galėtų dalyvauti tyrime. Pačių atstovų nenoras bendradarbiauti. Ribotos galimybės patekti, norint atlikti tyrimą.

Vertinant atlikto tyrimo patikimumą, būtina atsižvelgti į minėtas tyrimo atlikimo problemas. Visgi dalyvavusių informantų patirtis, įvairovė ir aprėptis leidžia daryti prielaidą, kad gauti tyrimo rezultatai gali būti pritaikomi priimant efektyvius sprendimus gerinant daugiabučių namų administravimą ir modernizavimą Klaipėdos miesto savivaldybėje bei papildyti kitų mokslinių tyrimų įžvalgas.

3.2. Tyrimo rezultatai ir jų analizė

Kokybinio tyrimo metu gautų interviu atsakymų kontentinė analizė padėjo atskleisti daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo ir modernizavimo įgyvendinimo problematiką Klaipėdos miesto savivaldybėje. Apklausus Klaipėdos miesto savivaldybės paskirtų DN administratorius, nustatyta, kad savivaldybės administratoriai daugiabučių namų administravime turi sukaupę nemažą patirtį. Įmonės daugiabučius namus administruoja nuo 12 iki 30 metų. Nustatyta, kad administruojamų DN skaičius keitėsi, administratoriams priskiriant valdyti daugiau DN. Vertinant augantį daugiabučių namų skaičių savivaldybės administruojančioms įmonėms, galima teigti, kad tam įtakos turėjo sumažėjęs savivaldybės administruojančių įmonių skaičius Klaipėdos

miesto savivaldybėje. Nuo 2020 metų buvo panaikinti 3 savivaldybės administratoriai, todėl jų administruojami namai buvo paskirstyti likusiems administratoriams.

Siekiant atskleisti svarbiausias daugiabučių namų administravimo problemas, su kuriomis susiduria savivaldybės paskirti administratoriai, administruodami jiems priskirtus DN, ekspertams pateiktas klausimas, *„Kokios yra svarbiausios daugiabučių namų administravimo problemos, žvelgiant iš namo administratoriaus pusės?“* (žr. 20 lentelę)

20 lentelė. Daugiabučių namų administravimo problemos

Kategorija	Subkategorija	Teiginys
Daugiabučių namų administravimo problemos, kurias mato namo administratorius	Gyventojų pasyvumas	„gyventojų pasyvumas“ (I2), „nenoras ...<...> domėtis“ (I2)“ „tai gyventojų abejingumas viskam, gal motyvacijos stoka“ (I3) „daugumos namų gyventojai labai pasyvūs bet kokių klausimų“ (I3) „pasyvūs gyventojai“, „na toks abejingumas viskam“ (I1) „prasidėjus karantinui, iš vis susidūrėme su gyventojų aktyvumo mažėjimu“ (I3) „gyventojų pasyvumas“ (I4)
	Komunikacijos stoka	„pačių gyventojų komunikacijos nebuvimas“ (I1) „nenoras bendrauti ir bendradarbiauti“ (I2) „nemoka naudotis mobiliais telefonais, kompiuteriais“ (I3)

Remiantis atlikto tyrimo rezultatais, išskirtos dvi svarbiausias DNA problemos, kurias mato namo administratoriai: gyventojų pasyvumas ir abejingumas, Gyventojų nedalyvavimą savo daugiabučio valdyme, ekspertai įvardija kaip vieną *“didžiausių ir aktualiausių problemų“* (I3). Administruodami namus, administratoriai susiduria su gyventojų pasyvumu, komunikacijos stoka, gyventojų nenorą bendrauti ir bendradarbiauti tiek su administratoriais, tiek ir su kaimynais. Taigi, galima daryti prielaidą, kad gyventojų pasyvumas, abipusio bendravimo ir bendradarbiavimo (tarp gyventojų bei administratoriaus) nebuvimas, neleidžia įgyvendinti gyventojams įstatymiškai suteikiamų visų teisių bendros dalinės nuosavybės valdymo klausimais. Manytina, kad šios problemos sunkina administratoriaus darbą, siekiant suteikti pilnavertės namo administravimo paslaugas gyventojams, neskatina jų domėtis DNM. Kadangi DN valdytojų komunikacija su butų savininkais – tai vienas efektyviausių žingsnių, skatinančių modernizacijos procesą bei gerinančių administravimą (Lietuvos ilgalaikę pastatų renovacijos strategija, 2020), todėl remiantis atlikto tyrimo rezultatais, galima tvirtinti, kad nepakankama komunikacija tarp gyventojų ir administratorių, grįžtamojo ryšio nebuvimas, gyventojų pasyvumas – problemos, kurios trukdo aktyvesnę daugiabučių modernizavimo plėtrą Klaipėdos miesto savivaldybėje.

Ekspertų prašyta įvardinti, kokius jie, kaip savivaldybės paskirti administratoriai, gali išskirti privalumus prieš kitas administravimo formas (jungtinės veiklos sutarties bei DNSB). Pasak ekspertų, pagrindinis jų, kaip administratoriaus privalumas prieš kitas daugiabučių valdymo formas – visų paslaugų teikimas gyventojams vienoje vietoje *„iš vienu rankų“* (I1), kadangi gyventojams

suteikiamos „*tiesk remonto, tiesk priežiūros, tiesk valymo*“ (I3), o specialistų pagalba, padeda spręsti „*bendrąsias problemas susijusias su namu*“ (I4). Taigi, remiantis ekspertų atsakymais, galime teigti, kad savivaldybės administratoriaus privalumas prieš kitas DN valdymo formas (DNSB ir pagal jungtinės veiklos sutartį), yra paslaugų, susijusių su daugiabučių technine priežiūra, modernizavimu, teikimas. Esant šiai valdymo formai, gyventojams pakanka kreiptis į savo namo administratorių, ir visos problemos bus išspręstos. Gauti tyrimo rezultatai statistiškai reikšmingi, kadangi sutampa su 2021 m. atlikto R.Razminienės tyrimu, ir patvirtina ekspertų nuomonę, kad savivaldybės administratoriaus privalumas prieš kitas administravimo formas - tai specialistų gausa, visų paslaugų gavimas iš „vienų rankų“.

Gyvenamųjų pastatų fondo būklė turi įtakos daugiabučių renovacijai. Lietuvoje yra apie 35 tūkst. (apie 90 proc.) energetiškai neefektyvių daugiabučių, kurie statyti iki 1993 m. (Valstybinio audito ataskaita, 2020). Seni daugiabučiai yra energetiškai neefektyvūs (Valstybinio audito ataskaita, 2020), jų šildymui išleidžiama didelė dalis gyventojų pajamų (Leonavičius, Genys, 2014). DN statyti iki 1993 m. yra avarinės būklės (Alchimovienė, 2012), o neišvystyta (apleista) infrastruktūra blogina gyvenimo kokybę (Aidukaitė ir kt., 2012). Todėl svarbu įvertinti, kokia daugiabučių būklė yra Klaipėdos miesto savivaldybėje (žr. 21 lentelę).

21 lentelė. Gyvenamųjų pastatų fondo vertinimas

Kategorija	Subkategorija	Teiginys
Administruojamų daugiabučių gyvenamųjų pastatų fondo būklė	Reikalinga renovacija	„kuriems verkiant reikia renovacijos, ir palyginti jaunų, kuriems taip pat būtina reikalinga renovacija“ (I3) „turim jau ir tokių vos vos gyvų“ (I1) „taip pat namų, kurie atrodo baisiai“ (I4)
	Vyksta / atlikta renovacija	„kai kuriuos avarinius namus savivaldybė pati renovavo“ (I3) „šiuo metu <...> dalyvauja modernizacijos procese“ (I2) „yra pradėta ir kvartalų renovacija“ (I3) „dalyvauja modernizacijos procese. Turime renovuotų namų“ (I4)
	Geros būklės namai	„yra ir geros būklės senų namų (pvz., išoriškai)“ (I3) „yra namų, kurių stovis geras“ (I4) „nusišėvėjusių tiek fiziškai, tiek estetiškai neturime“ (I2)

Vertinant gyvenamųjų pastatų fondą, galima išskirti tris esamas pastatų fondo kategorijas: 1) namai, kuriems reikalinga renovacija, 2) namai, kurie jau yra modernizuoti arba vyksta modernizacija bei 3) geros būklės namai. Kaip pastebima iš ekspertų atsakymų, didžiausią dalį DN sudaro namai, kuriems reikalinga renovacija. Kalbinti ekspertai teigė, kad, jų administruojamas namų fondas yra įvairus, yra ir geros būklės ir prastos būklės namų, tačiau „visumoje namai jau tokie pagyvenę“ (I3), kuriems būtina renovacija. Teorinėje dalyje nustatyta, kad Klaipėdos miesto, kaip visoje Lietuvoje, pastatų fondas yra pagyvenęs, daugiausia yra daugiabučių, statytų iki nepriklausomybės atkūrimo. Tai patvirtina ir kalbinti ekspertai teigė, kad dauguma jų administruojamų daugiabučių namų statyti iki 1991 m., tačiau bendrame namų sąrašė yra ir vėlesnės (1991-1999 m.) statybos namų (I4). Nustatyta, kad įgyvendinant darnaus vystymosi tikslus, DN „dalyvauja modernizacijos procese“ (I2),

arba yra modernizuoti. Daugiabučiai renovacijos procese dalyvauja tiek savivaldybės sprendimu, atrinkti pagal Aplinkos ministro kasmetinius kvietimus, tiek ir pačių gyventojų iniciatyva. Anot ekspertų, mieste įgyvendinamas ir kvartalinės modernizacijos modelis, kurio metu renovuojama ne tik daugiabučio stogas, sienos, keičiami langai, keičiama šildymo sistema, bet ir sutvarkoma aplinka, įrengiamos (atnaujinamos) vaikų žaidimų aikštelės, kiemai. Apibendrinant ekspertų vertinimą apie gyvenamųjų namų fondą, galima teigti, kad jis yra senas, pastatytas statybos bumų laikotarpiu (1968-1991 m.), kai siekiant sumažinti būsto trūkumą miesto gyventojams, daugiabučiai buvo statomi greitai, neatsižvelgiant į jų patvarumą bei galimą greitą nusidėvėjimą. Todėl dauguma DN neatitinka techninių reikalavimų, yra avarinės būklės, neturi sutvarkytos (išvystytos) infrastruktūros, bet dėl pasyvaus gyventojų dalyvavimo namo valdyme, renovacijos procesas stringa. Darytina prielaida, kad daugiabučių administratoriai vieni, be gyventojų aktyvumo, nesidomint jų namo būkle, nėra pajėgūs užtikrinti spartesnio daugiabučių atnaujinimo proceso.

Siekdami aktyvesnio gyventojų įsitraukimo į namo valdymą bei skatinti patį modernizavimo procesą, administratoriai turi palaikyti ryšius su gyventojais, skatinti juos dalyvauti savo namo valdyme. Bet kokiam procesui pagerinti būtina bendradarbiauti, priimti bendrus sprendimus, rengti diskusijas (Alchimovienė, 2012). Komunikacija su namo gyventojais laikoma vienu iš sėkmingos renovacijos įgyvendinimo elementu (Lietuvos ilgalaikė pastatų renovacijos strategija, 2020). Pagrindinius būdus ir priemones, kuriais namo administratoriai, įtraukia gyventojus į namo valdymą, o tuo pačiu ir modernizacijos procesą, bei komunikacijos ryšius, kuriais administratoriai palaiko su DN gyventojais, galima suskirstyti į dvi subkategorijas: informacinės priemonės bei susirinkimai ir balsavimai (žr.22 lentelę).

22 lentelė. Daugiabučių namų gyventojų įtraukimas į namo valdymą ir modernizavimo procesą

Kategorija	Subkategorija	Teiginys
Būdai ir priemonės, įtraukiantys gyventojus į daugiabučių namų administravimą ir modernizavimo procesą	Informacinės priemonės	„per facebook, per viber <...>, telefonu, žinutės, skambučiai“ (I1) „kiekvieno namo laiptinėje pakabinome informaciją apie priskirtą vadybininką“, „galima skambinti, klausti, domėtis“ (I3) „bendraujame telefonu“ (I2) „bendravimas telefonu, el.paštu“ (I4)
	Susirinkimai, balsavimai	„ir aišku, susirinkimai“ (I1) „bendraujama susirinkimų ir balsavimų metu“ (I2) „gyventojai sprendimus priima balsuodami“ (I3) „susirinkimai, balsavimai raštu“ (I4)

Tyrimo rezultatai atskleidė, kad ekspertai naudoja gyventojų įtraukimo priemones ir būdus, kurias įpareigoja įstatymas. Sprendimai, susiję su namo valdymu, priimami teisiškai įtvirtintu būdu – balsavimu, tačiau, pabrėžiama, kad „ne visi namai aktyviai balsuoja“ (I3). Klausimams aptarti, problemoms spręsti organizuojami namo savininkų susirinkimai. Informacinės priemonės – tai vienas pagrindinių būdų, kuriuos administratoriai naudoja komunikuodami su namo gyventojais. Komunikavimas, pasitelkiant visas šiuolaikines informacines technologijas priemones, leidžia

greičiau ir operatyviau suteikti visą reikiamą informaciją. Vertinant administratorių ryšių palaikymą su daugiabučių gyventojais, galima teigti, kad jis sudėtingas. Ypatingai ši problema aktuali didžiosiose įmonėse. Tokią prielaidą leidžia daryti atliekamo mokslinio tyrimo problemos. Atliekant tyrimą susidurta su itin sudėtingu komunikacijos procesu (ilga komunikacijos grandinė). Labai sunku pasiekti kompetentingą srities atstovą, galintį dalyvauti apklausoje, ypač į apklausą kviečiant įmones, kurios priklauso įmonių grupėms. Taip pat įmonės nenori dalyvauti apklausoje, net nesigilindamos į tyrimo pobūdį. Darytina prielaida, kad tarp gyventojų ir administratorių taip pat yra sudėtingas komunikacinis procesas, todėl gyventojai nėra suinteresuoti dalyvauti savo namo valdyme, kas rodo, komplikuoatą tarpusavio ryšių (gyventojas – administratorius) palaikymą, lemiantį gyventojų nenorą dalyvauti namo valdyme. Šią prielaidą patvirtina ir Kontrolės metinės veiklos ataskaitos (2017-2020 m.), kuriose nurodoma, kad dėl sudėtingo komunikavimo, gyventojai skundžiasi Savivaldybei.

Tyrimo rezultatai rodo, kad administratorių taikomos iniciatyvos, skatinančios aktyvesnį gyventojų dalyvavimą nėra pakankamos. Taikomos iniciatyvos labai panašios į būdus, kuriais gyventojai skatinami dalyvauti namo valdyme ir modernizavimo procese. Nustatyta, kad pagrindinės administratorių taikomos priemonės yra telefoniniai skambučiai, tiesioginis susitikimas su gyventojais bei informaciniai pranešimai. Apibendrinant administratorių taikomas gyventojų įtraukimo priemones ir iniciatyvas, skatinančias bendravimą ir bendradarbiavimą, o svarbiausia – efektyvų ir greitą grįžtamojo ryšio iš administratoriaus užtikrinimą, galima teigti, kad tai labiau yra ryšio su namo atstovais palaikymo priemonės, bet ne būdai, kurie įtrauktų gyventojus. Tai leidžia teigti, kad administratorių taikomi gyventojų įtraukimo būdai ir iniciatyvos yra nepakankami, neskatina gyventojų įsitraukimo į namo valdymą, domėtis namo problemomis.

Teorinėje dalyje nustatyta, kad teisinis reglamentavimas suteikia gyventojams galimybę dalyvauti DNM procese, o socialiai pažeidžiamai gyventojų grupei, teikiama valstybės parama. Už DN modernizavimą mokama ne vien tik iš gyventojų lėšų, bet procesas „finansuojamas ES, valstybės biudžeto, bankų ir kitų finansinių įstaigų lėšomis“ (Valstybinio audito ataskaita, 2020). Valstybės paramos skyrimas yra numatytas Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti įstatymo 3 ir 7 str. Ekspertų teigimu, teisinis reglamentavimas yra tinkamas, bet sudėtingas, o daugiabučių savininkams teikiama valstybės parama, yra nepakankama (23 lentelė).

23 lentelė. Daugiabučių modernizavimo teisinio reglamentavimo ir valstybės paramos vertinimas

Kategorija	Subkategorija	Teiginys
Teisinis reglamentavimas	Tinkamas	„teisinio reguliavimo, manau, kad tikrai pakanka“ (I3); „manyčiau, kad teisinis reglamentavimas yra tinkamas“ (I2)
	Sudėtingas	„ganėtina sudėtinga pasiekama informacija <...> ne visiems administratoriams būna viskas suprantama“ (I1)
Valstybės parama	Nepakankama	„valstybės parama, mano nuomone, silpnoka“ (I3) „valstybės parama neskatina gyventojų“ (I2) „valstybės paramos galėtų būti daugiau ir truputėlį paprastesnė“ (I1)

Ekspertų požiūriu, DN modernizavimo teisiniai dokumentai yra sunkiai suprantami, kyla įvairių klausimų dėl jų pritaikymo praktikoje, o pačią informaciją sudėtinga pasiekti. Vertinant kitą valstybės taikomą DNM priemonę – valstybės paramą gyventojams, ekspertų nuomonė buvo vieninga. Nustatyta, kad teikiama valstybės parama yra „silpnoka“ (I3), ji „neskatina gyventojų“ (I2) ir ekspertų teigimu, valstybės parama galėtų apimti didesnes gyventojų grupes. Gauto tyrimo rezultatai panašūs su R.Razminienės (2021) tyrimo rezultatais, kadangi nustatyta, kad teisinis reglamentavimas yra tinkamas, bet valstybės parama nepakankama. Tyrimas apie valstybės paramą statistiškai reikšmingas, kadangi patvirtina nepakankamą valstybės paramą ir sutampa su Valstybinio audito išvadomis (2020), kuriose teigiama, kad sklandžiam daugiabučių namų modernizavimo įgyvendinimui būtina išnaudoti visas gyventojus skatinančias galimybes, pirmiausia užtikrinant projektų finansavimo klausimus.

Nepakankami gyventojų finansiniai ištekliai, susidariusios skolos bei pasyvus daugiabučių namų atnaujinimo procesas paskatino vyriausybę ieškoti sprendimų, kaip didinti valstybės paramą daugiabučių atnaujinimui (Leonavičius, Gilys, 2014). Ekspertai, vertindami daugiabučių namų atnaujinimo finansavimo modelį (valstybės paramą gyventojams), išskyrė silpnąsias ir stiprias puses (žr. 24 lentelę), kurios galėtų būti laikomos tobulinimo gairėmis.

24 lentelė. Valstybės paramos daugiabučių modernizavimui silpnosios ir stipriosios pusės

Kategorija	Subkategorija	Teiginiai
Silpnosios pusės	Informacijos trūkumas	„valstybė per mažai skiria tam dėmesio, per mažai informuoja gyventojus“ (I3) „trūksta visokios informacijos, ypač pagyvenusiems“ (I3)
	Per mažas kompensavimas	„galėtų skirti didesnę procentą kompensacijos“ (I2)
Stipriosios pusės	Tam tikroms gyventojų grupėms teikiama parama	„suteikiama parama tam tikrai gyventojų kategorijai“ (I3) „mažas pajamas gaunantys gyventojai gauna kompensaciją už namo modernizaciją“ (I2)

Anot ekspertų, valstybės parama tam tikroms gyventojų grupėms yra labai svarbi, nes „žmonės bijo dėl ateities, neturi pinigų, yra skolos“ (I3). Mažas pajamas gaunantiems gyventojams skiriama kompensacija suteikia didesnę saugumo jausmą, skatina nesipriešinti renovacijai. Tačiau pabrėžia, kad valstybės paramos procentinis kompensavimo dydis yra per mažas. Nepakankamas gyventojų informavimas apie renovacijos naudą, nurodomas ir Lietuvos ilgalaikėje pastatų renovacijos strategijoje (2020), kurioje teigiama, kad pastatų savininkus būtina informuoti apie renovacijos galimybes ir gaunamą naudą. Taigi, apibendrinant ekspertų nuomonę, galima teigti, kad daugiabučių modernizavimo teisinis reglamentavimas yra tinkamas, tačiau jis yra sudėtingas, informacija ne visoms gyventojų grupėms yra suprantama ir prieinama. Valstybės taikoma parama yra nepakankama, neskatina gyventojų dalyvauti modernizacijos procese. Atsižvelgiant į ekspertų išskirtas silpnąsias puses, valstybės parama galėtų būti tobulinama, įtraukiant didesnes gyventojų

grupės ir (ar) didinant finansavimą modernizacijai iš valstybės ar savivaldybės lėšų. Darytina prielaida, kad valstybei padidinus finansinę paramą gyventojams, administratoriams būtų lengviau paskatinti gyventojus dalyvauti modernizacijos procese, akcentuojant jos privalumus.

Daugiabučių namų modernizacijos procese dalyvauja namai, tiek atrinkti pagal Savivaldybės programą, tiek ir gyventojų iniciatyvą. Tyrime dalyvavę ekspertai atskleidė, kaip jie vertina savo administruojamos įmonės gyvenamųjų namų modernizacijos procesą (žr. 25 lentelę).

25 lentelė. Modernizavimo proceso vertinimas administratorių požiūriu

Kategorija	Subkategorija	Teiginys
Modernizavimo proceso vertinimas (administratorių požiūriu)	Pasyvus modernizacijos procesas	„labiau neigiamai nei teigiamai. Gyventojai nesutinka renovuoti namų, todėl šis procesas dar pasyvus“ (I2) „Gyventojai domisi. Bet galėtų būti aktyvesni“ (I3)
	Modernizacija įgyvendinama	„procesas juda <...> Turime nemažai jau modernizuotų namų <...> džiugu, kad renovuojami namai vienas paskui kitą“ (I3) „modernizacijos procesas pakankamas“ (I4)
	Modernizacijai tik ruošiamasi	„nedalyvavome <...> neatnaujinome. Tai vis dar procese“ (I1)

Gauti ekspertų vertinimai tyrimui labai reikšmingi, kadangi parodo skirtingą administruojančių įmonių vertinimą ir patirtį daugiabučių modernizacijos procese Klaipėdos miesto savivaldybėje. Galima išskirti tris skirtingas subkategorijas: pasyvi modernizacija, modernizacija vyksta bei modernizacijai tik ruošiamasi. Vertinant patį modernizacijos procesą, nustatyta, kad daugiabučių modernizacija Klaipėdos miesto savivaldybėje yra labiau pasyvi, kadangi, anot ekspertų, „gyventojai nesutinka renovuoti namų“ (I2). Klaipėdos miesto daugiabučiai renovacijos procese dalyvauja nuo „pirmųjų metų“ (I3), todėl šiuo metu mieste yra „nemažai jau modernizuotų namų“ (I3). Ekspertų teigimu, namai modernizuoti / modernizuojami tiek pagal Savivaldybės Programą, tiek ir gyventojų iniciatyvą; pastaruoju metu įgyvendinamas kvartalinės modernizacijos modelis, kurio metu namai atnaujinami visu kvartalu. Patys administratoriai norėtų, kad daugiabučių savininkai daugiau domėtųsi, kaip būtų galima atnaujinti daugiabutį, sumažinti šildymo išlaidas, pakelti namo rinkos vertę ir tuo pačiu sukurti jaukesnę aplinką. Tyrime dalyvavo ekspertas, neturintis patirties (nėra renovavusi namų) šioje srityje. Atstovo teigimu, jų administruojamų daugiabučių namų fondas, dar geros būklės, turi **tik** keletą netinkamos būklės namų, tačiau jau yra „procese, kad pasidaryti tą renovaciją“ (I1). Ekspertų vertinimu, nors „gyventojai domisi“ (I3) daugiabučių renovacija, bet ir toliau jie išlieka pasyvūs, nesutinka renovuoti namų. Nors gyventojai žino pagrindinę renovacijos naudą (mažesnės išlaidos šildymui), tačiau dėl piniginių lėšų trūkumo, gyventojai nesiryžta dalyvauti šiame procese, todėl pats „procesas dar įstrigęs kažkur“ (I2). Gauto tyrimo rezultatai statistiškai reikšmingi, kadangi tik iš dalies atitinka 2021 m. atliktą R.Razminienės tyrimą. Abiejų tyrimų rezultatai patvirtina, kad modernizacija Klaipėdos mieste yra pasyvi, tačiau 2022 m. atliktas tyrimas atskleidžia, kad modernizacijos procesas vyksta, gyventojai domisi šiuo procesu, įsitraukia vis

daugiau daugiabučių namų. Apibendrinant galima teigti, kad modernizacijos procesas Klaipėdos miesto savivaldybėje vyksta nuo pat modernizacijos pradžios. Daugiabučiai atnaujinami tiek Savivaldybės, tiek ir pačių gyventojų iniciatyva. Daugiabučiai atnaujinti / atnaujinami tiek pagal dalinės, tiek ir pagal kvartalinės modernizacijos modelius. Pats modernizacijos procesas vis dar pasyvus, kadangi trūksta aktyvumo iš gyventojų, kuriuos varžo finansinių išteklių trūkumas ir baimė įsipareigoti į ateitį.

Vertinant skirtingą ekspertų patirtį šiuo klausimu, galima daryti prielaidą, kad modernizacijos procesui įtakos turi prižiūrimas DN skaičius, pastatų fondo būklė, administratoriaus veiklos laikotarpis ir, gyventojų aktyvumas. Tyrimo rezultatus patvirtina ir atlikta situacijos analizė apie Klaipėdos miesto DN savivaldybės paskirtų administratorių administruojamų namų skaičių, pastatų fondo amžių (žr. 1 ir 3 priedus), kuris lemia pastato būklę. Todėl darytina išvada, kad pastatų fondo „amžius“, jų būklė, valdomas daugiabučių skaičius, gali turėti įtakos atrenovuotų DN. Pvz., „Mano būstas Baltija“ turi 399 daugiabučius, iš kurių 42 renovuoti. UAB „Civinity namai“ (anksčiau „Vitės valdos“) turi 223 DN, iš kurių renovuoti 29. Renovuoti namai statyti 1850 - 1989 m. Pasyvus gyventojų dalyvavimas modernizacijoje yra ne tik Klaipėdos miesto savivaldybėje, bet ir visoje Lietuvoje. Gauti tyrimo rezultatai patvirtina ir Valstybinio audito (2020, p. 14) apie daugiabučių namų atnaujinimą gautus rezultatus, kurioje teigiama, kad sklandų daugiabučių namų modernizacijos procesą gali užtikrinti tik butų savininkų aktyvus įsitraukimas. Ataskaitoje teigiama, kad dėl savininkų nepritarimo modernizacijai, iki 2019 m. net 35 proc. projektų nepavyko įgyvendinti.

Daugiabučių namų renovacija Lietuvoje, lyginant su kitomis Europos šalimis, vyksta ganėtinai lėtai, todėl didelė atsakomybė ir indėlis skatinant renovaciją tenka namo administratoriui. Kaip teigia J.Aidukaitė ir kt. (2014), gyventojai nesiryžta pradėti renovacijos dėl tam tikrų priežasčių: jiems trūksta žinių, informacijos; vadovaujasi prielaidomis, kad renovacija bus neefektyvi, bus atlikta nekokybiškai; nepasitikima namo administratoriais ir statybos darbų bendrovėmis, stinga finansinių lėšų. Anot J.S.Coleman (2005), gyventojai „nemato“ problemų ir tikisi, kad jas išspręs kiti. Atlikto tyrimo pagrindu galima išskirti 4 daugiabučių modernizacijos skatinimo problemų grupes, su kuriomis susiduria administratoriai: vidiniai veiksniai (žmogiškieji, psichologiniai, ekonominiai) ir išoriniai veiksniai (valstybės politika) (žr. 26 lentelę).

26 lentelė. Daugiabučių modernizavimo skatinimo problemos

Kategorija	Subkategorija	Teiginys
Daugiabučių modernizavimo skatinimo problemos	Žmogiškieji veiksniai	„vyrauja gyventojų išankstinis priešiškas nusistatymas renovacijai“ (I2) „jie nesutaria tarpusavyje <...> „patys gyventojai pasyvūs“ (I2) „pati didžiausia problema būtų pačiuose gyventujuose“ (I3) „pačių gyventojų tarpusavio nesutarimai“ (I3) „motyvacijos stoka, nenoras“ (I3) „gyventojų pasyvumas“ (I4)
	Psichologiniai	„nenoras nieko daryti“ (I2)

(administratorių požiūriu)	veiksniai	„renovacija – ilgai neatsipirks, ilgai mokėti, todėl yra priešiški“ (I2) „nepasitiki statybinėmis įmonėmis, o gal ir mumis, turi nuomonę, kad daug pinigų imama už renovaciją“ (I3)
	Ekonominiai veiksniai	„tiesiog paprasčiausiai žmonės visiškai neturintys pinigų“ (I1) „čia daug vaidina ir pinigai: pinigų trūkumas“ (I2) „nepakankami gyventojų pinigai, nes ne visi turi užtektingai pinigų, kad pragyventi“ (I3) „didelė statybos darbų kaina gyventojams“ (I4)
	Valstybės politika	„galbūt, nepakankamas finansavimas iš valstybės“ (I2) „biurokratiniai klausimai, kurie apima ilgą ir komplikotą rengimo ir derinimo procedūrą“ (I2) „per daug ilgą dokumentų ruošimą“ (I3)

Ekspertų atsakymų analizė leidžia identifikuoti dvi pagrindines problemų grupes: gyventojai (žmogiškieji bei psichologiniai veiksniai) ir ekonominės problemos. Ekspertų teigimu, DN savininkai yra labai pasyvūs, vyrauja išankstinis nusistatymas prieš renovaciją, patys gyventojai nesutaria tarpusavyje ir nemoka priimti bendro sprendimo. Gyventojai įsitikinę, kad „renovacija – ilgai neatsipirks“ (I2). Renovacijos įgyvendinimą stabdo ir gyventojų nepasitikėjimas ne tik statybų bendrovėmis, bet ir administratoriais, todėl skatinant DNM, administratoriai susiduria ne tik su gyventojų pasyvumu, nenoru bendradarbiauti, bet ir pasipriešinimu. Lietuvos ilgalaikėje pastatų renovacijos strategijoje (2020) taip pat nurodoma, kad „nepatikima informacija ir nenuosekli komunikacija“ sukelia gyventojų nepasitikėjimą renovacijos nauda (p.67). Tyrimo rezultatai rodo, kad gyventojai susiduria su finansinėmis problemomis. Renovaciją stabdo gyventojų nepakankami finansiniai ištekliai ir „didelė statybos darbų kaina“ (I4). Dalis gyventojų, kurių namams reikalinga renovacija, yra senjorai, kiti yra įsiskolinę už komunalines paslaugas. Kad senjorai nepritaria DNM, patvirtina ir Kaklauskas ir kt. (2012) tyrimas, kuriame teigiama, kad pagyvenę žmonės neturi pakankamai pinigų, turi baimę įsipareigoti finansiškai, todėl nepritaria DNM. Finansinės problemos keliamos ir Lietuvos ilgalaikėje pastatų renovacijos strategijoje (2020), Valstybinio audito apie modernizavimą ataskaitoje (2020). Ekspertų teigimu, renovacijos neskatina ir nepakankama valstybės taikomi mechanizmai. Procesą tiek gyventojams, tiek ir administratoriams sunkina „biurokratiniai klausimai“ (I2), ilgai užtrunkantis dokumentų renovacijai parengimo procesas, bei nepakankamas finansavimas (kaip ekspertai minėjo anksčiau) tam tikroms socialinėms gyventojų grupėms.

Gauto tyrimo rezultatai atskleidė tokias DNM problemas, kaip pasyvus gyventojų dalyvavimas nepakankama valstybės parama bei riboti finansiniai ištekliai. Gauti rezultatai statistiškai reikšmingi, kadangi parodo, kad Lietuvoje jau ne vieną dešimtmetį vyrauja tos pačios DNM įgyvendinimo problemos. 2012 – 2021 m., atliktuose moksliniuose tyrimuose, pagrindinėmis DNM įgyvendinimo problemomis taip pat įvardijami žmogiškieji veiksniai (gyventojų pasipriešinimas, pasyvumas, nepasitikėjimas administratoriais, statybos įmonėmis), informacijos trūkumas, netinkama valstybės politika (per ilgą dokumentų rengimą, keičiama valstybės parama), finansiniai klausimai (per mažą valstybės paramą, lėšų trūkumas) (Kaklauskas ir kt., 2012; Aidukaitė ir kt., 2014; Lipnevič, 2015,

Alchimovienė, 2014 ir kt.). Tų pačių problemų buvimas ir jų nesprendimas, leidžia daryti prielaidą, kad tiek administratorių, tiek vietos valdžios pastangos paspartinti DNM yra nepakankamos.

Daugiabučių renovacijos teikiamą naudą pajaučia tiek savininkai, tiek ir administratoriai. Atnaujinus senus DN, padidėja rinkos vertė, sumažinamas sunaudojamos šilumos energijos kiekis, saugoma gamta ir jos resursai (Zavaskas ir kt., 2008), sumažėja išlaidos už šildymą gyventojams, pagerėja gyventojų komforto lygis (Valstybinio audito ataskaita, 2020; Alchimovienė, 2012; Aidukaitė ir kt., 2014), atnaujinti DN ir (ar) kvartalai suteikia didesnę estetinę pasididžiavimą ir kt. (Leonavičius ir Gilys, 2014). Todėl, siekiant nustatyti, kokią naudą daugiabučių modernizavimo procese gauna tiek gyventojai, tiek ir administratoriai, ekspertams užduotas klausimas „Kokios esminės daugiabučio modernizavimo naudos gyventojams? Kuo modernizavimo skatinimas yra naudingas namo administratoriui/ valdytoji?“ (27 lentelė).

27 lentelė. Daugiabučių namų modernizavimo naudos gyventojams ir administratoriui

Kategorija	Subkategorija	Teiginys
Daugiabučių namų modernizavimo naudos gyventojams	Ekonominė nauda	„mažesnės šildymo išlaidos“ (I3); „galima reguliuoti oro temperatūrą namuose, mokėti, tiek, kiek išdegti“ (I3); „gyventojai mažiau moka už šildymą; sutaupo pinigų. Mažiau įsiskolina“ (I1); „sumažėja šildymo išlaidos žiemos metu“ (I2)
	Techninė nauda	„atnaujinti vamzdynai“ (I3)
	Psichologinė	„pati psichologinė būklė geresnė – juk smagu grįžti namo į atnaujintą namą“ (I2)
	Estetinė nauda	„pasikeičia namo fasadas, sutvarkyta aplinka“ (I3); „rajonas tampa jaukus, gražus. Atnaujinta lauko aplinka“ (I3)
Daugiabučių namų modernizavimo naudos administratoriui	Estetinė nauda	„gražėja mūsų administruojamų namų rajonai/ kvartalai“ (I3) „gražesnis namai“ (I1) „pagerėja namo išvaizda“ (I2) „gerėja bendrasis įvaizdis“ (I4)
	Techninė nauda	„mažiau „avaringų“ skambučių“ (I3)
	Įvertinimas	„gerinami santykiai su namo gyventojais“ (I4) „patenkinti gyventojai“ (I3) „kai laimingi gyventojai, laimingas ir administratorius“ (I2) „gal mes, kaip savivaldybės administravimo įmonė, užimsime pirmą vietą Lietuvoje, pagal daugiausia atrenvuotų namų“ (I3)

Vertinant gauto tyrimo rezultatus, matome, kad DN modernizacijos naudą daugiausia gauna gyventojai. Viena didžiausių naudų gyventojams – ekonominė nauda, kadangi namo renovacija sumažina namo šildymui sunaudojamą šilumos energijos kiekį, gyventojai turi galimybę reguliuoti norim šildymo temperatūrą, kas lemia mažesnes šildymo išlaidas šaltuoju periodu. Estetinė nauda svarbi tiek gyventojams tiek ir administratoriams, kadangi atlikus renovaciją sutvarkoma namo aplinka, „rajonas tampa jaukus, gražus“ (I3). Renovacijos metu ne tik renovuojamas pats daugiabutis, bet ir taikant kvartalinę renovacijos modelį, „gražėja <...> administruojamų namų rajonai/ kvartalai“ (I3). Darytina prielaida, kad estetinė nauda didina buto rinkos vertę, gyventojų

saugumo jausmą, turi įtakos geresnei savijautai. Panašūs rezultatai gauti ir 2021 m. atliktame R. Razminienės tyrime bei kituose moksliniuose tyrimuose (Aidukaitės ir kt., 2014; Lipnevič, 2015 ir kt.), kuriuose teigiama, kad po daugiabučio renovacijos padidėja namo vertė, sumažėja šildymo išlaidos gyventojams, gyventojai daugiau sutaupo. Gyvenamųjų patalpų kokybės ir gyvenamosios aplinkos tiesioginį ryšį žmogaus savijautai, gyvenimo kokybei bei sveikatai nustatė A. Soares ir kt. (2015). Moksliniais tyrimais įrodyta, kad renovacija gyventojams naudinga ir socialiniu aspektu: pagerėja santykiai su kaimynais, gyventojai jaučia didesnę pasitenkinimą (Lipnevič, 2015). Atlikto tyrimo rezultatai rodo silpną ryšį tarp modernizacijos naudos ir socialinio aspekto, todėl darytina prielaida, kad gyventojams trūksta informacijos, kad modernizacija teikia ne tik finansinę, bet ir socialinę naudą. Tuo tarpu administratoriams itin svarbus gyventojų įvertinimas, kadangi renovacija gerina gyvenimo sąlygas gyventojams, mažina išlaidas. Daugėja patenkintų gyventojų skaičius administruojamuosiuose namuose, „gerinami santykiai su namo gyventojais“ (I4). Namo valdytojo įvertinimas, gyventojų padėka konstatuojama J. Aidukaitės ir kt. (2014) atliktame tyrime. Gauti tyrimo rezultatai yra reikšmingi, kadangi apie naudą, kurią gauna namo valdytojas iš daugiabučio renovacijos yra nepakankami. Atliktas tyrimas parodė, kad gyventojai iš daugiabučio renovacijos gauna tiek tiesioginę (ekonominę, techninę), tiek ir netiesioginę (estetinę, psichologinę) naudas. Tuo tarpu administratoriams teikiama nauda yra netiesioginė, apimanti estetinį pasitenkinimą gražiai sutvarkyta aplinka bei gyventojų įvertinimą.

Siekiant įtraukti gyventojus aktyviau domėtis DNM ir paskatinti renovuoti namus, didelę įtaką daro įvairios modernizaciją skatinančios programos, tinkamas teisinis reglamentavimas, valstybės parama bei savivaldybės paskirtų administratorių taikomos iniciatyvos. Moksliniais tyrimais įrodyta, kad gyventojus renovuoti DN motyvuoja „atrenovuotų daugiabučių namų šildymo efektyvumas“ (p. 86), valstybės teikiama finansinė parama, lankstesnės paskolų sąlygos gyventojams (Aidukaitė ir kt., 2014). Atlikto tyrimo rezultatai rodo, kad gaunamos naudos iš renovacijos – tai veiksniai, kurie padėtų aktyviau įtraukti gyventojus į modernizaciją (žr. 28 lentelę).

28 lentelė. Daugiabučių modernizavimą skatinantys veiksniai

Kategorija	Subkategorija	Teiginys
Daugiabučių modernizavimą skatinantys veiksniai	Valstybės parama	„didesnė finansinė parama iš valstybės pusės“ (I1) „galbūt didesnė valstybės, o galbūt ir savivaldybės parama“ (I3)
	Žmogiškieji veiksniai	„gyventojų aktyvesnis įsitraukimas į namo valdymą“ (I2) „gyventojų suvokimas, kad atrenovavus namą – pagerėja namo būklė (tiek iš vidaus, tiek ir iš lauko)“ (I2) „pasitikėjimo skatinimas“ (I3)
	Ekonominiai veiksniai	„šildymo išlaidų sumažėjimas“ (I2) „mokesčių už šildymą sumažėjimas“ (I4) „namo rinkos vertės kilimas“ (I4)
	Informavimas	„reikėtų šviesti apie tai“ (I2) „didesnis gyventojų informavimas šiuo klausimu“ (I3) „įgyvendinami pavyzdžiai“ (I3)

Ekspertų teigimu, DNM Klaipėdos miesto savivaldybėje galėtų paskatinti valstybės parama, žmogiškieji, ekonominiai veiksniai, bei gyventojų informavimas Ekspertų teigimu, valstybė, turėtų teikti didesnę finansinę paramą gyventojams. Anot I3 eksperto, daugiabučių renovaciją galėtų paskatinti ir savivaldybės parama tam tikroms gyventojų socialinėms grupėms. Psichologiniai veiksniai – labai svarbūs įtraukiant gyventojus į aktyvesnę modernizaciją. Būtina stiprinti gyventojų pasitikėjimą tiek statybos bendrovėmis, tiek ir administratoriais, skatinti gyventojus aktyviau įsitraukti į namo valdymą. Gyventojų informavimas svarbus veiksnys, skatinant dalyvavimą DNM procese. Tyrimu nustatyta, kad per mažas gyventojų informavimas apie renovacijos naudą neskatina jų dalyvauti renovacijos procese. Todėl būtina stiprinti gyventojų informavimą ir švietimą DNM klausimu, kalbėjo J. Jakaitis ir kt. (2011). Tik informuoti apie modernizacijos galimybes ir naudą, būtų savininkai patikės renovacija (Lietuvos ilgalaikė pastatų strategija, 2020).

Gauto tyrimo rezultatai patvirtina ankstesnių tyrimų rezultatus, kad pagrindiniai veiksniai, kurie padėtų skatinti modernizaciją yra mažesni šildymo mokesčiai, tiesioginiai teigiami pavyzdžiai, didesnis finansavimas iš valstybės, pagerėjęs estetiškas namo vaizdas, tiesioginiai (įgyvendinti) pavyzdžiai (Aidukaitė ir kt., 2014, Alchimovienė, 2012; Razminienė, 2021). Lietuvos ilgalaikėje pastatų renovacijos strategijoje (2020) nurodoma, kad tinkamam DNM būtina sąlyga: aktyvus ir konstruktyvus savininkų įsitraukimas (p.52). Apie informavimą ir gyventojų aktyvesnį švietimą modernizacijos klausimais, antrina ir Lipnevič (2015), kuri teigia, kad gyventojų informavimas apie modernizacijos teikiamą naudą turėtų būti viena iš pagrindinių priemonių, kuri galėtų užtikrinti efektyvesnį DNM procesą. Taigi, vertinant ekspertų atsakymus, galima teigti, kad siekiant paskatinti gyventojus dalyvauti daugiabučių namų modernizacijos procese, turėtų būti gerinama valstybės, o gal, netgi ir, savivaldybės paramos politika tam tikroms gyventojų grupėms, šalinamos problemos, susijusios su žmogiškaisiais (psichologiniais) veiksniais, pvz. gyventojų dalyvavimo aktyvumo didinimas, pasitikėjimo skatinimas. Būtina didinti ir gyventojų informavimą. Gyventojų aktyvesnį dalyvavimą daugiabučių namų atnaujinime galėtų paskatinti didėjantys sėkmingų renovacijų pavyzdžiai Klaipėdos mieste: tiek pavienių namų, tiek ir viso komplekso, pvz., Rumpiškės kvartalo, kurį sudaro 3 teritorijos, Janonio g. ir kt.

Siekiant gerinti daugiabučių namų administravimą ir aktyviau plėtoti daugiabučių modernizavimo procesą, būtini pokyčiai. Gauto tyrimo rezultatų pagrindu identifikuotos 4 daugiabučių namų administravimo ir modernizavimo pokyčių subkategorijos: valstybės reguliavimo, gyventojų aktyvumo, finansiniai bei pokyčių įmonėje klausimai (žr. 29 lentelę).

29 lentelė. Būtni daugiabučių namų administravimo pokyčiai

Kategorija	Subkategorija	Teiginys
Daugiabučių namų administravimo pokyčiai	Valstybės reguliavimas	„galbūt turėtų būti privaloma avarinių namų renovacija“ (I3) „paprasciau viską išaiškinti <...> mažiau to popierizmo <...supaprastinti visą procesą“ (I1)
	Finansiniai	„turėtų būti sprendžiami finansiniai klausimai valstybės, o gal net savivaldybėje“ (I3) „gerai yra privalomos gyventojų kaupiamosios lėšos“ (I3)
	Gyventojų aktyvumas	„vienintelis veiksnys – tai didesnis gyventojų aktyvumas“ (I2) „trūksta gyventojų aktyvumo“ (I3)
	Pokyčiai įmonėje	„mums trūksta darbuotojų, kurie aktyviai užsiimtų su gyventojais“ (I2) „komandinio darbo gyventojų su administratoriumi“ (I4) „turėtų būti didesnis skatinimas ir aktyvumas namo įgaliotų atstovų“ (I4)

Kaip rodo tyrimo rezultatai, DNA pagerintų ir gyventojus aktyviau paskatintų dalyvauti DNM procese, aiškesnės ir paprastesnės modernizavimo procedūros, „galbūt privaloma avarinių namų renovacija“ (I3). Rezultatas reikšmingas, kadangi Lietuvos ilgalaikėje pastatų renovacijos strategijoje (2020) teigiama, kad turėtų būti skiriamas „ypatingas dėmesys kritinės būklės daugiabučių pastatų modernizavimui“ (p.49) ne tik siekiant išvengti nelaimingų atsitikimų, bet ir prailginant namų gyvenimo trukmę. Ekspertų teigimu, valstybė turėtų peržiūrėti DNM finansavimą gyventojams, suteikiant galimybę finansavimo paramą teikti ir savivaldybės lygmenyje, skiriant finansavimą savo nuožiūra. Būtni valstybės reguliavimo pokyčiai, akcentuojami Lietuvos ilgalaikėje pastatų renovacijos strategijoje (2020), kurioje teigiama, kad modernizacijos procesą silpnina nepatraukli jų atsiperkamumo trukmė, todėl siekiant mažinti gyventojams tenkančią finansinę naštą, turi būti taikomos kompleksinės priemonės. Netinkamas finansavimo mechanizmas – pagrindinė kliūtis renovacijos įgyvendinimui (p. 104). Tyrimo rezultatai rodo, kad svarbu atlikti pokyčius pačioje įmonėje, kadangi įmonėse trūksta darbuotojų, kurie dirbtų su gyventojais. Tačiau vienu svarbiausių uždavinių turėtų būti – surasti tas priemones, kurios motyvuotų ir įtrauktų gyventojus aktyviau dalyvauti DNA ir DNM. Galima daryti prielaidą, kad privaloma avarinių namų renovacija, biurokratinių procedūrų mažinimas, peržiūrėti daugiabučių modernizavimo finansavimo būdai, bei gyventojų aktyvumo skatinimo priemonių sukūrimas, o ir pokyčiai įmonėje, administratoriams palengvintų komunikacijos procesą su daugiabučių savininkais ir paskatintų juos aktyviau įsitraukti į daugiabučių administravimą ir jų priežiūrą. Atlikto tyrimo gauti rezultatai iš dalies panašūs (sutampa tik finansiniai ir teisiniai klausimai) su R.Razminienės tyrimu, todėl statistškai yra reikšmingi. Abiejuose tyrimuose pateikiamos skirtingos DNM proceso gerinimo (tobulinimo) priemonės. Skirtingai nei 2022 m. tyrime, 2021 m. apklausti ekspertai siūlė didinti visuomenės informuotumą modernizacijos klausimais bei įgyvendinti kitų šalių gerąją patirtį. Todėl atliktų 2021 m. ir 2022 m. tyrimų rezultatai gali būti reikšmingi gerinant daugiabučių namų modernizacijos procesą.

Apibendrinant atlikto tyrimo rezultatus, galima teigti, kad daugiabučių namų modernizavimo procesas – dar pasyvus, trūksta gyventojų aktyvumo, motyvacijos, susidomėjimo. Pagrindinės

administravimo ir modernizavimo problemos Klaipėdos miesto savivaldybėje – tai gyventojų pasyvumas, motyvacijos stoka, nenoras bendrauti ir bendradarbiauti tiek tarpusavyje, tiek ir su administratoriais. Rezultatai rodo, kad administratorių taikomos iniciatyvos, kuriomis gyventojai būtų skatinami aktyviau dalyvauti savo namo valdyme bei ryšio palaikymo priemonės su gyventojais nėra pakankamos. Darytina išvada, kad viena svarbiausių problemų – sudėtingas komunikacijos procesas. Daugiabučių modernizacijos neskatina silpna valstybės parama, sudėtingas dokumentacinis procesas. Skatindami modernizaciją, administratoriai susiduria su gyventojų pasyvumu, priešišku nusistatymu, įtakos turi ir didelės statybų darbų kainos gyventojams. Administratoriai, rengdami modernizacijos projektus, o vėliau ir juos įgyvendindami turi praeiti ilgas ir sudėtingas dokumentų rengimo ir derinimo procedūromis. Gyventojų švietimas apie renovacijos teikiamą naudą (išlaidų šildymui mažėjimas, padidėjusi namo rinkos vertė, estetiškas namo vaizdas) galėtų būti pagrindiniais veiksniais, įtraukiančiais gyventojus dalyvauti daugiabučių modernizacijos procese. Siekiant gerinti daugiabučių namų administravimą, kuris pritrauktų daugiau gyventojų į daugiabučių modernizacijos procesą, būtina spręsti valstybės reguliavimo ir finansinių paskatų gyventojams tobulinimo klausimus, kurti gyventojų aktyvumo priemones, bei atlikti pokyčius pačioje įmonėje. Atlikto tyrimo rezultatai leido identifikuoti ir pačių administratorių problemas. Remiantis problemomis, su kuriomis susiduria administratoriai iš gyventojų pusės, galima teigti, kad administratorių veikloje trūksta atvirumo, skaidrumo, atsakomybės. Darytina prielaida, kad patys administratoriai nepakankamai bendrauja bei bendradarbiauja su gyventojais, nesuteikia visos reikiamos informacijos, neskatina gyventojų dalyvauti namo valdymo procese.

Lyginant gauto tyrimo rezultatus, su ankstesnių mokslininkų atliktais tyrimų rezultatais, galime teigti, kad rezultatai labai panašūs. Remiantis atlikto ir ankstesnių tyrimų apie modernizaciją ir jos problemas rezultatų duomenimis, galime patvirtinti, kad modernizacijos procesą stabdo gyventojų pasyvumas, išankstinės nuostatos, žinių neturėjimas, valstybės vykdoma politika, riboti finansiniai ištekliai. Darytina prielaida, kad tų pačių problemų identifikavimas nuo 2013 m. rodo, nepakankamą valstybės ir vietos savivaldos institucijų, savivaldybės paskirtų administratorių dėmesį analizuojamai problemai. Tinkamų modernizacijos skatinimo priemonių parinkimas (pvz., gyventojų informavimas, valstybės paramos skyrimas įvairesnėms gyventojų grupėms) ir jų įgyvendinimas praktikoje padidintų modernizuotų daugiabučių namų skaičių šalyje.

IŠVADOS

Atliktas tyrimas patvirtino ginamąjį teiginį, kad gyventojų pasyvumas, piniginių išteklių trūkumas, netinkamai atliekamas daugiabučių namų valdytojų darbas, sudėtingas komunikacijos procesas iš administratoriaus pusės bei nepakankamas bendradarbiavimas **neskatina** gyventojų dalyvauti namo valdyme ir stabdo daugiabučių namų modernizavimą Klaipėdos miesto savivaldybėje.

1. Daugiabučių administravimas – sudėtinė būsto politikos dalis, kurios įgyvendinimas remiasi valdysenos principais, siekiant kurti gerovės valstybės modelį. Daugiabučių namų administravimas padeda užtikrinti kokybišką daugiabučių namų priežiūrą ir valdymą, skatina gyventojus kurti kokybišką gyvenamąją aplinką. Daugiabučių namų valdymui numatytos trys valdymo formos: savivaldybės paskirti administratoriai, daugiabučių namų savininkų bendrija ir administravimas pagal jungtinės veiklos sutartį. Civiliniame kodekse įtvirtintos administravimo formos įgalina daugiabučių gyventojus prisidėti kuriant skaidrą, atsakingą, darnaus vystymosi principais ir teisės aktais grįstą viešąją valdyseną vietos lygmenyje.
2. Daugiabučių namų modernizavimas įgyvendina darnios plėtros principus. Modernizavimo poreikį Lietuvoje lemia energetiškai neefektyvūs daugiabučiai, kurie turi būti renovuoti, siekiant pagerinti jų šildymo energingumą, taikant inotyvias technologijas. Daugiabučių namai Lietuvoje pradėti modernizuoti nuo 2005 m., patvirtinus Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą, kuri į šį procesą tiesiogiai įtraukė savivaldybes, suteikdamos įgaliojimus vietos valdžiai prisidėti savo nuožiūra atrinkti neefektyvius daugiabučius. Daugiabučiams namams modernizuoti galimi trys modeliai: dalinis, kvartalinis ir kompleksinis. Įgyvendinant Lietuvos pastatų atnaujinimo ilgalaikę strategiją, skatinamas kvartalinės renovacijos modelis, kuris ne tik sumažina energetines sąnaudas, bet ir pagerina kvartalo funkcionalumą, padidina kvartalo gyventojų gyvenimo kokybę.
3. Atlikto tyrimo rezultatai atskleidė daugiabučių administravimo problemas. Nustatyta, kad gyventojų dalyvavimas tiek daugiabučio namo valdyme, tiek ir modernizavime yra pasyvus. Gyventojai stokoja motyvacijos, susidomėjimo, nelinkę bendrauti tiek tarpusavyje, tiek ir su administratoriais. Modernizacijos procesą stabdo savininkų nepritarimas modernizacijai dėl gyventojų išankstinio nusistatymo, nesutarimų tarpusavyje, nepatrauklus projektų atsipirkimo laikas. Ilgos projektų rengimo ir derinimo procedūros, sudėtingi reikalavimai ir besikeičiantys teisės aktai sunkina administratorių darbą. Nustatyta, kad nepakankamas gyventojų švietimas, netinkami valstybės taikoma finansiniai mechanizmai neskatina gyventojų dalyvauti modernizacijos procese. Naujų finansinių mechanizmų gyventojams taikymas, aktyvesnis gyventojų dalyvavimas, pokyčiai įmonėje pagerintų daugiabučių namų administravimą.

REKOMENDACIJOS

Atlikus daugiabučių namų administravimo ir modernizavimo Klaipėdos miesto savivaldybėje kokybinį tyrimą, identifikavus administravimo problemas, su kuriomis susiduria administratoriai, skatindami modernizacijos procesą, galima pasiūlyti šiuos sprendimus:

Administratoriams

Gyventojų aktyvumui didinti:

- skatinti gyventojus dalyvauti namo susirinkimuose priimant sprendimus, susijusius su namo valdymu; sudaryti galimybę išreikšti pageidavimus ir pasiūlymus;
- parengti priemones, kurios galėtų užtikrinti aktyvesnį gyventojų dalyvavimą

Komunikacijos proceso tobulinimui:

- palengvinti gyventojų susisiektimo procesą su namo administratoriumi, tobulinant administratoriaus pasiekiamumą telefonu, kitomis elektroninėmis priemonėmis; užtikrinti grįžtamąjį ryšį

Gyventojų švietimui didinti:

- rengti informaciją apie įgyvendintus projektus, skleisti gerą patirtį, pateikti pavyzdžius, supažindinant gyventojus su jų namo šilumos energijos sąnaudomis, pateikti palyginimus su renovuotais namais.

Administravimo proceso tobulinimui:

- paskirti atskirą darbuotoją, kuris užsiimtų su gyventojais, kad gyventojams teiktų reikiamą informaciją daugiabučių namų modernizavimo klausimais; skatinti gyventojus bendradarbiauti.
- Aktyviau bendradarbiauti tiek su viešosiomis, tiek ir privačiomis institucijomis, tiek ir su gyventojais būsto atnaujinimo klausimais.

LITERATŪRA

- Aidukaitė J., Lipnevič A., Nefas S., Narkevičiūtė A., Anulytė F. 2014. Būsto politika ir visuomenės iniciatyvos mieste. Vilnius: Lietuvos socialinių tyrimų centras.
- Alchimovienė J. 2012. Daugiabučių namų miestų gyvenamuosiuose rajonuose darnaus atnaujinimo vertinimas. Daktaro disertacija. Vilnius: Technika.
- Alchimovienė J., Stasiukynas A., Gudienė N. 2011. Daugiabučių namų būklės analizė. Mokslas – Lietuvos ateitis. Nr. 3(2), p. 17-20. Prieiga per internetą: <https://journals.vgtu.lt/index.php/MLA/article/view/5027/4332>
- ALwaer H., Clements-Croome D.J. 2010. Key performance indicators (KPIs) and priority setting in using the multi-attribute approach for assessing sustainable intelligent buildings. Building and Environment 45(4), p. 799-807.
- Balaras C. A., Gaglia A. G., Georgopoulou E., Mirasgedis S., Sarafidis Y., Lalas D. P. 2007. European residential buildings and empirical assessment of the Hellenic building stock, energy consumption, emissions and potential energy savings, Building and Environment 42(3): 1298–1314. Prieiga per internet: <http://dx.doi.org/10.1016/j.buildenv.2005.11.001>
- Bampton R., Cowton Ch., Downs Y. 2013. The e-interview in qualitative research. Advancing research Methods with New Technologies. Hershey: IGI Global, p. 329-343.
- Beillan V., Battaglini E., Goater A. 2011. Barriers and drivers to energy-efficient renovation in the residential sector. Empirical findings from five European countries. ECEEE summer study, p. 1083-1093. [žiūrėta 2022-05-01]. Prieiga per internetą: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2666123320300842>.
- Biekša D., Jaraminienė E., Martinaitis V. 2011. Daugiabučių namų renovacijos vertinimas atsižvelgiant į trejų naudą. Mokslas – Lietuvos ateitis. Nr. 3(5), p. 98-104.
- Bitinas B., Rupšienė L., Žydzūnaitė V. 2008. Kokybinių tyrimų metodologija. Vadovėlis vadybos ir administravimo studentams. Klaipėda, p. 145
- Burinskienė M. 2003. Subalansuota miestų plėtra. Vilnius: Technika, p. 251.
- Creswell J.W. 2009. Research Design: Qualitative, Quantitative and Mixed Methods Approaches. 3rd ed. Thousand Oaks: Sage Publications.
- Daugiabučių namų atnaujimas (modernizavimas). 2022 m. sausio 20 d. Valstybinio audito ataskaita. [žiūrėta 2022-03-01] Prieiga per internetą: <https://www.valstybeskontrole.lt/LT/Product/23898/daugiabuciu-namu-atnaujinimas-modernizavimas>
- Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo ataskaita (projektai, kurie įgyvendinami pagal savivaldybių programas ir gyventojų iniciatyva), atnaujinta 2021 spalio 15 d. [Žiūrėta 2021-12-28]. Prieiga per internetą: <http://betalt.lt/doclib/qckijbws8ll1q2nqqvkc9p7nttafd377>

Girčys H., Gruževskis B., Juknys R., Miškinis V., Pakalnis R., Staniškis J., Stoškus L. Vėbra E. 2005. Nacionalinės darnaus vystymosi strategijos įgyvendinimo 2003-2004 ataskaita. P.30-33. Prieiga per internetą: https://www.sd-network.eu/pdf/resources/NSDS-Eval-Report_Lithuania.pdf

Įgyvendinti projektai Klaipėdos mieste. Prieiga per internetą: <https://www.klaipeda.lt/lt/bustas/renovacija/apie-igyvendintus-projektus/2179>.

Jakaitis J., Paliulis N.K., Meidutė I. 2011. Viešojo ir privačiojo sektorių partnerystė: miesto teritorijų plėtros perspektyvos. Verslas: teritorija ir praktika, 12 (3), p. 246-257.

Juan Y. K., Gao, P., Wang J. 2010. A hybrid decision support system for sustainable office building renovation and energy performance improvement, Energy and Buildings 42(3), p. 290–297.

Jonava formuoja naują požiūrį: namus renovuoti reikia kompleksškai, nepamirštant ir aplinkos. 2014. [žiūrėta 2021-01-10]. Prieiga per internetą: <http://www.statybunaujienos.lt>

Juozaitytė J. 2007. Daugiabučių gyvenamųjų namų padėtis Lietuvoje. Konferencija “Sąnaudos šildymui – valstybės ir vartotojų rankose”. Prieiga per internetą: http://www.lsta.lt/files/events/1_j.juozaityte.ppt.pdf

Kaklauskas A., Zavadskas E. K., Šaparauskas J. 2009. Conceptual modelling of sustainable Vilnius development, Technological and Economic Development of Economy 15(1). P. 154-177. Prieiga per internetą: <https://journals.vgtu.lt/index.php/TEDE/article/view/6425/5566>.

Kaklauskas A., Tupėnaitė, L., Kanapickienė L., Naimavičienė J. 2013. Knowledge-Based model for Standart Housing renovation. Procedia Engineering 57, p. 497-503. Prieiga per internetą: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1877705813007972>.

Kaminski A. 2008. Visuomeninių pastatų atnaujinimas pagal darnos principus: daktaro disertacija. Vilnius: Technika.

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių – daugiabučių namų valdytojų sąrašas. 2021. Prieiga per internetą: https://www.klaipeda.lt/data/public/uploads/2021/12/isakymas_ad1-1455_2021-12-15.pdf.

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos paskirtų daugiabučių namų administratorių valdymo organų priežiūros ir kontrolės metinė veiklos ataskaita už 2021 m. [Žiūrėta 2022-05-10]. Prieiga per internetą: <https://www.klaipeda.lt/data/public/uploads/2022/01/administratoriu-ataskaita-uz-2021-m.pdf>.

Kvartalų energinio efektyvumo didinimo programų rengimo ir įgyvendinimo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Vyriausybės 2016 -06-01 nutarimu Nr. 547. 2016. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/be7359a12be311e6a222b0cd86c2adfc?jfwid=>

Leonavičius V., Genys D. 2014. Daugiabučių namų renovacija: socialinis ir ekonomis aspektai. Filosofija. Sociologija. T. 25, Nr. 2, p. 98-108.

- Lepkova N. 2008. Pastatų ūkio valdymo administravimas Lietuvoje. Pastatų administravimas ir priežiūra. Teisiniai aspektai: seminario pranešimo medžiaga. Vilnius. Infoklodai.
- Lepkova N. 2012. Pastatų ūkio valdymo pagrindai. Vilnius: Technika. P. 199.
- Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija. 2020. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro valdymo sričių 2020-2022 metų strateginis veiklos planas. 09.900.0009. [2022-03-08] Prieiga per internetą: https://am.lrv.lt/uploads/am/documents/files/Strateginis%20planavimas/AM_2020_2022_SVP_galutinis_talpinimui.pdf
- Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija. 2022. Butų ir kitų patalpų valdymas ir priežiūra. [2022-03-01] Prieiga per internet: <https://am.lrv.lt/lt/veiklos-sritys-1/statyba-ir-bustas/butu-ir-kitu-patalpu-valdymas-ir-prieziura>
- Lipnevič A. 2012. Būsto politikos raida Lietuvoje. Societal Innovations for Global Growth, No. 1(1). P. 835-848.
- Lipnevič A. 2015. Daugiabučių namų atnaujinimas Lietuvoje: problemos ir gyventojų iniciatyva. Viešojo politika ir administravimas, T. 14, Nr. 2, p. 177-193.
- Malinauskas P., Vilutienė T., Zavadskas E.K. 2001. Daugiabučių namų priežiūra. Socialiniai mokslai, Nr. 5(31). P. 71-76.
- Marčėnaitė R. 2014. Valstybė kratosi vedlio vaidmens (I dalis). [žiūrėta 2021-12-27]. Prieiga per internetą: <https://sa.lt/valstybe-kratosi-vedlio-vaidmens/>.
- Mitkus S., Šostak O.R. 2009. Preservation of healthy and harmonious residential and work environment during urban development. International Journal of Strategic Property Management 13(4), p. 339-357. Prieiga per internetą: <https://journals.vgtu.lt/index.php/IJSPM/article/view/6201/5391>
- Mjornell K., Boss A., Lindahl M., Molnar S. 2014. A Tool to Evaluate Different Renovation Alternatives with Regard to Sustainability.[žiūrėta 2021-05-22]. Sustainability, 6(7), 4227-4245. Prieiga per internetą: <https://www.mdpi.com/2071-1050/6/7/4227>.
- Naaranoja, M.; Uden, L. 2007. Major problems in renovation projects in Finland, Building and Environment 42(2): 852–859. [žiūrėta 2021-12-27]. Prieiga per internetą: https://www.researchgate.net/publication/237897132_Major_problems_in_renovation_projects_in_Finland.
- Nikolaidis Y., Pilavarchi P.A. 2009. Economic evaluation of energy saving measures in a common type of Greek building. [Žiūrėta 2021-05-20]. Applied Energy, V.86, 12, p. 2550-2559. Prieiga per internetą: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0306261909001640>.
- Raipa A. 2009. Šiuolaikinio viešojo valdymo pokyčio kryptis ir tendencijos. Viešojo politika ir administravimas, Nr. 30, p. 22-32.

- Ramanauskaitė J. 2009. Daugiabučių namų kvartalų modernizavimo strategijų analizė. *Mokslas – Lietuvos ateitis*. T-1, Nr. 5. P. 98-102.
- Rapcevičienė D. 2010. Daugiabučių namų renovacijos efektyvumo vertinimas. *Mokslas – Lietuvos ateitis*. Verslas XXI amžiuje. Mykolo Riomerio universitetas. 2 tomas, Nr. 2, p. 83-89.
- Raslanas S., Alchimovienė J. 2012. Daugiabučių namų Lietuvoje atnaujinimo darnumo įvertinimas. *Engineering Structures and Technologies*. Nr. 4(4), p. 145-154. Prieiga per internetą: <https://journals.vgtu.lt/index.php/EST/article/view/4726/4048>.
- Raslanas S., Alchimovienė J., Banaitienė N. 2011. Residential areas with apartment houses: analysis of the condition of buildings, planning issues, retrofit strategies and scenarios, *International Journal of Strategic Property Management* 15(2). P. 152-172. Prieiga per internetą: <https://journals.vgtu.lt/index.php/IJSPM/article/view/5461>.
- Salmons J. 2010. *Online Interviews in Real Time*. London: Sage publications.
- Seitz S. 2015. Pixilated partnerships, overcoming obstacles in qualitative interviews via skype: a research note. *Qualitative Research*, p. 1-7.
- Seidman I. 2013. *Interviewing as Qualitative Research – A Guide for Researchers in Education*. 4 th ed. New York and London: Techer College Press.
- Soares S., Fraga S., Delgado J. 2015. Influence of indoor Hygrothermal conditions on human quality of life in social housing. Study protocol. *Journal of Public Health Reserach* Vol 4:589, p. 148-151. Prieiga per internetą: https://www.researchgate.net/publication/284160947_Influence_of_Indoor_Hygrothermal_Conditions_on_Human_Quality_of_Life_in_Social_Housing
- Šeduikytė L., Jurelionis A. 2009. Analysis of the refurbishment process in Lithuania in terms of sustainable development, in 5th International Vilnius Conference “Knowledge-Based Technologies and OR Methodologies for Strategic Decisions of Sustainable Development” , September 30–October 3, 2009, Vilnius, p. 175–180.
- Vilutienė T., Zavadskas E.K. 2001. Daugiakriterinės analizės taikymas pastatų priežiūros varianto naudingumui pagrįsti. *Inžinerinė ekonomika*, Nr. 3(4), p. 33-39.
- Vogl S. 2013. Telephone versus face-to face interviews: mode effect in semistructured interviews. *Sociological Methodology (ASA)* 43(1): 133-177.
- Tidikis R. 2003. *Socialinių tyrimų metodologija*. Vilnius: Lietuvos teisės universitetas.
- Thiers S., Peuportier B. 2012. Energy and environmental assessment of two high energy performance residential buildings, *Building and Environment* 51. P. 276–284.
- Tupenaitė L., Zavadskas E. K., Kaklauskas A., Turskis Z., Seniut M. 2010. Multiple criteria assessment of Alternatives for Built and Human Environment Renovation, *Journal of Civil Engineering and Management* 16(2), p. 257–266.

Ustinovičius L., Ambrasas G., Alchimovienė J., Ignatavičius Č., Vilutienė T. 2012. Statinių eksploatavimas ir atnaujinimas: mokomoji knyga. Vilnius: Technika, p. 233.

Užsilaitytė L., Martinaitis V. 2010. Search for optimal solution of public building renovation in terms of life cycle, *Journal of Environmental Engineering and Landscape Management* 18(2): 102–110.

Zavadskas E. K., Raslanas S., Kaklauskas A. 2008. The selection of effective retrofit scenarios for panel houses in urban neighborhoods based on expected energy savings and increase in market value: The Vilnius case, *Energy & Buildings* 40(4): 573–587. Prieiga per internetą: <http://dx.doi.org/10.1016/j.enbuild.2007.04.015>

Watt S.D. 2008. *Building Pathology. Principles and Practice. Second Edition*. Prieiga per internetą: <https://www.pdfdrive.com/building-pathology-principles-and-practice-second-edition-d184964879.html>

Wilson C., Crane L., Chryssochoidis G. 2015. Why do homeowners renovate energy efficiently ? Contrasting perspectives and implications for policy. *Energy Research and social Science*, 7. p. 12-22. [žiūrėta 2022-05-11]. Prieiga per internetą: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2214629615000298?via%3Dihub>

Лысова, А. И. 1999. *Техническая эксплуатация и ремонт зданий*. Санкт-Петербург: Стройиздат СПб.

Teisės aktai

Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai. Valstybės žinios, 2001, Nr. 45-1584. Aktuali redakcija 2015-12-01. Prieiga per internetą: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.3C888BB3A723/asr>

Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugsėjo 23 d. nutarimu Nr. 1213. Aktuali redakcija 2021-11-01. Prieiga per internetą: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.AE67B6739526/asr>

Klaipėdos miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programa, patvirtinta 2013 m. rugsėjo 25 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-255.

Klaipėdos miesto savivaldybės taryba. Sprendimas dėl pritarimo partnerystės sutarčiai ir Klaipėdos miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos patvirtinimo. 2018-01-09. Nr. T2-255.

Lietuvos Respublikos Civilinis Kodeksas. 2001. Aktuali redakcija: 2022-03-30.

Lietuvos ilgalaikė pastatų renovacijos strategija, kuriai pritarta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021 m. kovo 31 d. protokoliniu sprendimu Nr. 18. 2020. Prieiga per internetą: https://ec.europa.eu/energy/sites/default/files/documents/lt_2020_ltrs.pdf

Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas. Valstybės žinios, 1995, Nr. 20-449. Aktuali redakcija 2017-01-01. Prieiga per internetą: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.0EC89509170B/cuqIGcUnNw>

Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2009-11-26 d. įsakymas Nr. 1-229 „Dėl pastato šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros tvarkos aprašo patvirtinimo“. Aktuali redakcija 2021-03-31. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.359789/asr>

Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymas. 2003. Valstybės žinios, Nr. 73-3352. Aktuali redakcija 2021-07-01. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.215633>

Lietuvos Respublikos statybos įstatymas. Valstybės žinios, 1996, Nr. 32-788. Aktuali redakcija 2021-11-01. Prieiga per internetą: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.F31E79DEC55D/asr>

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-07-17 d. nutarimas Nr. 562 „Dėl valstybės remiamos programos „Būstas“. Valstybės žinios, 1992, Nr. 27-791.

Lietuvos Respublikos Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas. Priimtas 1992-04-07. Nr. I-2455. Aktuali redakcija 2021-11-01. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.1986/asr>

Nacionalinė darnaus vystymosi strategija, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. rugsėjo 11 d. nutarimu Nr. 1160. 2003. Aktuali redakcija 2011-04-08. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.217644/asr>

Statybos ir urbanistikos ministerijos 1992-05-20 įsakymas Nr. 97 „Dėl statybos normų RSN 143-92 „Pastatų atitvarų šiluminė technika“. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.14501?jfwid=72zogvr4y>

Statybos techninis reglamentas STR 1.03.07:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“. Aktuali redakcija 2021-03-03. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/a7502172ce7911e6a476d5908abd2210>.

Techninis reglamentas „Liftai ir liftų saugos įtaisai“, patvirtintas LT socialinės apsaugos ir darbo ministro 1999 m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. 106. Aktuali redakcija 2015-09-17. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalActEditions/lt/TAD/TAIS.98287>.

Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūros taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. gruodžio 16 d. nutarimu Nr. 1725. Prieiga per internetą: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.C423B178D7F4/asr>.

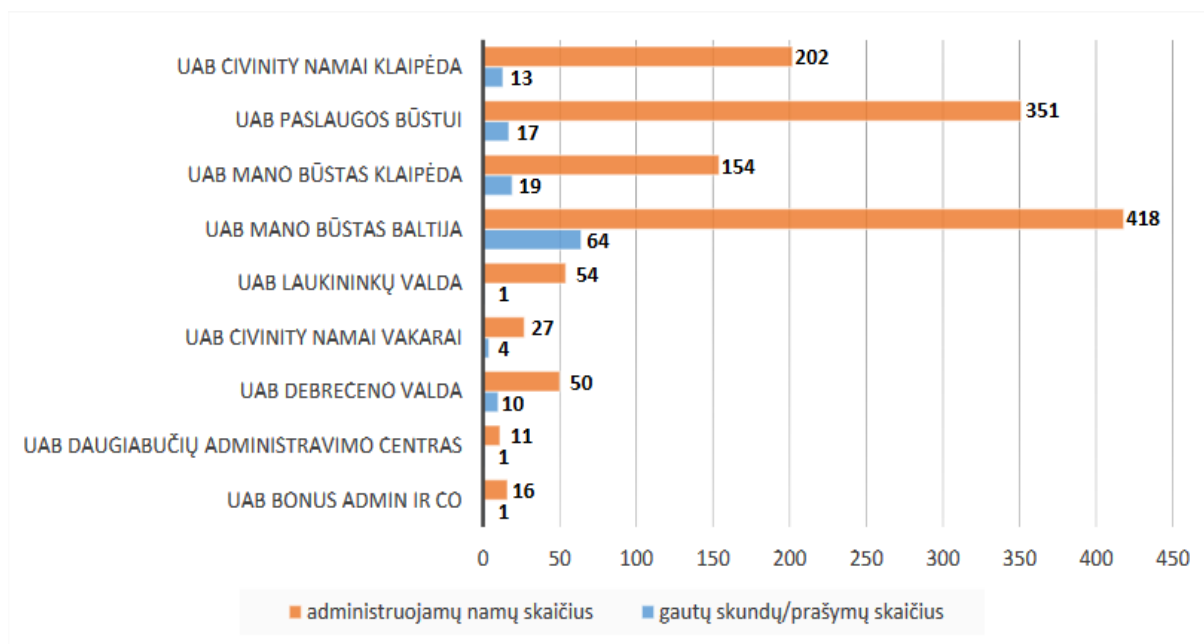
PRIEDAI

**Daugiabučių gyvenamųjų namų administratorių sąrašas ir administruojamų namų
skaičius Klaipėdos miesto savivaldybėje 2022 m.**

Eil. Nr.	Savivaldybės paskirti administratoriai	Skaičius	Procentai (%)
1	UAB Bonus Admin ir Co	17	2 %
2	UAB Daugiabučių administravimo centras	11	1 %
3	UAB Debrečno valda	50	4 %
4	UAB Green Admin	4	0 %
5	UAB Civinity namai vakarai	27	3 %
6	VšĮ Klaipėdos butai	3	0 %
7	UAB Mano būstas Baltija	399	31 %
8	UAB Mano būstas Klaipėda	182	14 %
9	UAB Namų administravimo centras	3	0 %
10	UAB Paslaugos būstui	346	27 %
11	UAB Civinity namai Klaipėda	196	15 %
12	UAB Laukininkų valda	54	4 %

Šaltinis: sudaryta autorės, remiantis Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių – daugiabučių namų valdytojų sąrašas. 2021. Prieiga per internetą: https://www.klaipeda.lt/data/public/uploads/2021/12/isakymas_ad1-1455_2021-12-15.pdf

2021 m. gautų skundų skaičius iš gyventojų



Šaltinis: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos paskirtų daugiabučių namų administratorių valdymo organų priežiūros ir kontrolės metinė veiklos ataskaita už 2021 m. Prieiga per internetą:

<https://www.klaipeda.lt/data/public/uploads/2022/01/administratoriu-ataskaita-uz-2021-m.pdf>

**Klaipėdos miesto savivaldybės daugiabučiai gyvenamieji namai dalyvaujantys
modernizacijos procese pagal administravimo formas 2013-2019 m. (I-VII etapai) (skaičius)**

Etapas	Sk.	DNSB	Administratorius	Pastatų amžiaus ribos (m.)
I etapas		0	19	1959 m. - 1984 m.
	19		UAB Vitės valdos - 7	1959 m. - 1964 m.
			UAB Mano būstas Baltija - 10	1962 m. - 1972 m.
			UAB Paslaugos būstui -1	1969 m.
			UAB Laukininkų valda -1	1984 m.
II etapas		1	4	1920 m. - 1979 m.
	5		UAB Vitės valdos - 3	1920 m. / 1978 m./ 1979 m.
			UAB Paslaugos būstui -1	1937 m.
		DNSB Alėja		1973 m.
III etapas		4	15	1930 m. - 1995 m.
	19	DNSB Miško gėlė		1986 m.
		DNSB Darna		1977 m.
		MB Modernizacija		1973 m.
		DNSB Šeimyna		1985 m.
			UAB Vitės valdos - 3	1955 m./ 1960 m./ 1995 m.
			UAB Debreceno valda - 1	1974 m.
			UAB Laukininkų valda -1	1995 m.
			UAB Paslaugos būstui -3	1965 m./ 1978 m./ 1982 m.
			UAB Mano būstas Baltija - 6	1930 m. - 1982 m.
			UAB Mano būstas Klaipėda -1	1971 m.
IV etapas		1	24	1890 m. - 1987 m.
	25	DNSB Bastas		1958 m.
			UAB Vitės valdos - 6	1890 m. /1900 m. - 1962 m.
			UAB Mano būstas Baltija - 4	1955 m. - 1978 m.
			UAB Mano būstas Klaipėda -1	1970 m.
			UAB Paslaugos būstui - 11	1930 m. - 1987 m.
			UAB Laukininkų valda -2	1984 m./ 1986 m.
V etapas		5	0	1965 m. - 1992 m.
	5	DNSB Rugiagėlė - 2		1984 m./ 1984 m.
		DNSB Tilžė		1974 m.
		DNSB Ramovė		1965 m.
		DNSB Naudvaris		1992 m.
VI etapas		3	20	1956 m. - 1977 m.
	23		UAB Mano būstas Baltija -16	1956 m. - 1966 m.
			UAB Mano būstas Klaipėda -1	1977 m.
			UAB Debreceno valda - 1	1974 m.
			UAB Vitės valdos - 1	1960 m.
			VšĮ Mano daugiabutis -1	1970 m.
		DNSB Aušra		1966 m.
		DNSB Rumpiškės 24A		1962 m.
		DNS Ugnė		1979 m.

VII etapas		1	18	1850 m. - 1989 m.
		DNSB Vyturita		1984 m.
	19		UAB Mano būstas Baltija -6	1850 m./ 1900 m. -1989 m.
			UAB Mano būstas Klaipėda -2	1960 m./ 1973 m.
			UAB Vitės valdos -9	1926 m.-1962 m.
			UAB Debreceno valda - 1	1976 m.
Viso:	115	15	110	

Šaltinis: sudaryta autorės, remiantis Klaipėdos miesto savivaldybės *Patvirtintu daugiabučių namų sąrašu* bei 2013-2019 m. *Aplinkos apsaugos ministro kvietimais daugiabučiams namams atnaujinti*.

INTERVIU klausimai

Gerb. įmonės atstove,

esu Klaipėdos universiteto studentė Alma Stonienė. Rašau baigiamąjį magistro darbą tema „Daugiabučių namų administravimas ir modernizavimas Klaipėdos miesto savivaldybėje“. Darbo tikslas – įvertinti daugiabučių administravimą ir modernizavimą Klaipėdos miesto savivaldybėje. Šiam tikslui pasiekti darbe atliekamas tyrimas, kurio viena iš dalių - pusiau struktūruotas interviu. Pusiau struktūruotas interviu – anonimiškas. Interviu metu gauti atsakymai darbe bus pateikti apibendrintai. Siekiant užtikrinti atsakymų tikslumą interviu bus įrašomas.

1. Kiek metų Jūsų įmonė užsiima daugiabučių namų administravimu? Kaip keitėsi administruojamų namų skaičius per šį laikotarpį?
2. Kokios yra svarbiausios daugiabučių namų administravimo problemos žvelgiant iš namo administratoriaus pusės?
3. Jūsų nuomone, kokie yra savivaldybės paskirto daugiabučio namo administratoriaus valdymo formos privalumai gyventojams lyginant su DNSB ar jungtinės veiklos sutarties formomis?
4. Galite apibūdinti Jūsų įmonės administruojamų daugiabučių gyvenamųjų pastatų fondą?
5. Kokiais būdais namo gyventojai yra įtraukiami į namo administravimą ir modernizavimo procesą? Kaip palaikote ryšius su namo atstovais?
6. Kokias taikote iniciatyvas (tiek Jūsų administruojančios įmonės, tiek ir Jūsų, kaip namo administratoriaus), kad gyventojų dalyvavimas būtų aktyvesnis (tiek administravime, tiek ir modernizavime)?
7. Kaip Jūs vertinate teisinį reglamentavimą ir valstybės paramą daugiabučių modernizavime? *(Kokias galėtumėte išskirti stipriausias puses bei problemas šiuo klausimu ?)*
8. Kaip Jūs vertinate, Jūsų administruojamos įmonės gyvenamųjų daugiabučių modernizacijos procesą ?
9. Kokias išskirtumėte pagrindines problemas skatinant daugiabučių modernizaciją? Įvardinkite, su kokiais sunkumais dažniausiai susiduria valdytojas ir namo savininkai ruošiant / įgyvendinant namo modernizacijos projektą ?
10. Jūsų nuomone, kokios yra esminės daugiabučio modernizavimo naudos gyventojams? Kuo modernizavimo skatinimas yra naudingas namo administratoriui/valdytojui?
11. Jūsų nuomone, kokie veiksniai galėtų paskatinti daugiabučių namų renovaciją?
12. Jūsų, kaip specialisto nuomonė, kokie pokyčiai (teisiniai, organizaciniai, išteklių ir pan.) reikalingi siekiant efektyvesnio daugiabučių namų administravimo?

Pirmo eksperto atsakymai (I1)

Data: 2022-04-14 d.

Trukmė: 06:03 min.

Lytis: moteris

Pareigos: administracijos darbuotojas

Klausimai:

1. **Kiek metų Jūsų įmonė užsiima daugiabučių namų administravimu? Kaip keitėsi administruojamų namų skaičius per šį laikotarpį? 12 metų. Didėjo**
2. **Kokios yra svarbiausios daugiabučių namų administravimo problemos žvelgiant iš namo administratoriaus pusės? Žmonių komunikacija, pačių gyventojų komunikacijos nebuvimas. Pasyvūs gyventojai.**
3. **Jūsų nuomone, kokie yra savivaldybės paskirto daugiabučio namo administratoriaus valdymo formos privalumai gyventojams lyginant su DNSB ar jungtinės veiklos sutarties formomis? Sudėtinga pasakyti. Administratorius šiek tiek daugiau nei bendrija padeda. Viskas vienoje vietoje. Viskas iš vieny rankų. Realiai visas paslaugas teikia vienas administratorius, bent jau mūsų atveju yra taip, kad mes visas paslaugas teikiame, nesamdom subrangovo ar pagalbos dėl valymo ar kt. priežiūrą.**
4. **Galite apibūdinti Jūsų įmonės administruojamų daugiabučių gyvenamųjų pastatų fondą? Turim visokias. Turim jau ir tokių vos vos gyvų, ir turim ir naujos statybos. Negaliu išskirti, kad daugiau tokių ar daugiau tokių.**
5. **Kokiais būdais namo gyventojai yra įtraukiami į namo administravimą ir modernizavimo procesą? Kaip palaikote ryšius su namo atstovais? Labai stengiamės mes u jais kuo daugiau ir greičiau komunikuoti, kad ir per facebook, per viber, ir aišku jau susirinkimai, telefonu, žinutės, skambučiai. (Užduotas papildomas klausimas: Kaip Jūs manote, kodėl gyventojai pasyviai dalyvauja savo namo valdyme, o tuo pačiu ir modernizavimo procese?). Yra ir žinių trūkumas, baimė klausti ir pasitikslinti. Dažniausiai būna „ai tiek to, aš čia dabar neklausiu, man dabar tai nerūpi“, ignoravimas paprasčiausiai, nenoras bendrauti. Na toks abejingumas viskam.**
6. **Kokias taikote iniciatyvas (tiek Jūsų administruojančios įmonės, tiek ir Jūsų, kaip namo administratoriaus), kad gyventojų dalyvavimas būtų aktyvesnis (tiek administravime, tiek ir modernizavime)? Kaip ir sakiau, realiai bandome visus judinti ir užvesti pasiūlymais, klausimais, ir skambučiais. Net ir per tą pačią Facebook grupę labai aktyviai viens per kitą jungiasi ir sistema dirba labai gerai. Ir aišku, pastoviai viską pranešimais – tai Jums reikia tą padaryti, tai Jums reikėtų šitą tvarkyti. Visi yra judinami. Neduodame ramybės, kol paprasčiausiai klausimai yra neišsprendžiami.**
7. **Kaip Jūs vertinate teisinį reglamentavimą ir valstybės paramą daugiabučių modernizavime? (Kokias galėtumėte išskirti stipriausias puses bei problemas šiuo klausimu?) tai ganėtinai mažai yra ir ganėtinai sudėtinga pasiekiama ta informacija. Nes ne visiems administratoriams būna viskas suprantama ir aišku kur kreiptis, ką daryti, kokius žingsnius reikia atlikti. Aišku, tos pačios dokumentacijos pildymas, ir tie visi terminai, jie sudėtingi. Valstybės parama galėtų būti daugiau ir truputėlį paprastesnė.**
8. **Kaip Jūs vertinate, Jūsų administruojamos įmonės gyvenamųjų daugiabučių modernizacijos procesą? Mes nedalyvavome, nedarėme tokio, neatnaujinome. Pas mus keletas namų yra kuriems reikia. Tai vis dar procese, kad pasidaryti tą renovaciją, priimti sprendimą, kad ją pradėti.**
9. **Kokias išskirtumėte pagrindines problemas skatinant daugiabučių modernizaciją? Įvardinkite, su kokiais sunkumais dažniausiai susiduria valdytojas ir namo savininkai ruošiant / įgyvendinant namo modernizacijos projektą? Pateiktas papildomas klausimas: kodėl Jūsų namai nedalyvauja modernizacijos procese? Tai kad iš viso srašto tik keliems tereikia arba tiesiog paprasčiausiai žmonės visiškai neturintys pinigų ir nu niekaip nesusirenka dauguma. Dėl turimų skolų, nepavyksta.**
10. **Jūsų nuomone, kokie veiksniai galėtų paskatinti daugiabučių namų renovaciją? Didesnė finansinė parama iš valstybės pusės**
11. **Jūsų, kaip specialisto nuomonė, kokie pokyčiai (teisiniai, organizaciniai, išteklių ir pan.) reikalingi siekiant efektyvesnio daugiabučių namų administravimo? Kokie veiksniai gali paskatinti spartesnę modernizaciją? Paprasčiau viską išaiškinti, glausčiau, mažiau to popierizmo, vadinamo, ir supaprastinti patį procesą**

Antro eksperto atsakymai (I2)

Data: 2022-04-13 d.
 Apklausa atlikta raštu
 Lytis: moteris
 Darbo stažas: apie 5 m.
 Pareigos: dispečerė

Klausimai:

1. **Kiek metų Jūsų įmonė užsiima daugiabučių namų administravimu? Kaip keitėsi administruojamų namų skaičius per šį laikotarpį?** *Virš 30 metų. Jų didėja. Nors neženkliai, bet auga.*
2. **Kokios yra svarbiausios daugiabučių namų administravimo problemos žvelgiant iš namo administratoriaus pusės?** *Gyventojų pasyvumas, nenoras bendrauti ir bendradarbiauti, domėtis.*
3. **Jūsų nuomone, kokie yra savivaldybės paskirto daugiabučio namo administratoriaus valdymo formos privalumai gyventojams lyginant su DNSB ar jungtinės veiklos sutarties formomis?** *Sprendimai priimami tik gyventojų daugumos pritarimu*
4. **Galite apibūdinti Jūsų įmonės administruojamų daugiabučių gyvenamųjų pastatų fondą?** *Gyvenamieji namai statyti iki 1991 metų. Neturime naujos statybos. Šiuo metu vieni namai dalyvauja modernizacijos procese. Yra namų, kurie jau renovuoti. Nusidėvėjusių namų tiek fiziškai, tiek estetiškai neturime (šiuo metu).*
5. **Kokiais būdais namo gyventojai yra įtraukiami į namo administravimą ir modernizavimo procesą? Kaip palaikote ryšius su namo atstovais?** *Bendraujama susirinkimų ir balsavimų metu*
6. **Kokias taikote iniciatyvas (tiek Jūsų administruojančios įmonės, tiek ir Jūsų, kaip namo administratoriaus), kad gyventojų dalyvavimas būtų aktyvesnis (tiek administravime, tiek ir modernizavime)?** *Einau pas gyventojus, bendrauju telefonu.*
7. **Kaip Jūs vertinate teisinį reglamentavimą ir valstybės paramą daugiabučių modernizavime? (Kokias galėtumėte išskirti stipriausias puses bei problemas šiuo klausimu ?)** *Manychiau, kad teisinis reglamentavimas yra tinkamas, tačiau, valstybės parama neskatina gyventojų. Yra nepasiturinčių gyventojų, pvz. pensininkai. Stipriosios pusės – gerai, kad mažas pajamas gaunantys gyventojai, gauna kompensaciją už namo modernizavimą. Silpnosios – valstybė galėtų skirti didesnę procentą kompensacijos už namo modernizavimą, nes tai paskatintų gyventojus dar labiau įsitraukti į šį procesą.*
8. **Kaip Jūs vertinate, Jūsų administruojamos įmonės gyvenamųjų daugiabučių modernizacijos procesą ?** *Labiau neigiamai nei teigiamai. Gyventojai nesutinka renovuoti namų, todėl šis procesas dar pasyvus. Procesas dar įstrigęs kažkur.*
9. **Kokias išskirtumėte pagrindines problemas skatinant daugiabučių modernizaciją? Įvardinkite, su kokiais sunkumais dažniausiai susiduria valdytojas ir namo savininkai ruošiant / įgyvendinant namo modernizacijos projektą ?** *Problemų yra nemažai, dauguma susijusios su gyventojais. Viena didžiausių – gal, sakyčiau, kad labiau susijusios su pačiais gyventojais; vyrauja gyventojų išankstinis priešiškas nusistatymas renovacijai, jie nesutaria tarpusavyje; patys gyventojai pasyvūs. Žinoma, čia daug vaidina ir pinigai: pinigų trūkumas, didelė statybos darbų kaina, neturėjimas atliekamų pinigų, galbūt, nepakankamas finansavimas iš valstybės. Gyventojai patys paskaičiuoja, pasitaria, kad renovacija – ilgai neatsipirks, ilgai mokėti, todėl yra priešiški. Iš sunkumų, paminėčiau vėl tą patį gyventojų pasyvumą, nenorą nieko daryti. Išskirčiau finansinius aspektus ir, žinoma, biurokratiniai klausimai, kurie apima ilgą ir komplikotą rengimo ir derinimo procedūras. Tiek mums, tiek ir gyventojams.*
10. **Jūsų nuomone, kokios yra esminės daugiabučio modernizavimo naudos gyventojams? Kuo modernizavimo skatinimas yra naudingas namo administratoriui/valdytojui?** *Nauda tikrai didelė: pagerėja namo išvaizda, sumažėja šildymo išlaidos žiemos metu. Gyventojai pajaučia po pirmo šildymo mėnesio. Manychiau, kad ir pati psichologinė gyventojų būklė geresnė – juk smagu grįžti namo į atnaujintą namą. Kuo skatinimas naudingas mums? Pasakysiu taip: kai laimingi gyventojai, laimingas ir administratorius.*
11. **Jūsų nuomone, kokie veiksniai galėtų paskatinti daugiabučių namų renovaciją?** *Renovaciją paskatintų gyventojų aktyvesnis įsitraukimas į namo valdymą, šildymo išlaidų sumažėjimas; gyventojų suvokimas, kad atrenovavus namą – pagerėja namo būklė (tiek iš vidaus, tiek ir iš lauko). Manau, reikėtų*

šviesti apie tai, ir atrenovuoti ne tik namą, bet ir visą jo aplinką: kiemą, aikšteles, įrengti vaikų žaidimo vietas ir t.t.

12. **Jūs, kaip specialisto nuomonė, kokie pokyčiai (teisiniai, organizaciniai, išteklių ir pan.) reikalingi siekiant efektyvesnio daugiabučių namų administravimo? Kokie veiksnai gali paskatinti spartesnę modernizaciją?** *Mano nuomone, vienintelis veiksnys – tai didesnis gyventojų aktyvumas.*

Trečio eksperto atsakymai (I3)

Data: 2022-04-15 d.
 Trukmė: apie 15 min.
 Darbo stažas: virš 5 metų
 Lytis: moteris

Klausimai:

1. **Kiek metų Jūsų įmonė užsiima daugiabučių namų administravimu? Kaip keitėsi administruojamų namų skaičius per šį laikotarpį?** *Jau greitai bus 30 metų, kaip dirbame. Daugiabučių skaičius keitėsi, tai susiję su įmonės politika: didėjo, mažėjo. Paskutiniu metu namų skaičius laikosi stabiliai.*
2. **Kokios yra svarbiausios daugiabučių namų administravimo problemos žvelgiant iš namo administratoriaus pusės?** *Galėčiau išskirti vieną didžiausių ir aktualiausių problemų, iš mūsų, kaip administratoriaus pusės - tai gyventojų abejingumas viskam, gal motyvacijos stoka. Daugumos namų gyventojai labai pasyvūs bet kokiu klausimu. Kai kurie namai seni pagal gyventojų amžių, nemoka naudotis mobiliais telefonais, kompiuteriais; prasidėjus karantinui, iš vis susidūrėme su gyventojų aktyvumo mažėjimu.*
3. **Jūsų nuomone, kokie yra savivaldybės paskirto daugiabučio namo administratoriaus valdymo formos privalumai gyventojams lyginant su DNSB ar jungtinės veiklos sutarties formomis?** *Manychiau, viskas viename. (Patikslinkite, prašau – autorės klausimas): teikiame visas paslaugas, tiek remonto, tiek prižiūros, tiek valymo.*
4. **Galite apibūdinti Jūsų įmonės administruojamų daugiabučių gyvenamųjų pastatų fondą?** *Namų turime visokių: ir labai labai senų, kuriems verkiant reikia renovacijos ir palyginti jaunų, kuriems taip pat būtinai reikalinga renovacija. Yra ir geros būklės senų namų (pvz., išoriškai), tačiau juose didelės šildymo išlaidos. Visumoje namai jau tokie pagyvenę. Džiugu, kad kai kuriuos avarinius namus savivaldybė pati renovavo; kai viskas prasidėjo, pati atrinko renovacijai; kitų gyventojai supratę, patys ieško sprendimų, kaip atsinaujinti namus. Yra pradėta ir kvartalų renovacija.*
5. **Kokiais būdais namo gyventojai yra įtraukiami į namo administravimą ir modernizavimo procesą? Kaip palaikote ryšius su namo atstovais?** *Gyventojai sprendimus priima balsuodami. Bet ne visi namai aktyviai balsuoja. Kiekvieno namo laiptinėje pakabinome informaciją apie jiems priskirtą vadybininką, nurodėme ir telefono numerį. Galima skambinti, klausti, domėtis.*
6. **Kokias taikote iniciatyvas (tiek Jūsų administruojančios įmonės, tiek ir Jūsų, kaip namo administratoriaus), kad gyventojų dalyvavimas būtų aktyvesnis (tiek administravime, tiek ir modernizavime)?** *Kaip ir minėjau, per asmeninį namo vadybininką. Informacija pateikta namo laiptinėje, internetiniame puslapyje.*
7. **Kaip Jūs vertinate teisinį reglamentavimą ir valstybės paramą daugiabučių modernizavime? (Kokias galėtumėte išskirti stipriasias puses bei problemas šiuo klausimu?)** *Teisinio reguliavimo, manau, kad tikrai pakanka, bet valstybės parama, mano nuomone, yra silpnoka. Ypač dabar, kai nestabili padėtis. Žmonės bijo dėl ateities, neturi pinigų, yra skolos. Manychiau, pagalba, turi apimti ne tik pensininkus, bet ir jaunas šeimas; jos turi paskolas, augina vaikus neišgali mokėti už renovaciją. Stipriosios pusės? valstybės suteikiama parama tam tikrai gyventojų kategorijai. Iš silpnųjų – gal valstybė per mažai skiria tam dėmesio, per mažai informuoja gyventojus; Na trūksta visokios informacijos, ypač pagyvenusiems. Mažai kalbama (viešai) kokią suteikia paramą dėl renovacijos; manychiau, kad teikiama valstybės parama (jos dydis) šiuo klausimu galėtų būti didesnė.*
8. **Kaip Jūs vertinate, Jūsų administruojamos įmonės gyvenamųjų daugiabučių modernizacijos procesą?** *Procesas juda, sakyčiau, kad ledai pajudėję. Turime nemažai jau modernizuotų namų. Dalis jų jau modernizuoti palyginti gana seniai, nuo pirmųjų metų. Vieni namai renovuoti pagal Savivaldybės atranką, kiti – gyventojų iniciatyva. Vienu laiku nemažai daugiabučių domėjosi modernizacijos galimybėmis, nes tokie namai labai daug mokėdavo už šildymą. Džiugu, kad renovuojami namai vienas paskui kitą, t.y. vyksta kvartalinė modernizacija. Gyventojai domisi. Bet galėtų būti aktyvesni.*
9. **Kokias išskirtumėte pagrindines problemas skatinant daugiabučių modernizaciją? Įvardinkite, su kokiais sunkumais dažniausiai susiduria valdytojas ir namo savininkai ruošiant / įgyvendinant namo modernizacijos projektą?** *Galbūt išskirčiau dvi problemų grupes: pirmą, pati didžiausia problema būtų pačiuose gyventojuose. Jų nenoras kažką daryti, kažkam įsipareigoti.*

Galbūt nepasitiki statybinėmis įmonėmis, o gal ir mumis, turi nuomonę, kad daug pinigų imama už renovaciją. Kita grupė – nepakankami gyventojų pinigai, nes ne visi turi užtektinai pinigų, kad pragyventi, o dar čia reikia mokėti už renovaciją. Senesniuose namuose daug gyvena senjorų, pusė gyventojų sutinka renovacijai, pusė ne. O sunkumai, manyčiau – tai per daug ilgas dokumentų ruošimas, finansai, pačių gyventojų tarpusavio nesutarimai, motyvacijos stoka, nenoras.

10. **Jūsų nuomone, kokios yra esminės daugiabučio modernizavimo naudos gyventojams? Kuo modernizavimo skatinimas yra naudingas namo administratoriui/valdytojui?** *Geras klausimas...manau naudą pajaučia kiekvienas, ne tik tas, kuris savo noru dalyvauja renovacijos procese, bet ir tas, kuris iš pradžių net nenorėjo dalyvauti, priešinosi: mažesnės šildymo išlaidos, galima reguliuoti oro temperatūrą namuose, mokėti tiek, kiek „išdegin“, atnaujinti vamzdynai. Pasikeičia namo fasadas, sutvarkyta aplinka. Įsibėgėjant renovacijai, kai renovuojami kaimyniniai namai, rajonas tampa jaukus, gražus, atnaujinta lauko aplinka. Administratoriui nauda ta, kad patenkinti gyventojai, gražėja mūsų administruojamų namų rajonai/ kvartalai, mažiau „avarinių“ skambučių, gal ir mes, kaip savivaldybės administravimo įmonė, užimsime pirmą vietą Lietuvoje, pagal daugiausiai atrenovuotų namų ☺*
11. **Jūsų nuomone, kokie veiksniai galėtų paskatinti daugiabučių namų renovaciją?** *Didesnis gyventojų informavimas šiuo klausimu, mažėjančios šildymo išlaidos; patrauklesnė namo aplinka, įgyvendinami pavyzdžiai, pvz., kai atrenovuojami namai, sutvarkoma aplinka. Pažiūrėkite, kaip gražu, Sausio 15-osios, Paryžiaus Komunos arba Rumpiškės rajonuose; Galbūt didesnė valstybės, o galbūt ir savivaldybės parama, pavyzdžiui, tam tikriems gyventojams. Pasitikėjimo skatinimas, nes daug gyventojų nepasitiki statybos įmonėmis (daug jau buvo skandalų), bei mumis - administratoriais. Šiuo metu renovaciją skatina ne vien tik noras gyventi gražiau, bet labiau baisi, nesaugi namo būklė, didelės šildymo kainos.*
12. **Jūsų, kaip specialisto nuomonė, kokie pokyčiai (teisiniai, organizaciniai, išteklių ir pan.) reikalingi siekiant efektyvesnio daugiabučių namų administravimo? Kokie veiksniai gali paskatinti spartesnę modernizaciją?** *Manyčiau turėtų būti sprendžiami finansiniai klausimai valstybės, o gal net savivaldybėje. Galbūt turėtų būti privaloma avarinių namų renovacija, ypač, tų, pro kuriuos baisu praeiti, yra aptverti dėl saugumo. Gerai yra privalomos gyventojų kaupiamosios lėšos. Ir žinoma, trūksta gyventojų aktyvumo. Mums, trūksta darbuotojų, kurie aktyviai užsiimtų su gyventojais dėl renovacijos.*

Ketvirto eksperto atsakymai (I4)

Data: 2022-05-05 d.
 Apklausa atlikta raštu
 Darbo stažas: virš 5 metų
 Lytis: vyras
 Pareigos: statinio techninės priežiūros specialistas

Klausimai:

1. Kiek metų Jūsų įmonė užsiima daugiabučių namų administravimu? Kaip keitėsi administruojamų namų skaičius per šį laikotarpį? *17 metų. Administruojamų namų skaičius daugėjo.*
2. Kokios yra svarbiausios daugiabučių namų administravimo problemos žvelgiant iš namo administratoriaus pusės? *Gyventojų pasyvumas*
3. Jūsų nuomone, kokie yra savivaldybės paskirto daugiabučio namo administratoriaus valdymo formos privalumai gyventojams lyginant su DNSB ar jungtinės veiklos sutarties formomis? *Specialistų skaičius sprendžiant bendrąsias problemas susijusias su namu*
4. Galite apibūdinti Jūsų įmonės administruojamų daugiabučių gyvenamųjų pastatų fondą? *Namų stovis įvairus. Yra namų, kurių stovis geras, kurie dalyvauja modernizacijos procese. Turime renovuotų namų. Taip pat namų, kurie atrodo baisiai. Pagal statymo laikotarpį – daugiausia statyti iki 1991 m., bet turime ir naujesnių, 1991-1999 metų statybos.*
5. Kokiais būdais namo gyventojai yra įtraukiami į namo administravimą ir modernizavimo procesą? Kaip palaikote ryšius su namo atstovais? *Įvairiais kanalais: susirinkimai, balsavimai raštu, bendravimas telefonu, el. paštu, individualiai susitikus.*
6. Kokias taikote iniciatyvas (tiek Jūsų administruojančios įmonės, tiek ir Jūsų, kaip namo administratoriaus), kad gyventojų dalyvavimas būtų aktyvesnis (tiek administravime, tiek ir modernizavime)? *Organizuojame kokybės gerinimo apklausas, skatiname informaciniais pranešimais*
7. Kaip Jūs vertinate teisinį reglamentavimą ir valstybės paramą daugiabučių modernizavime? *(Kokias galėtumėte išskirti stipriausias puses bei problemas šiame klausime ?) Manau reglamentavimas yra tinkamas*
8. Kaip Jūs vertinate, Jūsų administruojamos įmonės gyvenamųjų daugiabučių modernizacijos procesą? *modernizacijos procesas pakankamas*
9. Kokias išskirtumėte pagrindines problemas skatinant daugiabučių modernizaciją? Įvardinkite, su kokiais sunkumais dažniausiai susiduria valdytojas ir namo savininkai ruošiant / įgyvendinant namo modernizacijos projektą? *didelė statybos darbų kaina gyventojams; gyventojų pasyvumas*
Sunkumai: gyventojų pasyvumas, nesugebėjimas priimti bendro sprendimo, ilgos ir komplikotos dokumentų rengimo ir derinimo procedūros, o taip pat ir teisiniai aspektai.
10. Jūsų nuomone, kokios yra esminės daugiabučio modernizavimo naudos gyventojams? Kuo modernizavimo skatinimas yra naudingas namo administratoriui/valdytojui? *Atnaujintas namo estetiškas vaizdas, padidėja buto rinkos vertė, sumažėja išlaidos šildymui ir žinoma, geresnė gyvenimo kokybė. Tuo tarpu namo administratoriui kuo naudingas modernizavimo skatinimas: Gerėja bendrasis įvaizdis, gerinami santykiai su namo gyventojais*
11. Jūsų nuomone, kokie veiksniai galėtų paskatinti daugiabučių namų renovaciją? *namo rinkos vertės kilimas, mokesčių už šildymą sumažėjimas*
12. Jūsų, kaip specialisto nuomonė, kokie pokyčiai (teisiniai, organizaciniai, išteklių ir pan.) reikalingi siekiant efektyvesnio daugiabučių namų administravimo? Kokie veiksniai gali paskatinti spartesnę modernizaciją? *Komandinio darbo gyventojų su administratoriumi, kas skatintų didesnę pasitikėjimą bei suteiktų geresnių rezultatų, tiek energijos sutaupymo, tiek estetikos, tiek saugumo. Turėtų būti didesnis skatinimas ir aktyvumas namo įgaliotų atstovų*