

DAUGIABUČIŲ NAMŲ MODERNIZAVIMAS KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖJE

ALMA STONIENĖ¹, EDITA STUMBRAITĖ-VILKIŠIENĖ²

Klaipėdos universitetas (Lietuva)

ANOTACIJA

Didžioji dalis Lietuvos gyventojų gyvena daugiabučiuose namuose, kurie pradėti statyti XX a. šeštajame dešimtmetyje. Senstantis gyvenamųjų pastatų fondas ir gyventojų patiriamos didelės šildymo sąnaudos aktualizuoja daugiabučių namų modernizavimo problemą. Straipsnyje, taikant mokslinės literatūros ir teisės aktų analizės, sisteminimo bei apibendrinimo metodus, nagrinėjamos daugiabučių namų modernizavimo priežastys ir poreikis darnaus vystymosi kontekste bei daugiabučių namų modernizavimo modeliai. Daugiabučių namų modernizavimo situacija Klaipėdos miesto savivaldybėje analizuojama, remiantis oficialiose interneto svetainėse, dokumentuose ir teisės aktuose pateikta informacija, siekiant atskleisti modernizavimo patirties raidą ir specifiką. Atlikus kokybinį tyrimą gautų rezultatų pagrindu, taikant iš dalies struktūruoto interviu metodą apklausus Klaipėdos miesto daugiabučių namų valdytojus, t. y. savivaldybės paskirtus daugiabučių namų administratorius, įvertinta gyvenamųjų pastatų būklė, nustatytos valstybės paramos daugiabučių namų renovacijai silpnosios ir stipriosios pusės, modernizavimą skatinantys veiksniai, problemos bei modernizavimo nauda³.

PAGRINDINIAI ŽODŽIAI: *daugiabučių namų modernizavimas, daugiabučių namų modernizavimo modeliai, savivaldybės paskirti administratoriai.*

JEL KLASIFIKACIJA: D73, K30, L88, O18.

DOI: <https://doi.org/10.15181/rfds.v36i1.2514>

Įvadas

Lietuvos Nacionalinėje darnaus vystymosi strategijoje (2003) teigiama, kad daugiabučių namų modernizavimas ir efektyvus jų valdymas bei priežiūra prisideda prie tvarios aplinkos kūrimo, mažina neigiamą šilumos energijos poveikį aplinkai, išlaidas gyventojams. Didžioji dalis daugiabučių (apie 34 246) Lietuvoje pastatyti iki 1993 m. (Juozaitienė, 2007: 2), kasmet jų techninė būklė blogėja. Lietuvos ilgalaikė renovacijos strategija (2021) ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa (2004) daugiabučių namų modernizavimą traktuoja kaip priemonę spręsti aplinkosaugos, energetines problemas, gerinant gyventojų gyvenimo kokybę ir prisidedant prie klimato kaitos stabdymo (mažinant CO₂ emisiją).

Daugiabučių atnaujinimo (modernizavimo) problematiką Lietuvoje yra analizavę keletas mokslininkų: L. Ustinovičius ir kt. (2012), J. Aidukaitė ir kt. (2014), A. Lipnevič (2015), J. Alchimovienė (2012) etc. Tyrimuose daugiabučių namų modernizavimas analizuojamas dažniausia darnaus vystymosi kontekste, skiriant esmines su šiuo procesu susijusias problemas. Visgi trūksta mokslinių straipsnių ir tyrimų ne tik dėl Klaipėdos miesto savivaldybės daugiabučių pastatų administravimo ir modernizavimo, bet ir visos Lietuvos mastu. Daugiabučių modernizavimo patirties analizę apsunkina susistemintos statistikos nebuvimas, t. y. skiriasi

¹ Alma Stonienė – Klaipėdos universiteto Socialinių ir humanitarinių mokslų fakulteto Viešojo administravimo ir politikos mokslų katedros Regionų valdymo studijų programos magistrė
El. paštas: almaklp30@gmail.com

² Edita Stumbraitė-Vilkišienė – Klaipėdos universiteto Socialinių ir humanitarinių mokslų fakulteto Viešojo administravimo ir politikos mokslų katedros lektorė, socialinių mokslų daktarė (Vadyba ir administravimas 03S)
Moksliniai interesai: piliečių dalyvavimas valdyme, viešųjų paslaugų teikimas, NVO, valstybės tarnyba
El. paštas: edita.stumbraite-vilkisiene@ku.lt

³ Straipsnis parengtas pagal Klaipėdos universiteto Socialinių ir humanitarinių mokslų fakultete 2022 metais apgintą magistro darbą.

skirtinguose šaltiniuose pateikiama statistinė informacija. Daugiabučių namų modernizavimo problematikos giluminė analizė straipsnyje apsiriboja Klaipėdos miesto savivaldybės atveju ir dažniausia taikoma daugiabučių namų valdymo forma – savivaldybės paskirtu administratoriumi.

Klaipėdos miesto savivaldybė yra viena pirmaujančių savivaldybių modernizuojant daugiabučius namus. Šiame kontekste aktualu įvertinti, kaip čia įgyvendinamas daugiabučių gyvenamųjų namų modernizavimas, kokios jo formos vyrauja. Kadangi dauguma daugiabučių gyvenamųjų namų Klaipėdos miesto savivaldybėje prižiūrimi savivaldybės paskirto administratoriaus, empiriniame kokybiniame tyrime siekta išsiaiškinti administruojančių įmonių atstovų požiūrį į daugiabučių namų modernizavimo teisinį reglamentavimą, valstybės paramą, esmines daugiabučių namų modernizavimo problemas ir ją skatinančius veiksnius bei teikiamą naudą.

Tyrimo objektas – daugiabučių namų modernizavimas.

Tyrimo tikslas – įvertinti daugiabučių namų modernizavimą Klaipėdos miesto savivaldybėje.

Tyrimo uždaviniai ir metodai: 1) taikant aprašomąjį, sisteminimo ir analizės metodus, aptariamose daugiabučių namų modernizavimo priežastys ir poreikis darnaus vystymosi kontekste; 2) taikant mokslinių šaltinių analizės ir sintezės metodus, pristatomi daugiabučių namų modernizavimo modeliai, jų įgyvendinimo privalumai ir trūkumai; 3) remiantis oficialiose institucijų interneto svetainėse ir dokumentuose pateikiamais duomenimis, taikant duomenų sisteminimo ir interpretavimo metodus, išanalizuota daugiabučių namų modernizavimo patirtis Klaipėdos miesto savivaldybėje; 4) atlikus kokybinį empirinį tyrimą gautų rezultatų pagrindu, taikant iš dalies struktūruotą interviu, apklausus Klaipėdos miesto daugiabučių namų valdytojus, t. y. savivaldybės paskirtus daugiabučių namų administratorius, įvertinta gyvenamųjų pastatų fondo būklė Klaipėdos mieste, informantų požiūris modernizacijos teisinio reglamentavimo ir valstybės paramos atveju, nustatyti daugiabučių namų modernizavimą skatinantys veiksniai ir tai ribojančios priežastys, pagrindinė modernizacijos nulemta nauda gyventojams ir namo administratoriui.

1. Daugiabučių namų modernizavimo priežastys ir poreikis darnaus vystymosi kontekste

Daugiabučių gyvenamųjų namų modernizacijos pradžia galima laikyti 1992 metus, kai teisiniuose dokumentuose atsirado pirmosios nuostatos dėl daugiabučių namų atnaujinimo. Modernizacijos procesas paspartėjo Lietuvai įstojus į Europos Sąjungą, kai į nacionalinę teisę integruoti su energijos vartojimo efektyvumo didinimu susiję ES sprendimai (Ščerbinskaitė, Krupickaitė, 2017), priimti daugiabučių namų modernizavimo procesą reglamentuojantys teisės aktai, tai skatinančios programos.

Mokslinėje literatūroje yra ne viena sąvoka, vartojama kalbant apie būsto atnaujinimą. Dažniausia pasitaikančios sąvokos: *renovacija*, *modernizavimas* ir *atnaujinimas*, kurios vartojamos kaip sinonimai. Tačiau Lietuvos teisės aktuose numatytos dvi pastatų atnaujinimo sąvokos: *atnaujinimas (modernizavimas)* ir *rekonstravimas* (žr. 1 lentelę).

1 lentelė. Pastato rekonstravimo ir atnaujinimo (modernizavimo) sampratos

Samprata	Apibrėžimas
Pastato rekonstravimas	Statinio perstatymas, siekiant pakeisti statinio laikančiąsias konstrukcijas, pakeičiant statinio išorės matmenis (LR Statybos įstatymas, 1996, 2 str.). Rekonstruojant keičiama statinio išvaizda, įrengiami nauji elementai. Siekiant didesnio energinio naudingumo, pagerinamos mechaninės, fizinės, estetinės pastato savybės (Ustinovičius ir kt., 2012).
Pastato atnaujinimas (modernizavimas)	„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“ (LR Valstybės paramos daugiabučiams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas, 1992, 2 str.)

Sudaryta autorių.

Renovacija laikoma sudėtine rekonstrukcijos dalimi (Ustinovičius ir kt., 2012), o 2004 m. priimta Lietuvos Respublikos Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatyme (2004) *atnaujinimo* ir *modernizavimo* sampratos susietos į vieną.

Gyvenamųjų namų modernizavimas tvaraus vystymosi kontekste yra priemonė, leidžianti įgyvendinti darnią miesto plėtrą (Aidukaitė ir kt., 2014; Alchimovienė, 2012), ir viena iš energijos vartojimo efektyvumo didinimo priemonių (Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas). Valstybinio audito ataskaita, 2020: 10). Darnaus vystymosi sampratą sudaro trys lygiaverčiai komponentai: aplinkosauga, ekonominis ir socialinis vystymasis (LR Vyriausybės nutarimas „Dėl Nacionalinės darnaus vystymosi strategijos patvirtinimo ir įgyvendinimo“, 2003). Šiame kontekste renovuojant namus svarbu suderinti visuomenės socialinius, aplinkosauginius ir ekonominius siekius, nedarant neigiamo poveikio aplinkai.

Vertinant modernizacijos tikslus darnios plėtros kontekste, galima teigti, kad daugiabučių ir jų aplinkos modernizavimo tikslai atitinka darnaus vystymosi komponentus (aplinkosaugą, ekonominį ir socialinį vystymąsi), yra glaudžiai tarpusavyje susiję ir leidžia įgyvendinti darnios plėtros principus: didinant šildymo efektyvumą, mažinamas į aplinką išskiriamas neigiamas šilumos poveikis, mažėja gyventojų išlaidos už šildymą, gerėja bendras estetiškas vaizdas, gyvenamosios aplinkos kokybė, didinama pastato ekonominė vertė.

Daugiabučių gyvenamųjų namų modernizavimą Lietuvoje lemia namų fondo pastatų būklė: nusidėvėjimas, seni statybos metai, didelės šilumos energijos išlaidos. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa numato daugiabučių, statytų iki 1993 m., modernizavimo skatinimą. Remiantis 2020 metų sausio 1 dienos duomenimis, Lietuvoje buvo 41 021 daugiabutis, iš kurių 89 proc. pastatyti iki 1993 m., t. y. virš 35 tūkst. namų; tuo tarpu 4 proc. daugiabučių statyti iki 1900 metų, 30 proc. – 1901–1960 m. laikotarpiu. Statistiniai duomenys rodo, kad Lietuvos daugiabučių namų fondas yra senas, jį būtina atnaujinti (žr. 2 lentelę).

2 lentelė. Daugiabučių gyvenamųjų namų fondas statybos metų aspektu

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 autorių, remiantis Nekilnojamojo turto registro duomenimis, 2021; Lietuvos ilgalaikė renovacijos strategija, 2021.

Daugiabučių modernizacijos poreikį rodo per žema pastatų energinio naudingumo klasė. 2002 m. ratifikavus Kioto protokolą, visi pastatai Lietuvoje sertifikuojami. Energinio naudingumo aspektu daugiabučiai, kaip ir visas pastatų fondas, klasifikuojami į klases: A/B/C/D/E/F/G (žr. 3 lentelę). Aukščiausios energinės vertės pastatai priskiriami A ir A++ klasei. Kapitaliai renovuojant daugiabučius, kurių bendras naudingasis plotas didesnis nei 1000 m², energinio naudingumo klasė turi būti ne žemesnė kaip D (Ustinovičius, Ambrašas ir kt., 2012).

Vertinant daugiabučius namus Lietuvoje pagal energinio naudingumo klasę, pastebima, kad 76 proc. daugiabučių fondo priskiriami žemiausiai (D–G) energinio naudingumo klasei ir pastatyti iki 2005 m. Daugiabučių energinio naudingumo klasės duomenys leidžia daryti prielaidą, kad modernizuoti būtina ir daugiabučius, kurie pastatyti 1993–2005 metų laikotarpiu.

3 lentelė. Lietuvos daugiabučių gyvenamųjų namų fondas energinio naudingumo klasės aspektu

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 autorių, remiantis Lietuvos ilgalaikės renovacijos strategija, 2021.

2008 m. Būsto energijos taupymo agentūros apklausos duomenimis, 60 proc. gyventojų nepatenkinti namų šildymo efektyvumu ir nori gerinti namo būklę (LR Vyriausybės nutarimas „Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos, patvirtinimo“, 2004). Senų neekonomiškų daugiabučių namų gyventojai šildymui išleidžia apie 30–55 proc. gaunamų pajamų, ypač kylant kainoms už šiluminę energiją ir iškastinius energijos šaltinius (Leonavičius, Genys 2014). Gyvenamųjų namų šildymui, kuris Lietuvoje vidutiniškai tęsiasi 180–190 dienų, sunaudojama apie 40 proc. pagaminamos šilumos energijos (Ustinovičius, Ambrasas ir kt., 2012). Remiantis „Eurostat“ duomenimis, namų ūkių sąnaudos šildymui Lietuvoje pačios didžiausios, palyginti su kitomis ES šalimis, jos nuolat auga (žr. 4 lentelę). Siekiant mažinti gyvenamiesiems namams šildyti sunaudojamą šilumos energijos kiekį ir mažinti gyventojų išlaidas šildymui, būtina renovuoti pastatus.

4 lentelė. Namų ūkių 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 renovacijos strategija, 2021.

2004 m. priimtoje Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje užsibrėžta iki 2020 metų atnaujinti apie 70 proc. visų iki 1993 metų statytų daugiabučių (Biekša, Jaraminienė, Martinaitis, 2011). Tenka konstatuoti, kad įvertinti programos įgyvendinimo rezultatus sudėtinga dėl sunkiai prieinamos ir netikslios informacijos apie įgyvendintus modernizacijos projektus: nėra bendros daugiabučių namų atnaujinimo statistikos ir skelbimo sistemos, tad skirtingų šaltinių pateikti duomenys nesutampa. Daugiabučių atnaujinimo duomenys 1998–2022 m. laikotarpiu Lietuvoje pateikiami remiantis VŠĮ Būsto energijos taupymo agentūros (toliau – BETA) bei Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) Valstybinio audito ataskaitos duomenimis (žr. 5 lentelę).

1998–2021 m. laikotarpiu Lietuvoje renovuoti 3855 daugiabučiai, iš kurių – 3031 daugiabutis renovuotas įgyvendinant Daugiabučių atnaujinimo (modernizavimo) programą (2005–2018 m.). BETA žemėlapis duomenimis, 2022 m. sausio–spalio mėnesiais renovuoti 583 daugiabučiai namai. Statistinė analizė atskleidžia, kad modernizacijos procesas vyksta, tačiau Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje numatyti tikslai nepasiekti, nes atnaujinta tik apie 11 proc. iki 1993 m. statytų daugiabučių.

5 lentelė. Modernizuotų daugiabučių namų skaičius 1998–2022 m.

Metai	Modernizuotų daugiabučių namų skaičius (vnt.)	Metai	Modernizuotų daugiabučių namų skaičius (vnt.)
1998–2004	10	2018	224
2005–2013	789	2019	269
2014	152	2020	304
2015	597	2021	331*
2016	776	2022	583*
2017	403	Iš viso:	4438

Šaltinis: sudaryta autorių, remiantis VšĮ Būsto energijos taupymo agentūros (BETA) 2020 metų veiklos ataskaita, 2021 m. vasaris; Būsto energijos taupymo agentūros ataskaita, 2022; Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas). Valstybinio audito ataskaita, 2020.

* Duomenys pagal VšĮ BETA žemėlapi, vertinant 2022 m. spalio 22 d.

Siekiant sėkmingai įgyvendinti daugiabučių namų modernizacijos projektą būtinas suinteresuotų grupių (savivaldybės, gyventojų, statybos įmonių ir kt.) aktyvumas, suinteresuotumas ir tarpusavio komunikacija (Naaranoja, Uden, 2007). Anot R. Andrews ir T. Entwistle (2010), įgyvendinant valstybės būsto politiką, įtraukiamos įvairios institucijos, organizacijos, daugiabučių savininkai, kurie puoselėdami tarpusavio ryšius užtikrina proceso efektyvumą. Bendradarbiaujant viešajam ir privačiam sektoriui, įtraukiant gyventojus į sprendimų priėmimo procesą teikiamos kokybiškesnės paslaugos, yra galimybė rinktis inovatyvias formas (Raipa 2009), tad suinteresuotų grupių bendradarbiavimas daugiabučių atnaujinimo procese – viena iš priemonių, siekiant gerinti daugiabučių modernizavimo procesą.

Atlikus mokslinius tyrimus nustatyta, kad aktyvesnę daugiabučių modernizaciją stabdo gyventojų pasyvumas, finansiniai įsipareigojimai bankui, nekokybiškai atlikti statybos darbai, informacijos apie modernizaciją ir jos naudą trūkumas, nepakankamas bendradarbiavimas su namų valdytojais, nuolatiniai teisės aktų pokyčiai, per ilgos dokumentų rengimo procedūros (Lipnevič, 2015; Aidukaitė ir kt., 2014; Beillan ir kt., 2011), netinkamas sprendimų priėmimo procesas (Wilson ir kt., 2015), nepatrauklus projektų atsipirkimo laikas, nepakankamas savivaldos įtraukimas, kylančios renovacijos kainos. Valstybinio audito ataskaitoje „Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas)“ (2020: 14) teigiama, kad per 2005–2018 m. dėl gyventojų nedalyvavimo neįgyvendinta 35 proc. projektų. 2018 m. gyventojų tyrimas atskleidė, kad 40 proc. butų savininkų atnaujinimui nepritaria, abejoja dėl naudos. Nustatyta, kad daugiabučių namų valdytojai, paskirti atstovauti butų savininkams, netinkamai eina savo pareigas, nevykdo modernizacijos proceso kontrolės, nesilaiko terminų. Dėl netinkamai užpildytų daugiabučių namų modernizavimo paraiškų kasmet jų atmetama apie 29 proc.

2. Daugiabučių namų modernizavimo modeliai

Lietuvoje skiriami trys daugiabučių modernizavimo modeliai: 1) dalinė renovacija; 2) kompleksinė renovacija; 3) kvartalinė renovacija (Ščerbinskaitė, Krupickaitė, 2017).

Dalinės renovacijos pradžia laikomi 1996–2003 m., kada Pasaulio banko ir valstybės biudžeto lėšomis buvo įgyvendinamas ETDB projektas ir iš dalies atnaujinta daugiau nei 700 daugiabučių. Vykdamas renovaciją atlikti pavieniai inžinerinių daugiabučių namo elementų renovavimo darbai: modernizuoti šilumos punktai ir šilumos sistemos, pakeisti daugiabučių namų langai ir lauko durys. 70 proc. išlaidų dengta iš Pasaulio banko įsteigto apyvartinio fondo, 30 proc. – iš valstybės biudžeto. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje (2004) 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 modernizuota daugiau kaip 80 proc. šilumos punktų, tai leido sumažinti faktinės šiluminės energijos

jos sąnaudas gyventojams apie 10–15 proc. Minėtu laikotarpiu įgyvendinta dalinė renovacija turėjo didžiausią įtaką daugiabučių namų gyvenamajam fondui (Ščerbinskaitė, Krupickaitė, 2017).

Kompleksinė daugiabučių namų modernizacija prasidėjo 2004 m., patvirtinus Lietuvos būsto strategiją bei priėmus Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą. Pradėtas įgyvendinti I programos etapas, kai modernizuojant daugiabučius apšildintos gyvenamųjų namų sienos. Taigi kompleksinė renovacija teikia ekonominę, ekologinę ir estetinę naudą. 2004–2013 metų laikotarpiu daugiabučiai gyvenamieji namai modernizuoti pagal kompleksinį modernizacijos modelį: keisti langai, apšildinti fasadai, modernizuota šildymo sistema. Tai leido sumažinti energijos poreikius iki 50 proc. Vykdamas daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą (2004) 2005–2010 m. atnaujinti 375 daugiabučiai namai, tai leido gyventojams sutaupyti iki 40 proc. šiluminės energijos. Būsto energijos taupymo agentūros duomenimis, 2010–2012 m. Lietuvoje atnaujinti 104 daugiabučiai gyvenamieji namai, 2013–2016 m. laikotarpiu – 797 daugiabučiai, iš kurių daugiausia – Utenos (133 daugiabučiai) ir Kauno (115 daugiabučiai) apskrityse. Tokį spartų daugiabučių modernizavimą 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 pavienių daugiabučių namų atnaujinimo prie visos gyvenamosios aplinkos sutvarkymo, t. y. kompleksinės kvartalinės modernizacijos. Šis modelis apima ne tik paskirų daugiabučių energinio efektyvumo didinimą, kas aktualu taikant dalinės bei kompleksinės renovacijos modelius, bet ir infrastruktūros objektų tvarkymą (pvz., automobilių stovėjimo, vaikų žaidimo aikštelių, pėsčiųjų ir dviračių takų, kt.), gyvenamosios aplinkos kokybės gerinimą, visuomeninės paskirties pastatų modernizavimą (Lipnevič 2015). Šis modelis yra viena pagrindinių „darnios miesto plėtros ir darnaus būsto at(kūrimo) priemonių“ (Lipnevič, 2015: 182), leidžianti spręsti socialines ir inžinerines gyvenamųjų namų problemas (Ščerbinskaitė, Krupickaitė, 2017; Kaklauskas ir kt., 2013).

Analizuojant mokslinę literatūrą ir teisės aktus, kurie reglamentuoja daugiabučių modernizavimą, pastebima, kad kompleksinis ir kvartalinis daugiabučių namų modernizavimo modeliai, siejami su darnia miesto plėtra, o kvartalinė renovacija dažnai tapatinama su kompleksine renovacija. S. Ščerbinskaitės ir D. Krupickaitės (2017: 24) teigimu, nesant teisinio kvartalinės renovacijos funkcijų apibrėžtumo, kvartalinės renovacijos procesas prilyginamas „kompleksinei renovacijai, traktuojant ją kaip didesnio masto statybos darbus“, nors kvartalinė renovacija sprendžia ekonominius, socialinius ir aplinkos (urbanistinius) klausimus. Taigi daugiabučių gyvenamųjų namų modernizavimas nuo 2013 m. traktuotinas kaip mišraus modelio, apimantis kompleksinę ir kvartalinę renovacijas.

2014–2020 m. planuota įgyvendinti kompleksinę kvartalų modernizaciją, tačiau trūkstant praktinių gerosios praktikos pavyzdžių, patirties rengiant kvartalinės renovacijos metodikas, šis procesas vis dar gana vangus. Kvartalinė renovacija Lietuvoje remiasi kompleksine renovacija, kai „gyvenamąją aplinką numatyta tvarkyti tik susidarius reikiamam renovuotų daugiabučių namų skaičiui“ (Ščerbinskaitė, Krupickaitė, 2017: 25). Opi problema – nevienodi gyventojų finansiniai pajėgumai, kurie riboja projektų taikymą praktikoje. Kvartalinės renovacijos įgyvendinimą stabdo ir Lietuvoje neišplėtotą jos koncepcija: trūksta išsamaus termino apibrėžimo, neapibrėžtos pagrindinės charakteristikos. Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatyme (1995) ir poįstatyminiuose aktuose didelis dėmesys skiriamas funkciniam zonavimui. Vykdamas kvartalinę renovaciją ypač svarbu aiškiai apibrėžti kvartalo ribas, tuo tarpu Lietuvos kvartalinės renovacijos praktikoje nei ribos, nei rekonstrukcijos plotas neapibrėžti.

3. Daugiabučių namų modernizavimo patirtis Klaipėdos miesto savivaldybėje

Klaipėdos miesto savivaldybė daugiabučių namų modernizaciją įgyvendina pagal visus renovacijos modelius, vis dėlto daugiausia daugiabučių renovuoti taikant dalinės renovacijos modelį. Nuo 2020 m. pavasario Klaipėdos miesto savivaldybėje pradėtas vykdyti pirmasis kvartalinės modernizacijos projektas, kurio tikslas – pakeisti Rumpiškės gyvenamųjų namų kvartalo gyventojų gyvenimo kokybę ir aplinką. Remiantis BETA duomenimis, Klaipėdos miesto savivaldybėje iki 2022 m. spalio 1 d. iš viso modernizuoti 277 daugiabučiai iš 1856, tai sudaro 14,7 proc. visų modernizuotinų daugiabučių namų. 168 daugiabučių modernizacijos projektai dar vykdomi.

Klaipėdos miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programa (toliau – Progama) patvirtinta 2013 m. tarybos sprendimu. Joje modernizacija pagal atrankos kriterijus, dalyvaujančių namų skaičių ir sąlygas suskirstyta į 7 etapus. Į Programą įtraukti 123 daugiabučiai. 2020 m. vasarą paskelbtas kvietimas į 8-ą renovacijos etapą, tačiau užsitęsusi COVID-19 pandemijai iki 2021 m. vasaros jis taip ir neįgyvendintas.

Į modernizacijos Programą įtrauktų daugiabučių namų energinio naudingumo klasė D, E ir F. Juose šilumos suvartojimas svyruoja nuo 180 kWh/m² iki 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 savivaldybės tarybos sprendimas „Dėl pritarimo partnerystės sutarčiai (...), 2013).

Būsto energijos taupymo agentūros duomenimis, dėl besitęsiančių karantino suvaržymų daugiabučiuose buvo sudėtinga priimti sprendimus, nes susirinkimai vyko naudojantis informacinėmis technologijomis, tačiau ne visi daugiabučių gyventojai jomis naudojasi tad savo nuomonės dėl namo renovacijos liko neišreiškę. Šiame kvietime numatytas naujas reikalavimas, kad daugiabučiuose, kurių plotas didesnis kaip 1500 m², įrengiami saulės kolektoriai, gaminsiantys elektros energiją bendrojo naudojimo patalpoms. Šioms papildomoms priemonėms įgyvendinti Aplinkos ministerija skirs 30 proc. subsidijų iš jos administruojamos Klimato kaitos programos.

2016–2021 m. laikotarpiu vykdant Klaipėdos miesto savivaldybės Programą modernizuoti 64 daugiabučiai. Jų energinio naudingumo klasė padidėjo 1–4 klasėmis, t. y. nuo F–D klasių pakilo iki C, kai kurių namų – ir iki B klasės (žr. 6 lentelę). Daugiabučių projektai, vykdant Programą į modernizavimą įtraukti nuo V etapo, 2022 m. dar neįgyvendinti, tačiau šiuo metu intensyviai dalyvauja atnaujinimo procese.

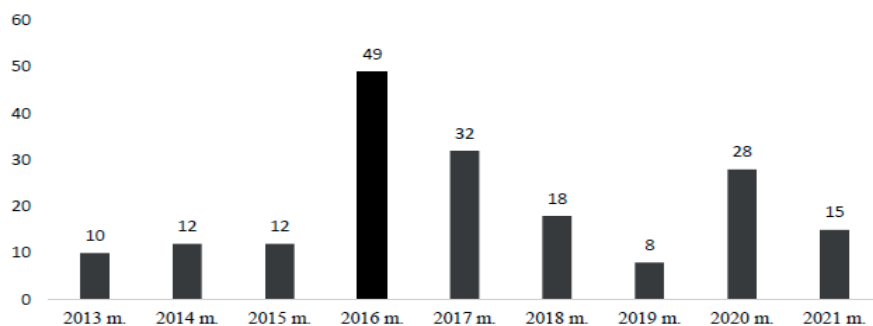
6 lentelė. 2016–2021 m. pagal Klaipėdos miesto savivaldybės Programą įgyvendinti modernizacijos projektai

Metai	Įgyvendinti projektai	Atnaujinti daugiabučiai	Rezultatai
2016	6	- Švyturio g. 8, Taikos pr. 9 ir 33, Sportininkų g. 28, Pušyno g. 29 A, Nidos g. 40 - Nidos g. 40 – įrengtas saulės kolektorius leidžia sutaupyti iki 70 proc. karšto vandens išlaidų	- pasiekta C energinio naudingumo klasė; - įgyvendintos šilumos energijos taupymo priemonės leidžia sutaupyti apie 60 proc. iki renovacijos suvartotos šilumos
2017	5	Sportininkų g. 8 ir 16, Pušyno g. 29, Taikos pr. 35 C ir Sausio 15-osios g. 3	
2018	10	Sausio 15-osios g. 24, Taikos pr. 27, 23, 35 B, ir 41, Rumpiškės g. 28, Sulupės g. 7, Kauno g. 29, Tiltų g. 4, Kretingos g. 43	
2019	15	Sportininkų g. 14, Paryžiaus Komunos g. 2, M. Mažvydo al. 10, I. Simonaitytės g. 17, Malūnininkų g. 16, Taikos pr. 3, 35 ir 95, Sportininkų g. 19, Panevėžio g. 19, Rumpiškės g. 18 ir 20B, Kooperacijos g. 3a ir 9, Naujakiemio g. 12	- pasiekta B ir C energinio naudingumo klasė - įgyvendintos šilumos energijos taupymo priemonės leidžia sutaupyti apie 60 proc. iki renovacijos suvartotos šilumos
2020	16	Vyturio g. 7, J. Zauerveino g. 10 A, Vingio g. 35, Rumpiškės g. 21 ir 19, Panevėžio g. 15, Danės g. 9 ir 33, Gulbių g. 2, Šaulių g. 27, Kretingos g. 16, Kadagių g. 9 ir 11, Vyturio g. 3, J. Janonio g. 4, Minijos g. 140	
2021	12	Duomenų nėra	
Iš viso:	64		

Šaltinis: sudaryta autorių, remiantis Klaipėdos miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose įgyvendinimo eiga⁴; Klaipėdos miesto savivaldybės duomenimis, 2022.

⁴ <https://www.klaipeda.lt/lt/bustas/renovacija/igyvendinti-renovacijos-projektai/2179> [žiūrėta 2022-10-15].

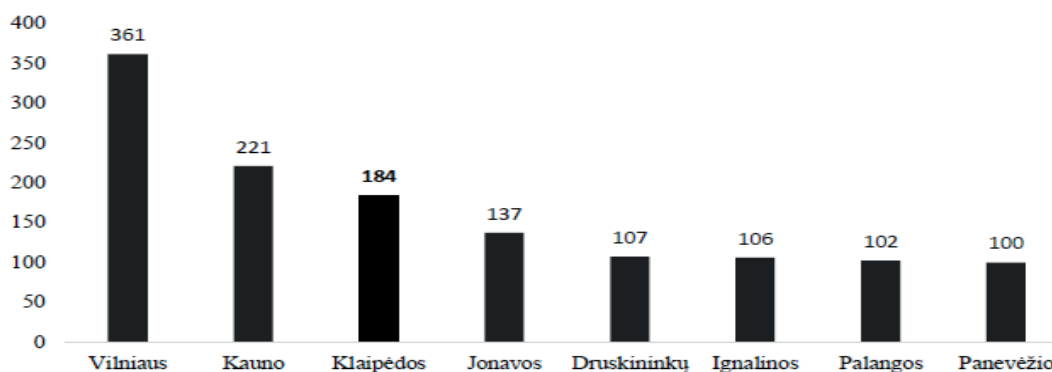
Daugiabučių namų modernizavimas Klaipėdos miesto savivaldybėje nuo 2013 metų spartėja. Daugiabučiai gyvenamieji namai modernizuojami tiek gyventojų iniciatyva, tiek vykdant Klaipėdos miesto savivaldybės Programą (žr. 1 pav.). Remiantis BETA duomenimis, atsiliepdamą į aplinkos ministro kvietimą kasmet savivaldybė pateikia apie 20 paraiškų, tuo tarpu gyventojų iniciatyva pateikiama apie 30–40 paraiškų dėl daugiabučių renovavimo.



1 pav. 2013–2021 m. modernizuoti daugiabučiai namai Klaipėdos miesto savivaldybėje

Šaltinis: sudaryta autorių, remiantis VŠĮ BETA Lietuvos renovacijos žemėlapiu⁵.

Palyginus Klaipėdos miesto situaciją su kitomis savivaldybėmis, pažymėtina, kad Klaipėdos miesto savivaldybė pagal renovuotų namų skaičių Lietuvoje yra trečioje vietoje (žr. 2 pav.). 2013–2021 metais Klaipėdos miesto savivaldybėje užbaigti 184 projektai. 2013–2021 m. laikotarpiu iš viso pasirašytos 222 rangų darbų sutartys, iš kurių 77 – pagal savivaldybės Programą (įgyvendintos 54), 145 – gyventojų iniciatyva (įgyvendintos 128). Minėtu laikotarpiu neįgyvendinta 40 modernizacijos projektų.



2 pav. 2013–2021 m. įgyvendinti daugiabučių namų modernizavimo projektai savivaldybių aspektu (vnt. namų)

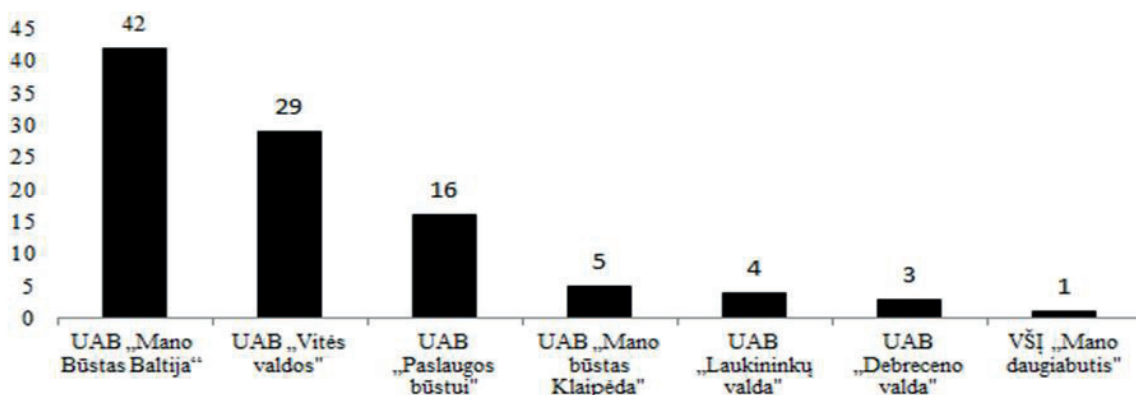
Šaltinis: sudaryta autorių, remiantis VŠĮ BETA Lietuvos renovacijos žemėlapiu⁶.

Duomenų analizė atskleidė, kad pagal savivaldybės Programą pasirašyta ir įgyvendinta dvigubai mažiau projektų. Tokią situaciją paprastai lemia savivaldybėms taikomos kvotos, atsiliepiant į Lietuvos Respublikos aplinkos ministro kvietimą teikti paraiškas dėl daugiabučių pastatų renovacijos. Gyventojų iniciatyva pradėtas daugiabučių namų modernizavimas įgyvendinamas efektyviau nei pagal Klaipėdos miesto savivaldybės Programą: pateikta daugiau paraiškų dėl modernizacijos ir daugiau projektų įgyvendinama laiku.

⁵ <https://renomap.apva.lt/map> [žiūrėta 2022-10-15].

⁶ <https://renomap.apva.lt/map> [žiūrėta 2022-10-15].

Daugiabučių namų modernizavimo patirties vertinimą Klaipėdos miesto savivaldybėje apsunkina patikimos, savalaikės ir aiškos statistinės informacijos nebuvimas: kiek daugiabučių namų yra įgyvendinę modernizacijos projektus, kiek jų pradėta modernizuoti, bet dar nebaigta. Dažnai skirtinguose šaltiniuose pateikiama nevienoda statistinė informacija, tad galimos netikslios interpretacijos ir klaidingos prielaidos. I–VII daugiabučių namų modernizavimo etapais (2013–2019 m.) Klaipėdos miesto savivaldybėje modernizuota arba į modernizacijos procesą įtraukta 115 daugiabučių, iš kurių 15 buvo administruojami daugiabučių gyvenamųjų namų savininkų bendrijų, 100 – savivaldybės paskirtų administratorių. Iš pastarųjų modernizacijos procese dalyvavo septyni. Daugiausia daugiabučių namų į modernizacijos procesą įtraukė UAB „Mano Būstas Baltija“ – 42, UAB „Vitės valdos“ (dabartinis administratoriaus pavadinimas: UAB „Civinity namai vakarai“ ir UAB „Civinity namai Klaipėda“ – aut. past.) – 29 ir UAB „Paslaugos būstui“ – 16 (žr. 3 pav.).



3 pav. Savivaldybės paskirto administratoriaus daugiabučiai, modernizacijos procese dalyvavę 2013–2019 m.

Šaltinis: sudaryta autorių, remiantis Klaipėdos miesto savivaldybės „Patvirtintu daugiabučių namų sąrašu“⁷ ir 2013–2019 m. aplinkos apsaugos ministro kvietimu atnaujinti daugiabučius namus.

Savivaldybės paskirto administratoriaus atveju dauguma daugiabučių modernizacijai atrinkti vykdomant savivaldybės Programą Lietuvos Respublikos aplinkos ministrui pateikus kvietimus. Atrankoje atsižvelgiama į tokius kriterijus, kaip šiluminės energijos suvartojimas, pastato fizinė būklė, gyventojų aktyvumas, daugiabučio statybos metai ir kt. Skirtinos dvi esminės priežastys dėl skirtingo modernizacijos procese dalyvaujančių daugiabučių namų skaičiaus valdytojo aspektu Klaipėdos miesto savivaldybėje: administruojamų namų skaičius ir pastatų amžius. Nuo 2016 m. įtakos turi kvartalinės modernizacijos modelio įgyvendinimas.

Renovacijos procese dalyvauja daugiabučiai, statyti 1850 (Tiltų g. 3), 1995 m. Seniausias daugiabučių pastatų fondas tenka valdytojams, kurie aktyviausiai dalyvauja (dalyvavo) modernizacijos procese: UAB „Mano Būstas Baltija“ (statybos metai – 1850–1989), UAB „Vitės valdos“ (statybos metai – 1920–1995), UAB „Paslaugos būstui“ (statybos metai – 1930–1987). Tuo tarpu „jauniausi“ daugiabučiai priklauso administratoriams UAB „Laukininkų valda“ (statybos metai – 1984–1995), UAB „Debrecono valda“ bei daugiabučių namų savininkų bendrijų administruojamiems namams. Žvelgiant į ateitį didžiausias daugiabučių modernizacijos „svo-ris“ teks namams, kurie statyti XX a. 7–8 dešimtmečiuose, kai vykdyta masinė daugiabučių statyba.

4. Empirinio tyrimo rezultatai, jų analizė

Empirinis kokybinis tyrimas atliktas 2022 metų balandžio mėnesį, duomenims rinkti taikant iš dalies struktūruotą interviu metodą. Tyrimo imtis sudaryta tikslinės atrankos metodu: pasirinkta viena informan-tų grupė – Klaipėdos miesto savivaldybės paskirti daugiabučių namų administratoriai, kurie administruoja daugiausia daugiabučių namų ir turi modernizacijos patirties. Atliekant tyrimą buvo 12 savivaldybės pa-

⁷ <https://www.klaipeda.lt/lt/bustas/renovacija/patvirtintu-daugiabuciu-namu-sarasas/2182/?lang=lt> [žiūrėta 2022-02-15].

skirtų daugiabučių namų administratorių, iš kurių aštuoni turėjo daugiabučių renovavimo patirties. Tyrime sutiko dalyvauti 4 administratoriai, priklausę įmonių grupei, tad laikytina, kad tyrimo imtis pakankama. Atsižvelgiant į ekspertų pageidavimą, interviu atlikti nuotoliniu būdu, telefonu, įrašant pokalbį į diktofoną, dalies informantų prašymu pateikta nuoroda į klausimyną elektroniniu paštu. Nuotolinis interviu yra tinkama priemonė, siekiant į tyrimą įtraukti informantus, kurie dėl įvairių priežasčių (užimtumo, atskirties ir pan.) būtų linkę atsisakyti dalyvauti (Salmons, 2010). Šiuo požiūriu nuotoliniai interviu gali būti net efektyvesni, lyginant su tiesioginiais (Seidman, 2013; Bampton ir kt., 2013), nes galima lengviau apklausti norimus dalyvius. Užtikrintas tyrimo dalyvių anonimiškumas ir gautų duomenų konfidencialumas koduojant informantų atsakymus.

Apklausus Klaipėdos miesto savivaldybės paskirtų daugiabučių namų administratorius nustatyta, kad gyvenamųjų pastatų fondo būklė turi įtakos daugiabučių renovacijai. Administruojamų pastatų fondą galima suskirstyti į tris grupes: 1) namai, kuriems renovacija būtina („verkiama reikia renovacijos, ir palyginti jaunų, kuriems taip pat būtina reikalinga renovacija“ (I3)); „turim jau ir tokių vos vos gyvų“ (I1)); 2) namai, kurie jau modernizuoti, arba modernizacija vyksta („yra pradėta ir kvartalų renovacija“ (I3); „dalyvauja modernizacijos procese. Turime renovuotų namų“ (I4)); 3) geros būklės namai („yra namų, kurių stovis geras“ (I4); „nusidėvėjusių tiek fiziškai, tiek estetiškai neturime“ (I2)). Visgi didžiausią dalį daugiabučių sudaro namai, kuriuos būtina renovuoti: jie statyti statybos bumu laikotarpiu 1968–1991 metais, kai siekiant sumažinti būsto trūkumą miesto gyventojams, daugiabučiai statyti sparčiai, nepaisant jų patvarumo ir galimo greito nusidėvėjimo.

Ekspertų požiūriu, daugiabučių namų modernizavimo teisinis reglamentavimas yra tinkamas, bet sunkiai suprantamas („teisinio reguliavimo, manau, kad tikrai pakanka“ (I3); „ganėtina sudėtingai pasiekama informacija <...> ne visiems administratoriams būna viskas suprantama“ (I1)). Tuo tarpu valstybės teikiama parama daugiabučių namų savininkams ekspertai vertina kaip nepakankamą („silpnoka“ (I3); ji „neskatina gyventojų“ (I2); „galėtų būti daugiau ir truputėlį paprastesnė“ (I1)). Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) Valstybinio audito išvadose (2020) taip pat teigiama, kad siekiant sklandžiai modernizuoti daugiabučius namus, būtina išnaudoti visas gyventojų skatinimo galimybes, pirmiausia užtikrinant projektų finansavimą.

Nepakankami gyventojų finansiniai ištekliai, susidariusios skolos, pasyvus daugiabučių namų atnaujinimo procesas skatina Vyriausybę ieškoti sprendimų, kaip didinti valstybės paramą daugiabučių atnaujinimui (Leonavičius, Genys, 2014). 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. Kartu teigiama, kad valstybės paramos procentinis kompensavimo dydis yra per mažas. Darytina prielaida, kad valstybei padidinus finansinę paramą gyventojams, administratoriams būtų lengviau paskatinti juos dalyvauti modernizacijos procese, akcentuojant jos privalumus.

Klaipėdos miesto savivaldybės paskirtų daugiabučių namų administratorių vertinimu, nors gyventojai domisi daugiabučių namų renovacija, jie ir toliau išlieka pasyvūs, nesutinka renovuoti namų. Lietuvos ilgalaikėje renovacijos strategijoje (2021, 67) teigiama, kad pastatų savininkus būtina informuoti apie renovacijos galimybes ir būsimą naudą, nes nenuosekli komunikacija sukelia gyventojų nepasitikėjimą renovacijos nauda. Tyrime dalyvavusių ekspertų teigimu, gyventojai puikiai žino pagrindinę renovacijos naudą (t. y. mažesnės šildymo išlaidos), bet dėl piniginių lėšų trūkumo nesiryžta pradėti modernizacijos, todėl pats „procesas dar įstrigęs kažkur“ (I2). Pasyvus gyventojų dalyvavimas modernizacijos procese – aktuali problema ne tik Klaipėdos miesto savivaldybėje, bet ir visoje Lietuvoje. Atlikto tyrimo rezultatai patvirtina Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) Valstybinio audito (2020, 14) ataskaitoje pateiktus teiginius, kad sklandų daugiabučių namų modernizacijos procesą gali užtikrinti tik aktyvus butų savininkų dalyvavimas: dėl savininkų nepritarimo modernizacijai iki 2019 m. net 35 proc. projektų nepavyko įgyvendinti.

Atlikto tyrimo rezultatai atskleidė, kad savivaldybės paskirtiems daugiabučių namų administratoriams kyla įvairių modernizacijos skatinimo problemų, kurias galima suskirstyti į keturias veiksmų grupes: 1) žmogiškieji („išankstinis priešiškas nusistatymas renovacijai“ (I2); „motyvacijos stoka, nenoras“ (I3);

„gyventojų pasyvumas“ (I4)); 2) psichologiniai („nenoras nieko daryti“ (I2); „nepasitiki statybinėmis įmonėmis, o gal ir mumis, turi nuomonę, kad daug pinigų imama už renovaciją“ (I3)); 3) ekonominiai („tiesiog paprasčiausiai žmonės visiškai neturintys pinigų“ (I1); „čia daug vaidina ir pinigai: pinigų trūkumas“ (I2)); 4) politiniai („galbūt nepakankamas finansavimas iš valstybės“ (I2); „per daug ilgas dokumentų ruošimas“ (I3)). Išskirtinė gyventojų grupė yra senjorai, kurie neretai būna išskolinę net už komunalines paslaugas. A. Kaklauskas ir kt. (2013) tyrimas patvirtino, kad pagyvenę žmonės turi nepakankamai pinigų, tad bijo finansiskai išsipareigoti, todėl nepritaria daugiabučių namų modernizacijai. 2012–2021 m. laikotarpiu atlikti moksliniai tyrimai atskleidė, kad Lietuvoje jau daugiau nei dešimtmetį vyrauja tos pačios renovacijos įgyvendinimo problemos (Kaklauskas ir kt., 2013; Aidukaitė ir kt., 2014; Lipnevič, 2015; Alchimovienė, 2012).

Tyrime dalyvavusių ekspertų teigimu, daugiabučių namų modernizavimą Klaipėdos miesto savivaldybėje galėtų paskatinti valstybės parama, žmogiškieji ir ekonominiai veiksniai bei gyventojų švietimas (žr. 7 lentelę).

7 lentelė. Daugiabučių modernizavimą skatinantys veiksniai

Skatinantys veiksniai	Teiginiai
Valstybės parama	„didesnė finansinė parama iš valstybės pusės“ (I1) „galbūt didesnė valstybės, o galbūt ir savivaldybės parama“ (I3) „galbūt privaloma avarinių namų renovacija“ (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)
Gyventojų švietimas	„reikėtų šviesti apie tai“ (I2) „didesnis gyventojų informavimas šiuo klausimu“ (I3) „įgyvendinami pavyzdžiai“ (I3)

Šaltinis: sudaryta autorių, remiantis empirinio tyrimo interviu transkripcijomis.

Vertinant informantų atsakymus, teigtina, kad valstybė turėtų peržiūrėti daugiabučių modernizavimo finansavimą gyventojams, sudarant galimybę finansavimo paramą teikti ir savivaldybės lygmeniu, skiriant finansavimą savo nuožiūra. Vienas iš tyrime dalyvavusių ekspertų išsakė mintį apie privalomą avarinės būklės namų renovaciją. Įgyvendinimo mechanizmas svarstytinas. Ir Lietuvos ilgalaikėje pastatų renovacijos strategijoje (2020: 49) nurodoma, kad ypatingas dėmesys turėtų būti skiriamas „kritinės būklės daugiabučių pastatų modernizavimui“ ne tik siekiant išvengti nelaimingų atsitikimų, bet ir pailginti pastatų gyvavimo trukmę.

Aktyvesnį gyventojų dalyvavimą namo administravimo procesuose galėtų paskatinti viešinami modernizacijos pavyzdžiai Klaipėdos mieste: tiek pavienių namų, tiek ir viso komplekso, pvz., Rumpiškės kvartalo. Aktyvesnis gyventojų dalyvavimas tiesiogiai susijęs su gyventojų švietimo / informavimo gerinimu. Anot A. Lipnevič (2015), gyventojų informavimas apie modernizacijos teikiamą naudą galėtų užtikrinti efektyvesnį daugiabučių namų modernizavimo procesą.

Tyrimo rezultatai patvirtina ankstesnių tyrimų rezultatus, kad pagrindiniai modernizaciją skatinantys veiksniai yra „atrenovuotų daugiabučių namų šildymo efektyvumas“ (Aidukaitė ir kt., 2014: 86), valstybės teikiama finansinė parama, lankstesnės gyventojams siūlomos sąlygos, teikiant paskolą renovacijai, paprastesnės modernizavimo procedūros, teigiami pavyzdžiai, pagerėjęs estetiškas namo vaizdas (Alchimovienė, 2012; Razmienė, 2021).

Daugiabučių namų modernizacija naudinga ne tik turto savininkams, bet ir administratoriams. Šį teiginį patvirtina gauti tyrimo rezultatai (žr. 8 lentelę).

8 lentelė. Daugiabučių namų modernizavimo nauda

Kategorija	Subkategorija	Teiginiai
Nauda gyventojams	Ekonominė	„mažesnės šildymo išlaidos“ (I3) „galima reguliuoti oro temperatūrą namuose, mokėti tiek, kiek išdeginai“ (I3) „gyventojai mažiau moka už šildymą; sutaupo pinigų. Mažiau įsiskolina“ (I1) „sumažėja šildymo išlaidos žiemos metu“ (I2)
	Techninė	„atnaujinti vamzdiniai“ (I3)
	Psichologinė	„pati psichologinė būklė geresnė – juk smagu grįžti namo į atnaujintą namą“ (I2)
	Estetinė	„pasikeičia namo fasadas, sutvarkyta aplinka“ (I3) „rajonas tampa jaukus, gražus. Atnaujinta lauko aplinka“ (I3)
Nauda administratoriui	Estetinė	„gražesni namai“ (I1) „pagerėja namo išvaizda“ (I2) „gerėja bendrasis įvaizdis“ (I4)
	Techninė	„mažiau „avaringų“ skambučių“ (I3)
	Įvertinimo	„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 atrenovuotų namų“ (I3)

Šaltinis: sudaryta autorių, remiantis empirinio tyrimo interviu transkripcijomis.

Klaipėdos miesto savivaldybės paskirtų daugiabučių namų administratorių teigimu, daugiabučių modernizacijos naudą daugiausia patiria gyventojai. Pagrindinė yra ekonominė nauda, nes namą renovavus mažėja jo šildymui sunaudojamas šilumos energijos kiekis, gyventojai turi galimybę reguliuoti šildymo temperatūrą, o tai lemia mažesnes šildymo išlaidas šaltuoju laikotarpiu. Estetinė nauda svarbi tiek gyventojams, tiek ir administratoriams, nes atlikus renovaciją sutvarkoma namo aplinka. Darytina prielaida, kad estetinė nauda didina buto rinkos vertę, užtikrina gyventojų saugumo jausmą, lemia geresnę savijautą. Tiesioginių gyvenamųjų patalpų kokybės ir gyvenamosios aplinkos ryšį žmogaus savijautai, gyvenimo kokybei bei sveikatai nustatė S. Soares ir kt. (2015). Moksliniais tyrimais įrodyta, kad renovacija gyventojams naudinga ir socialiniu aspektu: pagerėja santykiai su kaimynais, gyventojai jaučia didesnę pasitenkinimą (Lipnevič 2015), tačiau atlikto tyrimo rezultatai Klaipėdos miesto savivaldybėje šio ryšio nepatvirtino.

Klaipėdos miesto savivaldybės paskirtiems daugiabučių namų administratoriams ypač svarbi nauda – gyventojų įvertinimas: renovacija pagerina gyvenimo sąlygas, kartu gerėja gyventojų santykiai su namo administratoriumi. Namų valdytojo įvertinimas, gyventojų padėka, kaip modernizacijos gaunama nauda, nurodoma ir J. Aidukaitės ir kt. (2014) atliktame tyrime.

Išvados

Daugiabučių gyvenamųjų namų modernizacija visų pirma siejama su prastėjančia pastatų fondo būkle Lietuvoje: prioritetas teikiamas daugiabučiams, kurie pastatyti iki 1993 metų, t. y. tiems, kurių fizinės konstrukcijos ir inžinerinės sistemos jau susidėvėjusios ir gyventojų netenkina nei pastatų estetinis vaizdas, nei gyvenamosios aplinkos kokybė, nei infrastruktūra. Didelės namų ūkių šildymo sąnaudos, žema pastatų energinio naudingumo klasė, siekis mažinti daromą neigiamą poveikį aplinkai ir pagerinti pastatų kokybę bei gyvenamąją aplinką siejami su darnaus vystymosi aplinkosaugos, ekonominio ir socialinio vystymosi principais. Daugiabučių namų modernizavimas leidžia įgyvendinti darnią miesto plėtrą, nes modernizavimo tikslai atitinka esminius darnaus vystymosi komponentus.

Spartesnis daugiabučių namų modernizavimas prasidėjo 2004 metais patvirtinus Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą ir Lietuvai įstojus į Europos Sąjungą, to pasekmė – į nacionalinę teisę integruoti su energijos vartojimo efektyvumo didinimu susiję ES sprendimai. Daugiabučių gyvenamųjų namų modernizavimo procesas Lietuvoje vykdomas taikant tris modelius: dalinę, kompleksinę ir kvartalinę renovaciją. Pastarasis – kvartalinės renovacijos – modelis Lietuvoje pradėtas įgyvendinti nuo 2013 metų, vystant darnią miestų plėtros politiką.

Klaipėdos miesto savivaldybėje daugiabučiai gyvenamieji namai modernizuojami taikant visus renovacijos modelius. Palyginus su kitomis savivaldybėmis, Klaipėdos miesto savivaldybė gana aktyviai dalyvauja daugiabučių modernizavimo procese, tačiau vertinant bendrą renovuotinių namų skaičių iki 2022 metų spalio mėnesio Klaipėdos mieste renovuota tik 14,7 proc. energiška neefektyvių daugiabučių namų. Daugiabučiai namai modernizuojami tiek pagal savivaldybės Programą, tiek ir pagal Valstybės programą, gyventojų iniciatyva. Savivaldybės paskirto administratoriaus atveju didžioji dalis gyvenamųjų daugiabučių namų modernizuota (ar modernizuojama) pagal savivaldybės Programą, Lietuvos Respublikos aplinkos ministrui pateikus kvietimus. Apskritai Klaipėdos mieste daugiau daugiabučių namų modernizuota gyventojų iniciatyva: pateikta daugiau paraiškų ir daugiau projektų įgyvendinama laiku.

Empirinio kokybinio tyrimo rezultatai atskleidė, kad, Klaipėdos miesto savivaldybės paskirtų administratorių nuomone, daugiabučių modernizavimo teisinis reglamentavimas tinkamas, bet sudėtingas, informacija suprantama ir prieinama ne visoms gyventojų grupėms. Kadangi valstybės skiriamos paramos nepakanka, gyventojai neskatinami dalyvauti modernizacijos procese. Šį procesą stabdo ir gyventojų pasyvumas, išankstinės nuostatos, valstybės paramos trūkumas bei riboti gyventojų finansiniai ištekliai. Skirtinguose tyrimuose nuo 2013 metų nustatomos tos pačios problemos rodo nepakankamą valstybės ir vietos savivaldos institucijų, savivaldybės paskirtų administratorių dėmesį analizuojamai problemai. Siekiant paskatinti daugiabučių namų modernizaciją, būtina koreguoti teisinio reglamentavimo nuostatas, išplėsti valstybės paramą, kurti gyventojų aktyvumą skatinančias priemones, šviesti apie modernizacijos teikiamą naudą. Atlikto tyrimo rezultatai atskleidė, kad gyventojai iš daugiabučio renovacijos patiria tiek tiesioginę (ekonominę, techninę), tiek ir netiesioginę (estetinę, psichologinę) naudą. Tuo tarpu daugiabučių namų administratorių patiriama nauda yra netiesioginė: estetiškas pasitenkinimas gražiai sutvarkyta aplinka lemia gyventojų įvertinimą.

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.
- Andrews, R., Entwistle, T. (2010). Does Cross – Sectoral Partnership Deliver? An Empirical Exploration of Public Service Effectiveness, Efficiency and Equity. *Journal of Public Administration Research and Theory*, 20 (3), 679–701. https://www.researchgate.net/publication/234886935_Does_Cross-Sectoral_Partnership_Deliver_An_Empirical_Exploration_of_Public_Service_Effectiveness_Efficiency_and_Equity [žiūrėta 2022-05-07].
- Bampton, R., Cowton, Ch., Downs, Y. (2013). The E-interview in Qualitative Research. *Advancing research Methods with New Technologies*, 329–343. Hershey: IGI Global.
- 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*, 1083–1093 <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2666123320300842> [žiūrėta 2022-05-01].
- Biekša, D., Jaraminienė, E., Martinaitis, V. (2011). Daugiabučių namų renovacijos vertinimas atsižvelgiant į trejų naudą. *Mokslas – Lietuvos ateitis*, 3 (5), 98–104.
- Burinskienė, M. (2003). *Subalansuota miestų plėtra*. Vilnius: Technika.
- Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas). (2020). *Valstybinio audito ataskaita*, 2020 m. sausio 20 d., Nr. VAE-1. <https://www.valstybeskontrolė.lt/LT/Product/23898/daugiabuciu-namu-atnaujinimas-modernizavimas> [žiūrėta 2022-03-01].
- Kaklauskas, A., Zavadskas, E. K., Raslanas, S. (2005). Multivariant design and multiple criteria analysis of building refurbishments. *Energy and Buildings*, 37 (4), 361–372. <http://www.raslanas.lt/uploads/5.pdf> [žiūrėta 2022-02-15].

- Kaklauskas, A., Tupėnaitė, L., Kanapickienė, L., Naimavičienė, J. (2013). Knowledge-Based Model for Standard Housing Renovation. *Procedia Engineering*, 57, 497–503. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1877705813007972> [žiūrėta 2022-02-15].
- Klaipėdos miesto savivaldybė. *Patvirtintų daugiabučių namų sąrašas*. <https://www.klaipeda.lt/lt/bustas/renovacija/patvirtintu-daugiabuciu-namu-sarasas/2182/?lang=lt> [žiūrėta 2022-02-15].
- Klaipėdos miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose įgyvendinimo eiga. *Įgyvendinti renovacijos projektai*. <https://www.klaipeda.lt/lt/bustas/renovacija/igyvendinti-renovacijos-projektai/2179> [žiūrėta 2022-10-15].
- Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimas „Dėl pritarimo partnerystės sutarčiai ir Klaipėdos miesto energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos patvirtinimo“. (2013). 203-09-25, Nr. T2-255. Aktuali suvestinė redakcija nuo 2022-05-03. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/f451b81177bd11e7aefae747e4b63286?jfwid=xol36m2h1> [žiūrėta 2022-02-15].
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas „Dėl Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių – daugiabučių namų valdytojų ir jų administruojamų namų sąrašų patvirtinimo“. (2021). 2021-12-01, Nr. AD1-455. https://www.klaipeda.lt/data/public/uploads/2021/12/isakymas_ad1-1455_2021-12-15.pdf [žiūrėta 2022-02-15].
- Leonavičius, V., Genys, D. (2014). Daugiabučių namų renovacija: socialinis ir ekonominis aspektai. *Filosofija. Sociologija*, 25 (2), 98–108.
- Lietuvos ilgalaikė renovacijos strategija. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021 m. kovo 31 d. protokolinis sprendimas Nr. 18. https://energy.ec.europa.eu/system/files/2021-04/lt_2020_ltrs_0.pdf [žiūrėta 2022-02-15].
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas „Dėl kvietimo teikti paraiškas daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti). (2020). Nr. D1-405. *TAR*, 2020-07-01, Nr. 14785. Aktuali suvestinė redakcija nuo 2022-03-11. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/6314ff12bbd511ea9a12d0dada3ca61b/asr> [žiūrėta 2022-02-15].
- Lietuvos Respublikos Statybos įstatymas. (1996). *Valstybės žinios*, 1996-04-10, Nr. 32-788. Aktuali redakcija nuo 2021-11-01. <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.F31E79DEC55D/asr> [žiūrėta 2022-02-15].
- Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymas. (1995). *Valstybės žinios*, 1995-12-30, Nr. 107-2391. Aktuali redakcija nuo 2022-07-08. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.23069> [žiūrėta 2022-02-15].
- Lietuvos Respublikos Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas. (1992). *Lietuvos aidas*, 1992-04-24, Nr. 79-0. Aktuali suvestinė redakcija nuo 2022-07-15. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.1986/asr> [žiūrėta 2022-02-15].
- Lietuvos Respublikos Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo Nr. I-2455 pakeitimo įstatymas. (2017). *TAR*, 2017-06-27, Nr. 10841. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/b585f210580311e-78869ae36ddd5784f> [žiūrėta 2022-02-15].
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos, patvirtinimo“. (2004). *Valstybės žinios*, 2004-09-25, Nr. 143-5232. Aktuali redakcija nuo 2021-11-01. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalActEditions/lt/TAD/TAIS.242058> [žiūrėta 2022-02-15].
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos būsto strategijos patvirtinimo“. (2004). *Valstybės žinios*, 2004-01-24, Nr. 13-387. Negalioja nuo 2017-03-24.
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Nacionalinės darnaus vystymosi strategijos patvirtinimo ir įgyvendinimo“. (2003). *Valstybės žinios*, 2003-09-19, Nr. 89-4029. Aktuali suvestinė redakcija nuo 2011-04-08. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.217644/asr> [žiūrėta 2022-02-15].
- Lipnevič, A. (2015). Daugiabučių namų atnaujinimas Lietuvoje: problemos ir gyventojų iniciatyva. *Viešoji politika ir administravimas*, 14 (2), 177–193.
- Naaranoja, M., Uden, L. (2007). Major Problems in Renovation Projects in Finland. *Building and Environment*, 42 (2), 852–859. https://www.researchgate.net/publication/237897132_Major_problems_in_renovation_projects_in_Finland [žiūrėta 2021-12-27].
- Raipa, A. (2009). Šiuolaikinio viešojo valdymo pokyčio kryptis ir tendencijos. *Viešoji politika ir administravimas*, 30, 22–32.
- Ramanauskaitė, J. (2009). Daugiabučių namų kvartalų modernizavimo strategijų analizė. *Mokslas – Lietuvos ateitis*, 1 (5), 98–102.
- Razminienė, R. (2021). *Daugiabučių namų administravimas ir modernizavimas: Klaipėdos miesto savivaldybės atvejis*. Magistro baigiamasis darbas. Klaipėda. file:///C:/Users/Edita/Downloads/95751104_MAIN.pdf [žiūrėta 2022-02-15].
- Salmons, J. (2010). *Online Interviews in Real Time*. London: Sage Publications.
- Seidman, I. (2013). *Interviewing as Qualitative Research – A Guide for Researchers in Educations*. 4th 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*, 4, 148–151. https://www.researchgate.net/publication/284160947_Influence_of_Indoor_Hygrothermal_Conditions_on_Human_Quality_of_Life_in_Social_Housing [žiūrėta 2022-02-15].

- Ščerbinskaitė, S., Krupickaitė, D. (2017). Daugiabučių renovacijos Vilniaus mieste teritoriniai ypatumai. *Geografijos metraštis*, 50, 21–40. http://www.demografija.lt/download/Scerbinskaite_Krupickaite.pdf [žiūrėta 2022-02-15].
- Ustinovičius, L., Ambrasas, G., Alchimovienė, J., Ignatavičius, Č., Vilutienė, T. (2012). *Statinių eksploatavimas ir atnaujinimas*. Mokomoji knyga. Vilnius: Technika.
- Užšilaitytė, 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.
- VšĮ Būsto energijos taupymo agentūra (BETA). *Daugiabučių namų renovacijos žemėlapis. Klaipėdos miesto savivaldybė: renovuoti daugiabučiai namai*. <https://renomap.apva.lt/Klaipedos-miesto-20> [žiūrėta 2022-10-01].
- VšĮ Būsto energijos taupymo agentūra (BETA). (2021). *2020 metų veiklos ataskaita*, m. vasaris. <https://modernizuok.apva.lt/doclib/eus9f8nn53ygres8rv5bhv5hvt8hby> [žiūrėta 2022-10-01].
- 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, 12–22. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2214629615000298?via%3Dihub> [žiūrėta 2022-05-11].

THE MODERNISATION OF APARTMENT BLOCKS IN KLAIPĖDA MUNICIPALITY

ALMA STONIENĖ, EDITA STUMBRAITĖ-VILKIŠIENĖ
Klaipėda University (Lithuania)

Summary

Most of the Lithuanian population live in apartment blocks that were built since the 1950s. The problem actualisation of the modernisation of multi-apartment blocks is based on the aging stock of residential buildings and the high heating costs experienced by residents. By applying methods of analysis, systematisation and the summary of the research literature and legislation, the reasons and need for retrofits of multi-apartment blocks in the context of sustainable development, and models of modernisation of multi-apartment houses, are examined in the article. The situation of the modernisation of apartment blocks in Klaipėda municipality is analysed based on information provided on official websites, documents and legislation, in order to reveal the development and specifics of the experience of modernisation. Based on results obtained by qualitative research, and using the semi-structured interview method in interviewing the management of apartment buildings in Klaipėda, that is, the administrators of apartment buildings appointed by the municipality, the condition of the residential buildings was assessed, and the strengths and weaknesses of state support for the renovation of apartment blocks, factors and problems promoting retrofits, and the benefits of modernisation, were determined.

The faster implementation of the modernisation of apartment blocks began in 2004, after the approval of a programme for the renovation (modernisation) of apartment blocks and Lithuania's accession to the European Union, as a result of which EU decisions relating to increasing energy efficiency were incorporated into national law. The process of the modernisation of multi-apartment residential blocks in Lithuania is implemented based on three models: partial, complex and quarter renovation. The latter model, quarter renovation, has been implemented in Lithuania since 2013, developing a sustainable urban development policy.

Compared to other municipalities, Klaipėda is quite actively involved in the process of the modernisation of apartment blocks, but based on the total number of houses to be renovated, by September 2022, only 14.7 per cent of energy-inefficient apartment blocks were renovated. Apartment buildings are modernised both

according to a municipal programme and according to a state programme, at the initiative of the residents. In the case of the administrator appointed by the municipality, the majority of residential apartment blocks have been modernised (or are being modernised) according to the municipal programme by invitations issued by the minister of the environment of the Republic of Lithuania. Meanwhile, in general, more apartment blocks in Klaipėda have been modernised at the residents' initiative: more applications have been submitted, and more projects are being implemented on time.

The results of the empirical qualitative research revealed that, in the opinion of the administrators appointed by Klaipėda municipality, the legal regulation of the modernisation of apartment blocks is appropriate, but complicated, because it is not understandable or accessible to all population groups. The support offered by the state is insufficient, and it does not encourage the population to participate in the modernisation process. The modernisation process is hindered by the passivity of homeowners, prejudice, the lack of state support, and the limited financial resources of the population. The same problems identified in different studies since 2013 show that insufficient attention is paid by the state and local government, and by administrators appointed by the municipality, to the analysed problem. In order to encourage the modernisation of multi-apartment blocks, it is necessary to change the provisions of the legal regulations, increase state support measures, create measures for residents' activity, and improve education about the benefits of modernisation. The results of the research show that homeowners receive both direct (economic and technical) and indirect (aesthetic and psychological) benefits from the renovation of apartments. Meanwhile, the benefits received by apartment block administrators are indirect, including the aesthetic satisfaction of a well-ordered environment, and the satisfaction of residents.

KEY WORDS: *apartment blocks modernisation, apartment blocks modernisation models, municipally appointed administrators.*

JEL CODES: D73, K30, L88, O18.

Gauta: 2022-11-10

Priimta: 2022-12-05

Pasirašyta spaudai: 2023-01-03