

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 registru centro ir (ar) atlikus pastato faktinius matavimus ir pastato dokumentų analizę

Daugiabučio pastato, kuriam rengiamas investicijų planas, unikalus numeris	5296-8011-3018
Pastato adresas	Kauno r. sav., Vandžiogala, Parko g. 7
Statybos pabaigos metai	1968
Pastato aukštų skaičius	2
Pastato naudingasis plotas, m2	398.85
Pastato šildomas plotas, m2	398.85
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	628.53	
Išorinių sienų šilumos perdavimo koeficientas	W/m ² K	1.27	
Cokolio plotas	m ²	115.7	
Cokolio šilumos perdavimo koeficientas	W/m ² K	2.86	
Stogas			
Stogo dangos plotas	m ²	300.48	
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.	14	
Langų plotas, iš jų:	m ²	74.13	
Langų, pakeistų į mažesnio šilumos pralaidumo langus, plotas	m ²	35.43	
Bendrojo naudojimo patalpų (laiptinių, rūsių, šilumos punktų ir kitų) langai ir lauko durys			
Langų skaičius, iš jų:	vnt.	11	Laiptinės: 1 vnt.; rūsis: 10 vnt.
Langų, pakeistų į mažesnio šilumos laidumo langus, skaičius	vnt.	1	Laiptinės: 1 vnt.
Langų plotas, iš jų:	m ²	5.47	
Langų, pakeistų į mažesnio šilumos laidumo langus, plotas	m ²	0.88	
Lauko durų skaičius	vnt.	2	
Lauko durų plotas	m ²	11.3	
Rūsys			
Rūsio perdangos plotas	m ²	107.02	
Rūsio perdangos šilumos perdavimo koeficientas	W/m ² 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. Stebima plytų mūro erozija. 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 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“ reikalavimų.
Pastato stogas	Pastato stogas – sutapdintas (be papildomo termoizoliacijos sluoksnio), lietaus nuvedimo sistema – išorinė, tačiau neįrengta. Esama stogo šiluminė varža neatitinka 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“ reikalavimų.
Langai butuose ir kitose patalpose	Dauguma langų pakeisti (PVC ar medinio profilio su stiklo paketais), tačiau dėl nepateiktų gaminio atitikties deklaracijų nėra galimybės nustatyti specifikacijų, todėl vertinama pagal STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“. Likusi dalis langų seni mediniai, su dviejų stiklų įstiklinimu, vertinama, kad nepakeisti langai neatitinka STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“ reikalavimus. Šaltuoju metų laiku dėl energetiškai neefektyvių, nepakeistų medinių langų per nesandarumus patiriami šilumos energijos nuostoliai dėl šalto oro infiltracijos į patalpas.
Langai bendro naudojimo patalpose	Rūsio langai seni mediniais, nesandarūs. Laidinės plastikinis su stiklo paketu, tačiau dėl nepateiktų gaminio atitikties deklaracijų nėra galimybės nustatyti specifikacijų, todėl vertinama pagal STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“. Nepakeistų langų energetinės savybės neatitinka STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“ reikalavimų. Šaltuoju metų laiku dėl nesandarumų patiriami šilumos energijos nuostoliai dėl šalto oro infiltracijos į patalpas.
Pastato lauko ir tamburo durys	Įėjimų (laidinės), tambūro durys senos medinės. Nepakeistų durų energetinės savybės neatitinka STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“ reikalavimų. Šaltuoju metų laiku dėl nesandarumų patiriami šilumos energijos nuostoliai dėl šalto oro infiltracijos į patalpas. Pandusas neįrengtas.
Pastato rūsys ir grindys ant grunto	Rūsio perdangos termoizoliacijos sluoksnis neįrengtas.

Pastato šildymo sistemos	Šiluma ruošiama priklausomu, automatizuotu šilumos mazgu su šilumokaičiu, mazgas modernizuotas 1999 – 2000 m., mazgas susidėvėjęs. Ant stovų nėra automatinių balansiniai ventilių, laiptinių patalpos nešildomos, paskirstymo sistema yra vienvamzdė. Sistemos vamzdynai be kompleksinio modernizavimo eksploatuojami nuo pastato statybos metų pabaigos, stebimos magistralių termoizoliacijos pažeidimai.
Pastato karšto vandens sistema	Karštas vanduo ruošiamas individualiai el. tūriniais šildytuvais esančiais kiekviename bute. 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	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 užsikisę. 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.
Žaibosauga	Nėra arba nefunkcionuoja.
Laiptinių ir kitų bendro naudojimo patalpų būklė	Bendrose patalpose nusidėvėjusi apdaila.