

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 duomenys

IP rengėjo pavadinimas arba vardas, pavardė	DARIUS MISIŪNAS
IP rengėjo el. paštas	misiunas.darius@gmail.com
IP rengėjo Tel. Nr.	+37067806589
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, tiksliai nustatant 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	5297-4008-4015
Pastato adresas	Kauno r. sav., Garliava, Stasio Lozoraičio g. 7
Statybos pabaigos metai	1974
Pastato aukštų skaičius	5
Pastato naudingasis plotas, m2	2642.43
Pastato šildomas plotas, m2	2852.39
Esama pastato energinio naudingumo klasė	

# Pagrindiniai esami daugiabučio techniniai rodikliai

## Pagrindiniai techniniai rodikliai aprašymas

Pastato dalis	Mato vnt.	Kiekis vnt.	Pastabos
<b>Sienos</b>			
Išorinių sienų plotas (atėmus langų ir kitų angų plotą), įskaitant angokraščius	m <sup>2</sup>	2535.93	
Išorinių sienų šilumos perdavimo koeficientas	W/m <sup>2</sup> K	1.27	
Cokolio plotas	m <sup>2</sup>	489.92	
Cokolio šilumos perdavimo koeficientas	W/m <sup>2</sup> K	2.86	
<b>Stogas</b>			
Stogo dangos plotas	m <sup>2</sup>	761.55	
Stogo ar perdangos pastogėje šilumos perdavimo koeficientas	W/m <sup>2</sup> K	0.85	
<b>Butų ir kitų patalpų langai ir balkonų durys</b>			
Langų skaičius, iš jų:	vnt.	165	
Langų, pakeistų į mažesnio šilumos pralaidumo langus, skaičius	vnt.	123	
Langų plotas, iš jų:	m <sup>2</sup>	454.63	
Langų, pakeistų į mažesnio šilumos pralaidumo langus, plotas	m <sup>2</sup>	340.38	
Balkonų (lodžijų) durų skaičius, iš jų:	vnt.	40	
Balkonų (lodžijų) durų, pakeistų į mažesnio šilumos pralaidumo duris, skaičius	vnt.	28	
Balkonų (lodžijų) durų plotas, iš jų:	m <sup>2</sup>	67.52	
Balkonų (lodžijų) durų, pakeistų į mažesnio šilumos pralaidumo duris, plotas	m <sup>2</sup>	47.26	
<b>Bendrojo naudojimo patalpų (laiptinių, rūsių, šilumos punktų ir kitų) langai ir lauko durys</b>			
Langų skaičius, iš jų:	vnt.	92	Laiptinių: 52 vnt.; rūsio: 40 vnt.
Langų, pakeistų į mažesnio šilumos pralaidumo langus, skaičius	vnt.	48	Laiptinės: 48; rūsio: 0 vnt.
Langų plotas, iš jų:	m <sup>2</sup>	106.17	

Langų, pakeistų į mažesnio šilumos laidumo langus, plotas	m <sup>2</sup>	67.32	
Lauko durų skaičius	vnt.	12	
Lauko durų plotas	m <sup>2</sup>	26.29	
Rūsys			
Rūsio perdangos plotas	m <sup>2</sup>	514.89	
Rūsio perdangos šilumos perdavimo koeficientas	W/m <sup>2</sup> K	0.71	

## Daugiabučio namo konstrukcijų ir inžinerinių sistemų būklė

Vertinimo objektas	Išsamus būklės aprašymas
Daugiabučio namo konstrukcijų ir inžinerinių sistemų esama būklė	-
Pastato sienos	Sienų konstrukcija – silikatinių plytų mūras, be išorinio termoizoliacijos sluoksnio. Pamatai – juostiniai. Nuogrinda vietomis pasvirusi į pastato pusę arba jos nėra, todėl į tarpą tarp pamatų ir nuogrindos patenka nuo pastato tinkamai nepašalinami atmosferos krituliai, didėja konstrukcijų pažeidimas dėl perteklinės drėgmės. Sienų ir pamato / cokolio konstrukcijos fizinė būklė ir šiluminė varža neatitinka STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“ (toliau – STR 2.01.02:2016) reikalavimų keliamų B energinio efektyvumo klasei (toliau – B klasės reikalavimai).
Pastato stogas	Pastato stogas – sutapdintas (be papildomo termoizoliacijos sluoksnio), lietaus nuvedimo sistema – vidinė ir prijungta prie lietaus surinkimo tinklų. Esama stogo šiluminė varža neatitinka STR 2.01.02:2016 reikalavimų keliamų B klasei.
Langai butuose ir kitose patalpose	Dauguma langų pakeisti (PVC ar medinio profilio su stiklo paketais), dėl nepateiktų gaminių eksploatacinių savybių deklaracijų langų specifikacijos vertinamos pagal STR 2.01.02:2016. Likusi dalis langų seni mediniai, su dviejų stiklų įstiklinimu, vertinama, kad nepakeisti langai neatitinka STR 2.01.02:2016 reikalavimų keliamų B klasei.
Langai bendro naujimo patalpose	Rūsio langai seni mediniais, nesandarūs. Laidinių pakeisti plastikiniais PVC su stiklo paketais, remiantis eksploatacinių savybių deklaracija Nr. MIL15275-2013 $U=1,37 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ , oro skverbtis 4. Nepakeistų langų energetinės savybės neatitinka STR 2.01.02:2016 reikalavimų keliamų B klasei.
Pastato lauko ir tamburo durys	Įėjimų (laidinių) durys senos, medinės. Rūsio durys pakeistos metalinėmis, tikslios termoizoliacinės savybės nėra žinomos, galimai durys yra be termoizoliacijos užpildų. Tambūro durys pakeistos, remiantis gaminių atitikties deklaracija $U=2,9 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ , oro skverbtis 4. Įėjimų ir rūsio durų energetinės savybės neatitinka STR 2.01.02:2016 reikalavimų keliamų B klasei. Pandusai neišrengti. Peraukštėjimo ties žeme ir tambūro grindų altitute nėra, todėl panduso išrengimui poreikio nėra.
Pastato rūsys ir grindys ant grunto	Rūsio perdangos termoizoliacijos sluoksnis neišrengtas.
Pastato šildymo sistemos	Šiluma ruošama priklausomu, neautomatizuotu šilumos mazgu. Ant stovų nėra automatinių balansiniai ventilių, laidinių patalpos šildomos, paskirstymo sistema yra vienvamzdė. Sistemos vamzdiniai be kompleksinio modernizavimo eksploatuojami nuo pastato statybos metų pabaigos, stebimos magistralių termoizoliacijos pažeidimai.

Pastato karšto vandens sistema	Karštas vanduo ruošiamas priklausomu, neautomatizuotu šilumos mazgu. Magistralinių vamzdynų termoizoliacija sena, susidėvėjusi, vietomis nesandari, nėra įrengti automatiniai balansiniai stovų ventiliai, butuose yra cirkuliacinis kontūras su „gyvatukais“, stovai neizoliuoti. Sistemos vamzdynai be kompleksinio modernizavimo eksploatuojami nuo pastato statybos metų pabaigos. Atliktas dalinis vamzdžių atkarpų keitimas avarijų vietose.
Pastato šalto vandens sistema	Šalto vandentiekio sistema prijungta prie miesto tinklų. Šalto vandentiekio sistemos vamzdynai be kompleksinio modernizavimo eksploatuojami nuo pastato statybos metų pabaigos. Atliktas dalinis vamzdžių atkarpų keitimas avarijų 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	Instaliacija (laidai) iki butų el. skydiniu ir bendrojo naudojimo patalpose seno tipo, aliuminio. Pavienės butų el. skydinės modernizuotos, pakeičiant automatinius išjungėjus. Įvadinė namo el. skydine daliniai modernizuota pakeičiant automatinius išjungėjus, tačiau laidai seno tipo – aliuminio.
Žaibosauga	Nėra arba nefunkcionuoja.
Liptinių ir kitų bendro naudojimo patalpų būklė	Bendrose patalpose nusidėvėjusi apdaila.