

Investicijų planą rengia: DARIUS MISIŪNAS

Daugiabučio namo Atnaujinimo (modernizavimo) investicijų planas



Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos
Aplinkos projektų valdymo agentūra

Investicijų plano rengimo vadovas: Darius Misiūnas
Investicijų plano užsakovas: UAB Komunalinių paslaugų centras

IP rengėjo pavadinimas arba vardas, pavardė	DARIUS MISIŪNAS
IP rengėjo el. paštas	misiunas.darius@gmail.com
IP rengėjo Tel. Nr.	867806589
IP rengimo vadovo vardas ir pavardė	Darius Misiūnas

Aiškinamasis raštas

Investicijų planas yra daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto rengimo etapas, kuriame, įvertinus architektūros, aplinkos, kraštovaizdžio, nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių ir jų teritorijų apsaugos reikalavimus, pagal namo energinio naudingumo sertifikato ir namo fizinės būklės tyrimo ir vertinimo duomenis ir reikalavimus pagrindžiamos namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonės nustatant jų energinį ir ekonominį efektyvumą, investicijų dydį ir jų paskirstymą butų ir kitų patalpų savininkams.

Parengtas investicijų planas teikiamas daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkams suderinti ir tvirtinti. Investicijų plane numatomos tinkamiausios pastato atnaujinimo priemonės ir pagal jas suformuoti siūlomi renovacijos paketai, iš kurių vieną butų savininkai pasirenka įgyvendinimui kaip tinkamiausią. Visi investicinio plano pasiūlymai yra pateikiami kaip priešprojektiniai sprendiniai projektavimo darbams.

Investicijų plane pateikiami skaičiavimai nuo projekto įgyvendinimo metu patikslintų skaičiavimų gali skirtis dėl kelių priežasčių:

Energijos taupymo priemonių ir statybos darbų kaina yra orientacinė, todėl darbų atlikimo konkurso metu gali kisti.

Energetinių išteklių kainos gali kisti priklausomai nuo valstybės, savivaldybės, šilumos tiekėjo politikos, infliacijos, kuro rinkos kainos ir kitų priežasčių.

Skelbiant darbų atlikimo konkursą, statybos darbų konkurse dalyvaujančios įmonės privalo atlikti savo skaičiavimus objekte, tiksliaiems statybos darbų kiekiams nustatyti.

Duomenys gauti iš registrų centro ir (ar) atlikus pastato faktinius matavimus ir pastato dokumentų analizę

Daugiabučio pastato, kuriam rengiamas investicijų planas, unikalus numeris	5295-6004-1018
Pastato adresas	Kauno r. sav., Ežerėlis, Kauno g. 25
Statybos pabaigos metai	1956
Pastato aukštų skaičius	2
Pastato naudingasis plotas, m2	312.35
Pastato šildomas plotas, m2	312.41
Esama pastato energinio naudingumo klasė	F

Pagrindiniai esami daugiabučio techniniai rodikliai

Pagrindiniai techniniai rodikliai aprašymas

Pastato dalis	Mato vnt.	Kiekis vnt.	Pastabos
Sienos			
Išorinių sienų plotas (atėmus langų ir kitų angų plotą), įskaitant angokraščius	m ²	458.47	Plytų mūras su išoriniu tinko sluoksniu. Fasadas ~384,91 m ² , angokraščiai ir balkonų perdanga ~73,56 m ² .
Išorinių sienų šilumos perdavimo koeficientas	W/m ² K	1.27	
Cokolio plotas	m ²	80.56	Gelžbetonio pamatų blokai. Virš žemės ~43,18 m ² , po žeme ~37,38 m ² .
Cokolio šilumos perdavimo koeficientas	W/m ² K	1.27	
Stogas			
Stogo dangos plotas	m ²	342.2	Šlaitinis stogas ~342,20 m ² . Perdanga ~240,53 m ² , parapetas ~34,27 m ² , įėjimo stogelis ~2,40 m ²
Stogo ar perdangos pastogėje šilumos perdavimo koeficientas	W/m ² K	0.85	
Butų ir kitų patalpų langai ir balkonų durys			
Langų skaičius, iš jų:	vnt.	28	
Langų, pakeistų į mažesnio šilumos pralaidumo langus, skaičius	vnt.	20	
Langų plotas, iš jų:	m ²	64.62	
Langų, pakeistų į mažesnio šilumos pralaidumo langus, plotas	m ²	49.51	
Balkonų (lodžijų) durų skaičius, iš jų:	vnt.	3	
Balkonų (lodžijų) durų, pakeistų į mažesnio šilumos pralaidumo duris, skaičius	vnt.	1	
Balkonų (lodžijų) durų plotas, iš jų:	m ²	10.94	
Balkonų (lodžijų) durų, pakeistų į mažesnio šilumos pralaidumo duris, plotas	m ²	3.65	
Bendrojo naudojimo patalpų (laiptinių, rūsių, šilumos punktų ir kitų) langai ir lauko durys			
Langų skaičius, iš jų:	vnt.	2	
Langų plotas, iš jų:	m ²	3.66	
Lauko durų skaičius	vnt.	2	Įėjimo, tambūro

Lauko durų plotas	m ²	5.55	
Rūsys			
Rūsio perdangos šilumos perdavimo koeficientas	W/m ² K	0.71	

Daugiabučio namo konstrukcijų ir inžinerinių sistemų būklė

Vertinimo objektas	Išsamus būklės aprašymas
	-
Pastato sienos	Sienų konstrukcija – plytų su išoriniu tinko sluoksnio. Vietomis pastabėti plytų mūro ir apdailinio tinko suaižėjimai, plytų mūro vertikalūs skilimai, erozija, didėja atmosferos kritulių prasiskverbimas ir ardomas poveikis, trumpėja tarnavimo laikotarpis. Sienų konstrukcijos fizinė būklė ir šiluminė varža neatitinka 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“ reikalavimų. Pamatai – juostiniai. Vietomis stebimi cokolio tinklo skylimai, atšokimai, nuogrinda vietomis pasvirusi į pastato pusę arba jos nėra, todėl į tarpą tarp pamatų ir nuogrindos patenka nuo pastato tinkamai nepašalinami atmosferos krituliai, todėl didėja konstrukcijų pažaidos dėl drėgmės, pastebėti tinko nutrupėjimai, skilimai. Stebima augmenija (vijoklis ŠV ir krūmai PV fasade) galimai per arti pastato pamatų, tai gali sukelti papildomas deformacijas, drenažo aplinks pastatą ar pamato hidroizoliacijos pažaidas. Pamatų šiluminė varža neatitinka STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“ ir reikalavimų.
Pastato stogas	Pastato stogas – šlaitinis, lietaus nuvedimo sistema neįrengta. Perdanga nuo statybos metų pabaigos apšiltinta biria termoizoliacija, tačiau jos savybės ir kiekis neužtikrina tinkamų termoizoliacijos reikalavimų. Pastebėti dūmtraukių plytų mūro suaižėjimai, skilimai. Stogo danga su pavojinga sveikatai asbesto danga. Dėl netinkamo lietaus šalinimo nuo pastato gadinamas fasado, pamato apdailinis tinkas, stogo pakalimo ir ar vėjalenčių medinės konstrukcijos, dėl įmirkusio grunto ties pamatais gali susiformuoti deformacijos kas sukeltu prielaidas susidaryti pamatų, nuogrindos pažaidas. Esama stogo šiluminė varža neatitinka STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“ reikalavimų.
Langai butuose ir kitose patalpose	Didžioji dalis langų pakeisti (PVC profilio su stiklo paketais), vertinama, kad pakeisti langai atitinka STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas reikalavimus. Nepakeisti langai seni, mediniai, nesandarūs.
Langai bendro naudojimo patalpose	Laiptinės langai seni mediniai, nesandarūs. Nepakeistų langų energetinės savybės neatitinka STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“ reikalavimų.
Pastato lauko ir tamburo durys	Įėjimo ir tambūro durys senos, medinės, nesandarios. Įėjimo durys ties slenksčiu pažastos drėgmės, stebimas dažų atsisluoksniavimas. Nepakeistų durų energetinės savybės neatitinka STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“ reikalavimų. Perausėtėjimo tarp žemės paviršiaus ir įėjimo pakopos nėra aukščių skirtumo, todėl panduso įrengimui poreikio nėra.
Pastato rūsys ir grindys ant grunto	Rūsio pastate nėra.

Pastato šildymo sistemos	Šilumos tiekimo sistema priklausoma, t.y. neatskirta nuo centralizuotų tinklų, mazgas įrengtas kieme esančiame komunikacijų šulinyje (prieduobėje), neautomatizuotas. Laiptinės patalpų šildymo prietaisai neįrengti. Balansiniai ventiliai ant stovų ar termostatiniai ventiliai prieš šildymo prietaisų neįrengti. Magistralių vamzdynas be kompleksinio modernizavimo eksploatuojama nuo pastato statybos metų pabaigos, izoliacijai galimai naudojama sveikatai pavojinga medžiaga – asbestas, tiksli horizontalaus vamzdyno būklė nėra žinoma, nes dalis vamzdyno yra pastato dalyje be rūšio. Šilumos sąnaudos paskirstomos pagal butų plotą.
Pastato karšto vandens sistema	Karštas vanduo ruošiamas individualiai butuose esančių elektrinių tūrinių šildytuvų (boilerių) pagalba. Sistema nėra centralizuota, galimai įrengta ar modernizuota skirtingu laikotarpiu todėl įvertinti būklę nėra galimybės, už jos priežiūrą ir savalaikį remontą / modernizavimą atsakingi sistemos savininkai.
Pastato šalto vandens sistema	Nuotekų šalinimo sistemos vamzdynai be kompleksinio modernizavimo eksploatuojami nuo pastato statybos metų pabaigos, atliktas dalinis vamzdžių atkarpų keitimas avarijų vietose arba stovų atkarpos būtuose, tiksli horizontalaus (nes pirmo aukšto grindyse) ir vertikalaus vamzdyno būklė nėra žinoma, kadangi vamzdynas sumontuotas sienose arba sunkiai pasiekiamose vietose.
Pastato vėdinimo sistema	Vėdinimo sistema – natūrali kanalinė, oro pritekėjimas į patalpas vyksta per langus ir duris, oro ištraukimas pro vertikalius vėdinimo kanalus (šachtas), kurie yra tik virtuvės ir san. mazgo patalpose, tikėtina, kad šachtos yra susiaurėję ar užsikimšę. Dėl netinkamos oro kaitos nepašalinama perteklinė drėgmė, didėja CO2 kiekis patalpose.
Priešgaisrinė sistema	Nėra.
Elektros sistema	Butų įvadiniai el. saugikliai ir apskaitos prietaisai dalinai modernizuoti, tačiau instaliacija (laidai) be modernizavimo eksploatuojami (aliuminio laidai, galimai neužtikrinantys padidėjusios elektros galios poreikių) nuo pastato statybos metų pabaigos. Laiptinėje ir tambūre šviestuvai su kaitrinėmis lemputėmis bei judesio davikliais.
Žaibosauga	Nėra ar nefunkcionuoja.
Laiptinių ir kitų bendro naudojimo patalpų būklė	Būklė patenkinama.