

## Daugiabučių namų atnaujinimas Lietuvoje: problemos ir gyventojų iniciatyva

Anna Lipnevič

*Lietuvos socialinių tyrimų centras  
A. Goštauto g. 11, LT-01108 Vilnius*

DOI:10.13165/VPA-15-14-2-02

**Anotacija.** *Ne tik aprūpinimas būstu, bet ir gyvenamųjų namų bei ištisu kvartalinį kompleksinį modernizavimas yra svarbus darnaus miestų vystymo, būsto politikos, o kartu ir gerovės valstybės uždavinys. Nors didžioji dalis Lietuvos gyventojų gyvena daugiabučiuose namuose, tačiau tik antrojo Lietuvos nepriklausomybės dešimtmečio vidurį galima laikyti daugiabučių namų atnaujinimo politikos pradžia, o kvartalinės renovacijos užuomazgos pasirodė tik prasidėjus trečiajam nepriklausomybės dešimtmečiui. Daugiabučių namų (toliau – DN) atnaujinimas yra vienas iš svarbiausių uždavinių LR Aplinkos ministerijai, tačiau šis procesas dėl įvairių priežasčių nuolat stringa.*

*DN atnaujinimas Lietuvos mokslininkų analizuojamas daugiausia inžineriniu ar ekonominiu aspektu, tačiau trūksta visuminio požiūrio į šį fenomeną. Straipsnyje<sup>1</sup> apžvelgiama teisės aktų raida, pateikiami apibendrinti DN statistiniai duomenys, kokybinio (16 giluminių interviu su bendrijų pirmininkais, atliktų Vilniaus ir Kauno mieste) ir kiekybinio (Vilniaus ir Kauno bendrijų pirmininkų anketinės apklausos) šio reiškinių tyrimų duomenų analizės rezultatai.*

**Raktažodžiai:** *daugiabučių namų atnaujinimo politika, daugiabučių modernizacija, gyventojų iniciatyva.*

**Keywords:** *renovation policy, modernization of apartment buildings, initiative of the population.*

---

1 Straipsnis parengtas pagal Lietuvos mokslo tarybos finansuotą projektą „Būsto politika Lietuvoje: raida, problemos ir pilietinės iniciatyvos“. Projekto numeris LMT SIN-18/2012.

## Įvadas

Viena iš svarbiausių būsto politikos sričių yra DN atnaujinimas, kuris iki šiol įstatyme apibrėžiamas kaip „statybos darbai, kuriais atkuriamos ar pagerinamos pastato ir (ar) jo inžinerinių sistemų fizinės ir energinės savybės ir (ar) kuriais užtikrinamas iš atsinaujinančių energijos šaltinių gaunamos energijos naudojimas“ [14]. Tačiau architektai tvirtina, jog yra ir kitos svarbios su DN atnaujinimu susijusios spręstinios problemos: socialinės, kraštovaizdžio bei transporto [30]. Be to, vis plačiau kalbama ne tik apie pavienių namų, bet apie kvartalų<sup>2</sup> (kvartalinę, kompleksinę) renovaciją [20; 29], DN atnaujinimas laikomas neatsiejama miestų atnaujinimo politikos dalimi, o darni miestų plėtra neatsiejama nuo kompleksinės DN modernizacijos [8, p. 564; 12; 27; 32].

DN atnaujinimo fenomenas pasaulyje yra plačiai tyrinėjamas įvairiais aspektais: šilumos taupymo, architektūros, būsto politikos, sprendimų priėmimo procedūrų, darnaus vystymosi ir kt. [6; 9; 10; 33, 34]. Pietų Korėjos mokslininkai, atlikę palyginamąją kai kurių Europos šalių renovacijos tikslų ir politikos analizę, išskiria DN renovaciją skatinančios politikos tipus, tačiau analizei pasirinktos tik ekonomiškai stiprios valstybės: Prancūzija, Vokietija, Danija ir Švedija [8]. Ekonomiškai silpnesnių valstybių DN atnaujinimo klausimai daugiausia analizuojami tik tos pačios šalies mokslininkų, o kompleksinių, palyginamųjų šių valstybių tyrimų beveik nėra. Lietuvoje DN atnaujinimo klausimais yra plačiai diskutuojama tiek politikoje, tiek žiniasklaidoje [24; 26; 28 ir kt.], tačiau mokslininkų dėmesys šiam reiškiniiui vis dar nepakankamas. DN atnaujinimas dažniausiai analizuojamas technikos mokslų atstovų, tačiau retai ir fragmentiškai analizuojamas socialinių mokslų tyrėjų. Išimtis – 2014 m. pasirodžiusi mokslo studija [1], kurioje autoriai išsamiai atskleidžia ne tik būsto ir jo modernizavimo politikos raidą, tačiau pateikia DN gyventojų, daugiabučių namų savininkų bendrijų (DNSB) pirmininkų ir būsto politikoje dalyvaujančių reikšmingų asmenų daugiabučių modernizacijos vertinimą.

DN atnaujinimas Lietuvoje dažniausiai tiriamas energetinio efektyvumo aspektu [4; 5; 11]. Net socialinių mokslų atstovų 2014 m. straipsnyje [12] daugiausia kalbama apie energetinę modernizaciją ir energetinį saugumą, tačiau kiti daugiabučių namų modernizuotini elementai nėra plačiai analizuojami, tik užsimenama apie juos. 2012 m. J. Alchimovienės disertacijoje „Daugiabučių namų miestų gyvenamuosiuose rajonuose darnaus atnaujinimo vertinimas“ [4] ir tais pačiais metais pasirodžiusioje mokomojoje knyga apie statinių eksploatavimą ir atnaujinimą [35] teigiama, jog pastatų atnaujinimas yra galimybė ne tik sumažinti suvartojamos energijos apimtį, bet kartu užtikrinti kitus darnos principus, kurių pagrindiniai ir lygiaverčiai komponentai – ekologinis, ekonominis ir socialinis“, tačiau autoriai tiria DN būklę, aplinką, atnaujinimo priemones ir kitus techninius dalykus, bando

2 „<...> pastebima problema... Pavienių namų modernizacija ir pavienės aplinkos tvarkymo iniciatyvos nėra perspektyvios ilgalaikiu požiūriu, siekiant spręsti daugelį miesto urbanistinių problemų.<...> Triukumas vieningos strategijos, kuria būtų siekiama darnios miesto plėtros ir efektyvaus energijos panaudojimo“ [27].

pritaikyti daugiabučio iki atnaujinimo ir jo atnaujinimo projekto įvertinimą pagal tam tikrus metodus neanalizuodami vykstančių procesų iš pačių DN gyventojų ar namų atstovų pusės [35, p. 96]. Autoriai tvirtina, kad DN atnaujinimas turėtų siekti išlaikyti mišrią socialinę struktūrą daugiabučiuose: „Gaukantys didesnes pajamas gyventojai bando išsikelti iš pasenusių kvartalų, kuriuos reikia atnaujinti, dėl tinkamų butų trūkumo. Tokiems rajonams gresia socialinio stabilumo praradimas“ [35, p. 188–190]. Svarbu pažymėti, jog pastarajame mokomajame leidinyje pateikiami kitų šalių (Danijos, Vokietijos ir Austrijos) DN atnaujinimo pavyzdžiai, kuriuose minima Vokietijoje taikyta apklausos praktika DN atnaujinimo klausimais, teiraujantis gyventojų nuomonės apie naujoves, pasitenkinimą arba nepasitenkinimą jomis, taip pat kitų šalių modernizavimo patirtis [35, p. 181] – tai pravartu būtų žinoti politikams vystant DN atnaujinimo politiką Lietuvoje.

Kituose mokslo darbuose pateikiami Lietuvos daugiabučių gyvenamųjų namų techninės būklės tyrimo rezultatai [3], DN atnaujinimas analizuojamas darnaus vystymosi koncepcijos pagrindu [2], aptariama Lietuvos urbanizacija ir DN atnaujinimo būtinybė, kadangi didelė Lietuvos visuomenės dalis yra „finansiškai neįgali“ [12, p. 104].

Atlikta mokslinės literatūros analizė leidžia teigti, kad socialinis DN atnaujinimo aspektas yra labai svarbus, tačiau retai analizuojamas Lietuvos mokslo bendruomenėje. Be to, nėra aiški DN modernizacijos politikos raida Lietuvoje. Šiuo tyrimu siekiama atsakyti į kelis probleminius klausimus: kaip kūrėsi ir vystėsi DN modernizavimo politika Lietuvoje? Kaip šį fenomeną ir jo pasekmes vertina DN gyventojų atstovai? Pagrindiniai tyrimo uždaviniai: 1) atlikti svarbiausių su DN atnaujinimu susijusių Lietuvos teisės aktų apžvalgą ir DN statistikos duomenų analizę, pristatyti jų rezultatus, taip pat 2) kiekybinio (anketinės apklausos) ir kokybinio (interviu) tyrimų rezultatų analizę ir apibendrinimas.

## 1. Daugiabučių atnaujinimo politikos raida

DN atnaujinimo politikos užuomazgų galime atrasti tarp pagrindinių valstybės remtos programos „Būstas“ (1992) nuostatų: užtikrinti esamo butų fondo šiltinimą ir statyti naujus šiltus būstus; pertvarkyti statybos industriją ir statybinių medžiagų pramonę, plėsti termoizoliacinių medžiagų bei konstrukcijų, taip pat šilumos, dujų, vandens suvartojimo apskaitos ir reguliavimo prietaisų gamybą ir ekonomiškai ją skatinti. Tais pačiais 1992 m. prieš minėtą programą „Būstas“ buvo patvirtintos naujos statybos normos, pagal kurias pastatams buvo keliami griežtesni šilumos izoliacijos reikalavimai [14]. Nors minėti žingsniai labai svarbūs DN atnaujinimo procesui Lietuvoje, tačiau aktyvios daugiabučių atnaujinimo politikos pradžia galima laikyti tik nepriklausomybės pirmojo dešimtmečio vidurį, kai Lietuvos Respublikos Vyriausybė ir Pasaulio bankas 1996 m. pasirašė sutartį dėl *daugiabučių namų atnaujinimo*. Pagal šią sutartį 1996–2003 m. buvo įgyvendinamas Energijos taupymo būste demonstracinis projektas (toliau – ETBD projektas)

šilumos punktams ir šildymo sistemoms modernizuoti, langams ir lauko durims keisti, stogams bei sienoms šiltinti ir kt. Programos [18] 8 punkte patikslinta, kad *daugiabučių namų atnaujinimas buvo finansuojamas* Pasaulio banko įsteigto apyvartinio fondo lėšomis, o iš LR valstybės biudžeto kompensuota 30 procentų investicijų. Tame pačiame nutarimo punkte pažymėta, kad pagal šį projektą iš dalies atnaujinta (be sienų šiltinimo) daugiau kaip 700 daugiabučių namų, investuota per 70 mln. litų, o šiluminės energijos sąnaudos šiuose pastatuose sumažintos apie ketvirtadalį [18].

Svarbiausi su Lietuvos DN atnaujinimo politika susiję teisės aktai su trumpu jų aprašymu pateikiami 1 lentelėje. Lietuvoje būsto, o kartu ir DN atnaujinimo, politika yra kuriama gana vangiai: nors LRV 2001–2004 m. programoje buvo numatyta parengti būsto plėtros strategiją dar 2003 m. I ketvirtyje, Lietuvos būsto strategija buvo priimta tik 2004 m. sausio 21 d., o jos nuostatų įgyvendinimo laikotarpis nurodomas iki 2020 metų.

*1 lentelė. Svarbiausi valstybės institucijų teisiniai žingsniai siekiant atnaujinti daugiabučius namus*

Metai	Dokumento pavadinimas	Naujovė
1992	<b><i>Patvirtinti nauji statybų reikalavimai</i></b> Statybos ir urbanistikos ministerijos 1992-05-20 įsakymas Nr. 97 „Dėl statybos normų RSN 143-92 „Pastatų atitvarų šiluminė technika“ tvirtinimo“ (Žin., 1994, Nr. 22-367; 1995, Nr. 95-2143) [13]	Nustatyti nauji normatyviniai reikalavimai pastatų atitvarų šiluminiam laidumui, šildymo ir vėdinimo sistemoms
1992	Nauja paramos programa Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. liepos 17 d. nutarimas Nr. 562 „Dėl valstybės remiamos programos „Būstas“ (Žin., 1992, Nr. 27-791)	Vienas iš tikslų buvo energijos taupymo pastatuose skatinimas
1996	<b><i>Energijos taupymo būste projektas</i></b> LRS ir Pasaulio banko pasirašyta sutartis dėl energijos taupymo būste demonstracinio projekto [17]	1996–2003 m. atnaujinta (be sienų šiltinimo) daugiau kaip 700 daugiabučių namų
1999	<b><i>Pakeisti statybų reikalavimai</i></b> LR aplinkos ministro 1999-04-29 įsakymas Nr. 117 „Dėl statybos techninių reglamentų patvirtinimo“	Panaikino 1992 05 20 įsakymą Nr. 97. Įsakymo 1 priedas: statybos techninių reikalavimų reglamentas STR 2.05.01:1999 „Pastatų atitvarų šiluminė technika“. Jis nustato šiluminius techninius reikalavimus gyvenamųjų, viešosios paskirties ir pramonės pastatų atitvarams projektuoti. Reglamentas taikomas projektuojant naujus ir rekonstruojamus pastatus

2004 m.	<b><i>Patvirtinta Lietuvos būsto strategija</i></b> LRV 2004-01-21 d. nutarimas Nr. 60 „Dėl Lietuvos būsto strategijos patvirtinimo“	Vienas svarbiausių Strategijos tikslų – užtikrinti tinkamą būsto priežiūrą, atnaujinimą ir modernizavimą mažinant energijos sąnaudas. Laikotarpis – iki 2020 m.
2004	<b><i>Daugiabučių namų modernizavimo programa</i></b> LRV 2004-09-23 nutarimas Nr. 1213 „Dėl Daugiabučių namų modernizavimo finansavimo programos“. Įsigaliojo 2004-09-26 (Žin., 2004, Nr.143-5232) [16].	Svarbiausias šios Programos tikslas – padėti daugiabučių namų savininkams modernizuoti daugiabučius namus, didinti energijos vartojimo efektyvumą, mažinti šildymo išlaidas ir užtikrinti mažas pajamas gaunančioms šeimoms (vieniems gyvenantiems asmenims) palankias sąlygas modernizuoti daugiabučius namus, kuriuose jos (jie) gyvena
2005	<b><i>Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo pavadinimo pakeitimas</i></b> LRS 2005 m. kovo 24 d. įstatymas Nr. X-143 (Žin., 2005, Nr. 47-1554) [14]	Naujas pavadinimas Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti bei daugiabučiams namams modernizuoti įstatymas. Šiame įstatyme nustatyti valstybės paramos daugiabučiams namams modernizuoti teikimo sąlygos ir būdai bei finansavimas. Papildytas apibrėžimu: „daugiabučio namo modernizavimas – statybos darbai, kuriais iš dalies arba visiškai atnaujinamos ir pagerinamos pastato ir (ar) jo inžinerinių sistemų fizinės ir energinės savybės“
2013	<b><i>Pakeistas daugiabučių namų finansavimo modelis</i></b> LRS 2013m. sausio 17 d. Nr. XII-149 Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo 13, 14 ir 15 straipsnių pakeitimo įstatymas Įsigaliojo 2013-03-01 (4 straipsnio 2 dalis įsigalioja 2013-01-26) [15]	Masinio daugiabučių namų modernizavimo, dar vadinamo „kvartaline renovacija“, pradžia [21]. Patiems gyventojams nebūtina imti paskolos iš bankų, tai gali daryti savivaldybių įmonės, o paskolos bus grąžinamos iš sutaupyto šildymo pinigų. Savivaldybės atrenka energetiškai neefektyviausius namus. 100 proc. padengiamos investicinio projekto lėšos

Tuos pačius 2004 m. galima laikyti aktyvios DN atnaujinimo politikos pradžia. Nuo 2013 m. pasikeitė DN modernizavimo finansavimo tvarka, ją dar per anksti vertinti, kadangi dar nėra nei vieno pagal naują tvarką atnaujinto daugiabučio namo.

**Kvartalinė, arba kompleksinė, renovacija.** Lietuvos daugiabučių modernizacijos modelis, nors ir iš lėto, tačiau pereina į kitą etapą – nuo fragmentiško paskirų namų atnaujinimo prie kompleksinės – kvartalinės – modernizacijos, kuri apima ne tik pavienių daugiabučių namų energetinio efektyvumo didinimą (apšil-

tinimą, šilumos punkto atnaujinimą), bet ir gyvenamosios aplinkos kokybės gerinimą, infrastruktūros objektų sutvarkymą, šilumos gamybos ir tiekimo sistemų modernizavimą, visuomeninės paskirties pastatų renovavimą [20]. Kompleksinė renovacija yra darnios miesto plėtros ir darnaus būsto (at)kūrimo priemonė. Darnus būstas – tai ne tik pastogė, – tai aplinka, kurioje jis yra, įvairių galimybių – išlaikymo, poilsio, susisiekiimo ir kt. – už(si)tikrinimas. Darnaus būsto (at)kūrimas neatsiejamas nuo kvartalinės, arba kompleksinės, renovacijos. Pagrindiniai tokio būsto (at)kūrimo etapai turėtų būti / yra: kompleksinis (kvartalinis) projektavimas → projektavimas → statyba → renovacija → kompleksinė renovacija.

Realūs kompleksinio atnaujinimo veiksmai Lietuvoje pradėti tik 2013 m. pakeitus daugiabučių namų finansavimo modelį. Iki tol vyko tik kelių miestų bandymai (Birštono ir Palangos), kuriais buvo siekiama įgyvendinti 2010 m. prasidėjusį tarptautinį demonstracinį „ECO-life“ projektą (<http://www.ecolife-project.eu/>) kartu su dar dvejomis valstybėmis – Belgija ir Danija. Šio projekto tikslas – pademonstruoti novatoriškas integruotas energijos koncepcijas transformuojant miestus į CO2 neutralias bendruomenes. Projektas prasidėjo 2010 m. sausio mėnesį ir baigsis 2016 m. sausio mėnesį, tačiau Lietuvos miestams sunkiai sekėsi pralaužti „tūpinės renovacijos“ viziją, ir nuspręsta pasitraukti iš šio perspektyvaus bandomojo projekto, vadinamu „nefinišavusiu kompleksinės modernizacijos pavyzdžiu“ [25].

Apibendrinant galima teigti, jog Lietuvos daugiabučių namų atnaujinimo politika, kuri pradėta kurti dar prieš du dešimtmečius, nėra iki galo susiformavusi ir yra nuolat tobulinama, keičiamas finansavimo modelis. Svarbu pabrėžti, jog iki šiol svarbiausiu DN atnaujinimo politikos prioritetu Lietuvoje išlieka DN energijos vartojimo efektyvumo didinimas.

## **2. Lietuvos daugiabučių ir jų atnaujinimo statistika**

Lietuvoje 2013 m. sausio 1 d. buvo 37 463 daugiabučiai namai [35]. 2011 m. gyventojų ir būstų surašymo duomenimis, 59,8 proc. gyvena daugiabučiuose namuose: 81,2 proc. jų gyvena miestų DN, ir tik 17,1 proc. – kaimų DN [31]. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje (2004, toliau – Programa) numatyta skatinti daugiabučių namų, pastatytų pagal galiojusius iki 1993 m. statybos techninius normatyvus, atnaujinimą [17]. Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM (toliau – NŽT) duomenimis, Lietuvoje iki 1990 m. pabaigos pastatytų namų yra net 91,3 proc., t. y. 9 iš dešimties namų teoriškai atitinka minėtą kriterijų. Svarbu pažymėti, kad apie trečdalis daugiabučių keturiose – Kauno, Klaipėdos, Tauragės ir Vilniaus – apskrityse yra pastatyti iki 1940 m. [27]. Šių duomenų pagrindu galima teigti, kad Lietuvos daugiabučių gyvenamasis fondas yra gana senas.

Nors jau įsibėgėjo 3 nepriklausomybės dešimtmetis, tačiau įvairių šaltinių duomenys rodo, jog atnaujintų daugiabučių kol kas yra tik iki 1 proc. Svarbu pažymėti, jog yra duomenų gavimo problema – Lietuvoje nėra vieningos DN atnaujinimo statistikos, sudėtinga gauti duomenis, kur ir kokie buvo atnaujinimo dar-

bai, kokia jų piniginė vertė. Kalbant apie anksčiau prasidėjusį DN atnaujinimą, iki 2004 m. pagal DN atnaujinimo programas buvo iš dalies ar visiškai renovuoti tik apie 700 daugiabučių [18]. Kito šaltinio – Lietuvos šilumos tiekėjų asociacijos – duomenimis, nuo 1998 iki 2014 m. spalio mėn. visiškai atnaujinti / atnaujinami yra apie 664 daugiabučiai, iš dalies – 903 (tačiau skelbiami tik 317-os namų atnaujinimo metai) (2 lentelė).

2 lentelė. **Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) statistika 1998–2014 m.**

Metai	Visiškai modernizuoti namai	Iš dalies modernizuoti namai	Metai	Visiškai modernizuoti namai	Iš dalies modernizuoti namai
1998	0	2	2007	35	70
1999	0	1	2008	66	37
2000	3	0	2009	70	45
2001	0	1	2010	90	43
2002	0	2	2011	91	10
2003	0	0	2012	74	2
2004	0	1	2013	59	17
2005	2	9	2014	125 (26 vyksta)	30
2006	23	47	VISO	664	317

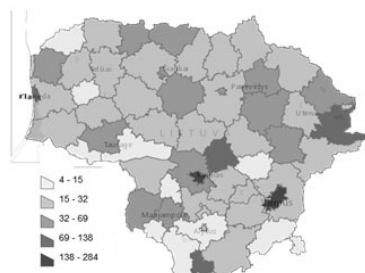
Šaltinis: parengta pagal Lietuvos šilumos tiekėjų asociacijos duomenis 2014 m. [19]

Šie duomenys rodo, kad aktyvesnis DN atnaujinimas prasidėjo tik 2006 m. ir iki 2010 m. stabiliai po truputį plėtėsi. Tačiau, be abejojimo, paskatino priėmus Būsto strategiją LR teisinėje bazėje patvirtintas DN modernizavimo mechanizmas [17].

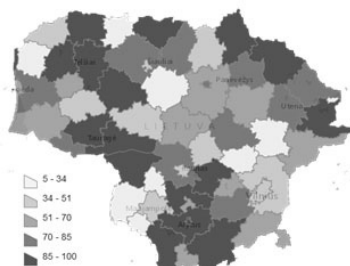
Nuo 2013 m. kovo 1d. ėmus taikyti naująjį DN atnaujinimo finansavimo modelį [16], pirmajame etape pagal naują finansavimo tvarką, planuota renovuoti 836 namus, o antrajame – net dvigubai daugiau – 1680 namus [23; 7]. Šie skaičiai rodo ne tik augantį savivaldybių, bet ir gyventojų aktyvumą, kadangi buvo atsižvelgiama į galimą gyventojų pritarimą.

2014 m. pasirodė pirmasis LR aplinkos ministerijos mėginimas susistemintai pateikti naujojo DN modernizavimo etapo, prasidėjusio 2013 m., statistiką (<http://atnaujinkbusta.lt/>). Teigiama, jog nuo 2005 m. iki 2012 m. imtinai yra atnaujinta 479 daugiabučiai namai. Žiniatinklyje pateikiami duomenys pagal savivaldybes: 2014 m. spalio mėnesio pabaigoje parengtų daugiabučių namų modernizacijos investicinių planų buvo beveik visose Lietuvos savivaldybėse (1 pav.), iš viso parengta 2584 planai. Daugiausia projektų buvo parengta didžiųjų miestų savivaldybėse – Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos. Net jei projektai yra parengti, jie negali būti pradėti be gyventojų pritarimo. 2014 m. spalio 17 d. duomenimis, kol kas investiciniams

planams pritarė tik 1528 (60 proc.) renovacijai atrinktų namų gyventojai, tačiau savivaldybės ženkliai skiriasi pagal šį rodiklį (2 pav.).

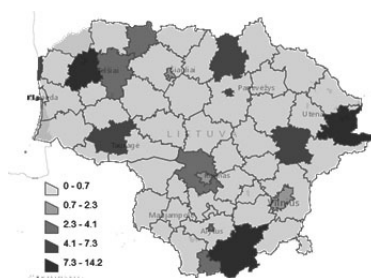


1 pav. Parengti investicijų planai, vnt. 2014 m. spalio [22]



2 pav. Gyventojų pritarimas projektams, proc. 2014 m. spalio [22]

LR aplinkos ministerijos duomenimis, iki 2014 m. spalio 17 d. pagal naują programą renovuoti tik 63 namai, nors statybos darbai yra pradėti 721-ame name (3 pav.).



3 pav. Renovacijos proceso pabaiga, proc. 2014 m. spalio [22]

Apibendrinus skelbiamų statistinių duomenų analizės rezultatus, DN modernizacijos Lietuvoje dar kol kas negalime vadinti *masine*, kadangi iki 2014 m. vidurio tebuvo atnaujinta mažiau negu 1 proc. pagal iki 1993 m. galiojusius statybos reikalavimus pastatytų namų. Daugiabučių atnaujinimas kiek aktyvesnis didžiuosiuose miestuose, tačiau mažuose miesteliuose jis, galima sakyti, beveik nevyksta.

### 3. DN atnaujinimas: anketinės apklausos rezultatai

Kiekybinis tyrimas – anketinė apklausa – padėjo nustatyti, kaip ir kokiomis lėšomis vyksta / vyko DN atnaujinimas Vilniaus ir Kauno miestuose. Kiekybiniai tyrimo duomenys buvo renkami 2013 m. kovo-gegužės mėn. naudojant klausimy-



ną. Apklausos anketa buvo platinama bendrųjų pirmininkams Vilniaus ir Kauno miestuose elektroniniu būdu bei skambinant telefonu. Buvo užpildytos 224 anketos: Vilniuje – 154, Kaune – 70 anketos. Klausimyne viena iš dalių buvo 9 tiesiogiai su renovacija susiję klausimai. Kiekybiniai duomenys buvo apdorojami SPSS programa.

Tyrimo metu 13,8 proc. apklaustųjų atsakė, jog jų DN yra atnaujintas (renovuotas), 73,7 proc. patvirtino, jog jų name nėra atlikto namo atnaujinimo.

Pagrindinės priežastys, dėl kurių senas (pastatytas pagal iki 1993 m. galiojusius reikalavimus) namas nėra renovuotas, respondentai dažniausiai minėjo gyventojų pasyvumą ir priešinimąsi, pinigų trūkumą, paveldosaugos reikalavimus, per ilgą atsipirkimo laikotarpį, kompetentingų specialistų trūkumą, per menką valstybės paramą ir kt.

Tyrimo metu 29 proc. pirmininkų pažymėjo, jog ateityje dar planuoja dalyvauti DN atnaujinimo programoje, o 8 proc. nurodė, jog DN atnaujinimas jau atliekamas arba atliktas. Tyrimo duomenys rodo, jog dažniausiai daugiabučiuose namuose yra atnaujintas stogas, šilumos punktas, suremontuota laiptinė, pakeisti langai (4 lentelė).

4 lentelė. Atlikti DN atnaujinimo darbai (proc., atsakė 79,5 proc.)

	<b>Darbų rūšis</b>	<b>Taip</b>	<b>Ne</b>
1.	Pakeisti langai	48,9	51,1
2.	Pakeisti radiatoriai	8,4	91,6
3.	Pakeistas vamzdynas	34,3	65,7
4.	Pakeista elektros instaliacija	23,6	76,4
5.	Apšiltintos šoninės namo sienos	8,4	91,6
6.	Pakeistas namo stogas	60,7	39,3
7.	Ptnaujintas šilumos punktas	58,4	41,6
8.	Suremontuota namo laiptinė	61,2	38,8
9.	Kita	38,2	61,8

Daugiau negu pusė apklaustųjų tvirtino, jog buvo pakeistas namo stogas, atnaujintas šilumos punktas ir suremontuota laiptinė. Beveik pusė atsakusių į klausimą pirmininkų teigė, jog jų name yra pakeisti ir langai. Radiatoriai keičiami rečiausiai, greičiausiai tik namui dalyvaujant DN atnaujinimo programoje. Panaši situacija yra ir su namo sienų apšiltinimu.

Kas apskritai finansuoja / finansavo DN atnaujinimo darbus, yra nurodyta 5 lentelėje. Beveik 28 proc. atsakiusių pažymėjo, jog DN modernizacija atliekama / buvo atlikta vien gyventojų lėšomis.

**5 lentelė. Kokiomis lėšomis buvo atlikta / atliekama namo renovacija?  
(atsakė 17,9 proc.)**

	<b>Proc.</b>
Vien daugiabučio namo gyventojų lėšomis	27,5
Dalyvaujant daugiabučių namų renovacijos programoje, kai 50 proc. renovavimo kaštų padengė savivaldybė, o kitą 50 proc. – namo gyventojai	25,0
Dalyvaujant daugiabučių namų renovacijos programoje, kai 100 proc. dokumentų rengimo bei 15–30 proc. renovavimo kaštų padengė savivaldybė, o kitus 75 proc. – namo gyventojai	10,0
Kita	35,0
Neatsakė	2,5
<b>Iš viso</b>	<b>100,0</b>

Respondentai nurodė pagrindines problemas, su kuriomis susidūrė atliekant / rengiantis atlikti renovaciją – tai gyventojų pasipriešinimas, ilgas ir vangus dokumentų rengimo procesas, konsultacinės pagalbos trūkumas, vis keičiama parama ir tvarka, per didelė atsakomybė pirmininkui, nepasitikėjimas statybos įmonėmis, sunkumai su pensinio amžiaus gyventojais, nepasitikėjimas bankais dėl jų griūties bei kt. Nors didelė dalis atsakiusių renovacijos rezultatu yra patenkinti, dalis respondentų minėjo, jog jų netenkina atliktų darbų kokybė, kai kuriais atvejais pasitaikė net vagysčių.

Anketinės apklausos metu respondentai nurodė, kokios, jų nuomone, priežastys gali paspartinti DN atnaujinimą. Kaip svarbiausius skatinančius veiksnius respondentai nurodė didesnę ir lankstesnę finansavimą iš savivaldybės lėšų bei mažesnius mokesčius už šildymą. Apie 70 proc. respondentų nelabai tiki įstatymais įteisintos privalomos renovacijos dideliu skatinančiu poveikiu (6 lentelė). Respondentai pažymėjo, jog svarbu yra užtikrinti atliekamų darbų kokybę, Nemažai pirmininkų minėjo, jog panaikinus kompensacijas už šildymą, renovacijos procesas tikrai įsibėgėtų. Buvo siūlomas ir kitas būdas – eliminuoti iš sprendimų priėmimo žmones, kurie gauna kompensaciją už šildymą. Dar buvo pažymėta, jog „geriausia būtų griauti daugiabučius ir statyti naujus, kadangi renovacija per brangiai kainuoja“. Kiti nurodė, jog turi būti skiriama dėmesio ne tik išorei, bet ir vidinėms sistemoms atnaujinti.

**6 lentelė. Priežastys, kurios galėtų skatinti / skatina daugiabučių namų renovaciją**

	<b>Taip</b>	<b>Ne</b>	<b>Nežino</b>
Tiesioginis teigiamas pavyzdys	39,3	53,1	7,6
Mažesni mokesčiai už šildymą	55,4	37,1	7,6
Padidėjęs šildymo efektyvumas	41,5	50,9	7,6
Pagerėjęs estetinis namo vaizdas	35,3	57,1	7,6
Patrauklesnė ir saugesnė gyvenamoji aplinka	28,1	64,3	7,6
Noras pakelti savo būsto vertę	21,9	70,5	7,6
Didesnis ir lankstesnis finansavimas iš savivaldybės lėšų	57,6	34,8	7,6
Aiškūs ir ilgalaikiai įstatymai	44,2	48,2	7,6
Informacijos apie renovacijos programas sklaida	21,9	70,5	7,6
Įstatymais įteisinta privaloma renovacija	23,7	68,8	7,6
Kita	22,8	69,6	7,6

Kiekybinio tyrimo duomenys buvo papildyti kokybinio tyrimo duomenimis. Pastarieji parodė, kaip vyksta / vyko DN atnaujinimas, kokios priežastys skatina ar stabdo/ė šį procesą.

#### **4. DN atnaujinimo problemos Lietuvoje: kokybinio tyrimo duomenų apibendrinimas**

Svarbiausias su DN atnaujinimu susijusias problemas ir šio proceso pasekmes padėjo išryškinti atlikto kokybinio tyrimo (interviu) duomenys. Minėtas tyrimas buvo atliekamas 2013 m. sausio-rugpjūčio mėn. Tyrimo metu buvo atlikta 8 interviu su Vilniaus ir 8 interviu su Kauno m. DNSB pirmininkais bei 3 interviu su būsto valdymo ir priežiūros ekspertais (iš viso  $n = 19$ ). Apklausti 12 pirmininkų, kurių valdomi namai (daugiau nei 12 namų) yra visiškai ar iš dalies atnaujinti.

DN atnaujinimo procesas informantų apibūdinamas įvairiaisiais epitetais: „kryžiaus keliai“, „didelė loterija“, „pinigų plovimas“ ir kt. Tai sudėtingas ne tik ekonominis ir inžinerinis, bet kartu ir socialinis fenomenas. Svarbu pažymėti, jok kokybinio tyrimo duomenys patvirtina nemažą dalį kiekybinio tyrimo metu respondentų nurodytų problemų. Apibendrinant kiekybinio ir kokybinio DN atnaujinimo tyrimų analizės rezultatus galima išskirti DN atnaujinimo procesą spartinančius ir lėtinančius faktorius (7 lentelė). Tiek Kauno, tiek Vilniaus miesto informantai kaip pagrindinį trukdį pradėti namo atnaujinimą pabrėžia gyventojų pasyvumą. Įtraukiant gyventojus, kad jie nebūtų pasyvūs savo namo renovavimo klausimais, informantai ypač pabrėžia vadovo vaidmenį.

Tyrimo metu informantai įvardijo ir kitas su DN atnaujinimo procesu susijusias problemas: gerų įmonių trūkumas, įmonių nestabilumas, korupcija, darbininkų problema, informacijos iš savivaldybių trūkumas ir jų nenoras bendrauti (esant

privalomai renovacijai), neigiama informacija apie DN atnaujinimą, neviseškas DN atnaujinimas, DN atnaujinimo modelių keitimas ir kt.

7 lentelė. DN atnaujinimo proceso veiksniai

Skatinantys veiksniai	Stabdantys veiksniai
<u>Iš vidaus</u>	<u>Iš vidaus</u>
1. Pirmininko iniciatyvumas	1. Gyventojų pasyvumas
2. Socialiniai ryšiai	2. Pirmininko neveiklumas
3. Gera kaimynystė	3. Sudėtinga „pagauti“ gyventojus
4. Didelės išlaidos šildymui	4. Nenori įsileisti į butus
5. Namų nusidėvėjimas	5. Atskiros gyventojų grupės, pvz., teisininkai
6. Nekokybiška statyba	6. Finansinis neįgalumas
7. Gyventojų iniciatyvumas	7. Nuomonių nesutapimai, nesutarimai dėl išlaidų paskirstymo
8. Iš išorės	8. Nepasitikėjimas pirmininku ir kt.
9. Savivaldybių kompensavimo mechanizmas socialiai remtiniems žmonėms	9. Savarankiškai atlikta dalinė buto renovacija
10. Informacinė pagalba iš šalies, pvz., Būsto ir urbanistinės plėtros agentūros (šiuo metu likviduojama)	10. Didelės finansinės išlaidos
11. Savivaldybės parama atskiriems darbams	11. Iš išorės
12. Priverstinis DN atnaujinimas – „sąrašų“ atsiradimas	12. Sunkumai gauti paskolą iš bankų, bankų nestabilumas
13. Informacijos sklaida	13. Darbininkų trūkumas įmonėse
14. Teisiniai dalykai	14. Politinių jėgų įtaka ir sąlygų keitimas
15. Paslaugų kainų augimas	15. Administracinės kliūtys ir sunkumai
16. Atnaujinimo finansavimas ne tik bendrijoms	16. Tik šilumos taupymo prioritetas
	17. Tautos mentalitetas
	18. Ekonominiai svyravimai

Šaltinis: sudaryta autorės

**Teigiamos DN atnaujinimo pasekmės.** Techniniu aspektu DN bendrijų informantai vieningai teigia, jog renovavus namą išauga jo vertė, sumažėja išlaidos būsto išlaikymui. Vertinant *socialinius dalykus* galima pastebėti, jog renovavimo procesas suartina kaimynus. Renovacijai pasibaigus, dalis gyventojų neslepia emocijų, atsidėkoja pirmininkui. Neabejotinai atnaujintais daugiabučiais namais, informantų teigimu, gyventojai yra patenkinti, nepaisant vykusio atnaujinimo proceso nesklaidumų, tarpusavio nesutarimų ir pan.

**Neigiamos DN atnaujinimo pasekmės.** Svarbiausia atnaujintų DN problema Lietuvoje yra ta, jog dažniausiai DN namai atnaujinami tik iš dalies, atsižvelgiant tik į šilumos taupymo prioritetą, nors dažnai reikalinga visiška namo modernizacija. *Energetiniu aspektu*, diegiant autonomines šildymo sistemas, ne visada atsižvelgiama į radiatorių skaičiaus butuose nesutapimus. Be to, atliktų DN atnaujinimo darbų kokybė ne visuomet būna gera.

Informantai tyrimo metu išsakė ne tik DN atnaujinimo problemas, bet taip pat ir naudingas išvagas ir patarimus planuojantiems atnaujinti DN: pabrėžė griežtą įmonių atranką ne tik kainos aspektu, techninio prižiūrėtojo kruopštų atrinkimą, medžiagų ilgaamžiškumo klausimus, ilgalaikio bendravimo su gyventojais svarbą.

Kaip pagrindines priežastis, kodėl Lietuvoje DN atnaujinimas nėra pakankamai skatinamas, informantai įvardija: (1) korupciją, kuri susijusi su dujų ir šilumos tiekimo įmonėmis; (2) finansavimo mažinimą; (3) būsto politikos nebuvimą ir žmonių nekompetentingumą.

Atlikto tyrimo rezultatai padėjo atskleisti, kokios priežastys stabdo gyventojų iniciatyvą atnaujinti DN – o tai labai reikšminga siekiant tobulinti daugiabučių namų modernizavimo politiką. Svarbu yra supaprastinti paskolų gavimo būdus, mažinti gyventojų išlaidų dalį, supaprastinti administracinius mechanizmus. Reikalingas apgalvotas motyvavimas atnaujinti iš vidaus DN, kuriame daug pensinio amžiaus gyventojų. O kaip išjudinti DN atnaujinimą valstybės mastu, informantai siūlo pasiremti ir kitų šalių patirtimi. Be to, labai svarbu išspręsti korupcijos klausimus.

## Išvados

1. Atlikta mokslinės literatūros analizė leidžia teigti, kad socialinis DN atnaujinimo aspektas yra labai svarbus, tačiau DN atnaujinimo apibrėžimas LT teisinėje sistemoje yra ganėtinai siauras, apima išskirtinai aplinkosauginius aspektus. Šį apibrėžimą reikėtų išplėsti įtraukiant ir socialinius aspektus.

2. Mokslinėje literatūroje akcentuojama DN modernizacijos būtinybė, tačiau kol kas Lietuvoje trūksta šio reiškinio tarpdisciplininių tyrimų. Daugiausia šis reiškinys tyrinėjamas inžineriniu ir ekonominiu požiūriu, o sociologiniu požiūriu jis mažai analizuojamas.

3. DN atnaujinimas – tai sudėtingas ir aktualus fenomenas sparčiai senstančio Lietuvos gyvenamojo fondo sąlygomis. Lietuvos daugiabučių namų atnaujinimo politika, pradėta kurti dar prieš du dešimtmečius, yra nuolat papildoma, paprastinamas finansavimo modelis, tačiau mažinamas išlaidų kompensavimas. Šis nestabilumas gali riboti gyventojų iniciatyvą aktyviai įsitraukti į DN atnaujinimo procesą.

4. Valstybė įvairiais būdais skatina/-o piliečių iniciatyvą dalyvauti daugiabučių namų atnaujinimo procese, tačiau kol kas atnaujintų namų skaičius yra labai nedidelis. Lietuvoje iki šiol nėra DN atnaujinimo statistikos: sunku tiksliai įvertinti mastus ir kaštus, atlikti atnaujintų namų palyginamąją analizę atliktų darbų ir išlaidų aspektais. Tokia statistika būtų reikalinga tobulinant DN atnaujinimo politiką, atliekant mokslinius tyrimus valstybėje ir tarp valstybių.

5. Kiekybinio tyrimo (anketinė apklausa) duomenų analizė parodė, kad tik nedidelė dalis namų yra renovuota pagal DN atnaujinimo programą. Dalinis DN atnaujinimas vyksta pačių gyventojų iniciatyva. Didelė dalis apklaustųjų yra patenkinti rezultatu, tačiau vardija nemažai problemų, su kuriomis susiduria ar susidūrė atnaujinant DN: gyventojų pasipriešinimas, ilgas dokumentų rengimo procesas,

nuolat keičiama parama ir tvarka, nepasitikėjimas statybos įmonėmis, sunkumai su tam tikromis gyventojų grupėmis, nepasitikėjimas bankais dėl jų griūties bei kt.

6. Atliktas interviu tyrimas parodė, jog DN modernizacija yra sudėtingas ne tik ekonominis ir inžinerinis, bet kartu ir socialinis reiškinys. Kokybinio tyrimo rezultatai leido išryškinti svarbiausias su DN renovacija susijusias problemas, išskirti DN atnaujinimą skatinančius ir stabdančius veiksnius. Svarbu pabrėžti, jog Lietuvoje šilumos taupymo prioritetas neturėtų būti vienintelis motyvas modernizuoti daugiabučius namus. Svarbu atsižvelgti ir į kitus inžinerinius dalykus, praplėsti DN atnaujinimo išlaidų kompensavimo mechanizmą atsižvelgiant į atskirų DN būklę, vykdyti ne pavienę, o kompleksinę modernizaciją.

7. DN atnaujinimas neabejotinai yra teigiamas reiškinys: pagerėja techninės ir energetinės namo charakteristikos, padidėja būsto vertė, sumažėja importuojamų energijos šaltinių poreikis. Tačiau tiek gyventojų, tiek valdžios pastangos šį procesą tinkamai išjudinti yra per mažos, trūksta kompleksinio šio fenomeno sprendimo. Be gyventojų pasyvumo ir finansinių problemų, yra ir kitų labai svarbių masinio DN atnaujinimo kliūčių – tai valdžios korupcija, gerų statybos įmonių ir statybininkų trūkumas. Vystant ir tobulinant DN atnaujinimo politiką Lietuvoje svarbu yra pasimokyti ir iš kitų šalių patirties.

## Literatūra

1. Aidukaitė J. et al. Būsto politika ir visuomenės iniciatyvos mieste. Vilnius: Lietuvos socialinių tyrimų centras. 2014.
2. Alchimovienė, J., Raslanas, S. Sustainable renovation and evaluation of blocks of multiapartment houses. Environmental engineering, The 8th International Conference. May 19–20, 2011. Vilnius: VGTU.
3. Alchimovienė J., Stasiukynas A., Gudienė N. Daugiabučių gyvenamųjų namų būklės analizė. *Statyba (Civil Engineering)*. 2011, 3(2), 17–20.
4. Alchimovienė J. Daugiabučių namų miestų gyvenamuosiuose rajonuose darnaus atnaujinimo vertinimas. Daktaro disertacija. Vilnius: Technika, 2012.
5. Biekša D., Jaraminienė E., Martinaitis V. Daugiabučių namų renovacijos vertinimas atsižvelgiant į trejų metų naudą. *Aplinkos inžinerija*. 2011, 3(5), 98–104.
6. Buildings performance institute Europe (BPIE). Europe's buildings under the microscope: A country-by-country review of the energy performance of buildings. 2011.
7. Būsto energijos taupymo agentūra (BETA). „Antrasis renovacijos etapas – atjaunės dvigubai daugiau daugiabučių“. 2013-10-31. <http://www.atnaujinkbusta.lt/lt/nv/antrasis-renovacijos-etapas-> [2013-11-02].
8. Cheong-Hoon, B., Sang-Hoon, P. Changes in renovation policies in the era of sustainability. *Energy and Buildings*. 2012, 47, 485–496.
9. *Hui Xiaoxi*. Housing, Urban Renewal and Socio-Spatial Integration. A Study on Rehabilitating the Former Socialistic Public Housing Areas in Beijing. *Architecture and the Built Environment*, 2013, Vol. 3 issue: 2. <http://abe.tudelft.nl/article/view/42> [2013-08-05].

10. International Finance Corporation (IFC). Analysis of international best practice in organizing and financing capital repairs and energy efficiency modernizations of multi-family buildings in Central and Eastern Europe. Moscow, 2011.
11. Juozaitienė J. Daugiabučių gyvenamųjų namų padėtis Lietuvoje. Konferencijos „Sąnaudos šildymui – valstybės ir vartotojų rankose“, vykusios 2007 m. lapkričio 7 d., pranešimas. Vilnius. [http://www.lsta.lt/files/events/1\\_j.juozaitiene.ppt.pdf](http://www.lsta.lt/files/events/1_j.juozaitiene.ppt.pdf).
12. Leonavičius V., Genys D. Daugiabučių namų renovacija: socialinis ir ekonominis aspektai. Filosofija. Sociologija. 2014, 98–108.
13. Darni urbanistinė plėtra Lietuvoje – problemos ir sprendimo būdai. Lietuvos Respublikos Seimo 2008 m. balandžio 9 d. konferencijos leidinys. Vilnius: Seimo leidykla „Valstybės žinios“, 2008.
14. Lietuvos Respublikos statybos ir urbanistikos ministro 1992 m. gegužės 20 d. įsakymas Nr. 97 „Dėl statybos normų RSN 143-92 „Pastatų atitvarų šiluminė technika“ tvirtinimo“. Valstybės žinios. 1994, Nr. 22-367; 1995, Nr. 95-2143.
15. Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo pavadinimo pakeitimo, 1, 2 straipsnių pakeitimo bei papildymo ir įstatymo papildymo penktuoju skirsniu įstatymas. Valstybės žinios. 2005, Nr. 47-1554.
16. Lietuvos Respublikos valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo 13, 14 ir 15 straipsnių pakeitimo įstatymas. Valstybės žinios. 2013, Nr. 10-420.
17. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugsėjo 23 d. nutarimas Nr. 1213 „Dėl Daugiabučių namų modernizavimo finansavimo programos“. Valstybės žinios. 2004, Nr. 143-5232.
18. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. gruodžio 28 d. nutarimas Nr. 1556 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugsėjo 23 d. nutarimo Nr. 1213 „Dėl Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos ir valstybės paramos daugiabučiams namams modernizuoti teikimo ir investicijų projektų energinio efektyvumo nustatymo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo. Valstybės žinios. 2012, Nr. 1-1.
19. Lietuvos šilumos tiekėjų asociacija. Daugiabučių gyvenamųjų namų (DGN) atnaujinimo (modernizavimo) statistika 2014 m. spalio mėn. [http://www.lsta.lt/lt/articles/view/577?data\[Filter\]\[title\]=statistika \[2013-06-03\]](http://www.lsta.lt/lt/articles/view/577?data[Filter][title]=statistika [2013-06-03])
20. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija. Ateities vizija – kvartalinė arba kompleksinė renovacija. 2014-01-03. [http://www.am.lt/VI/article.php3?article\\_id=14056 \[2014-07-16\]](http://www.am.lt/VI/article.php3?article_id=14056 [2014-07-16]).
21. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija. Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa – naujas modelis. [http://betalt.lt/lt/apie-programa \[2013-06-15\]](http://betalt.lt/lt/apie-programa [2013-06-15]).
22. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija. Daugiabučių namų renovacijos eiga Lietuvos savivaldybėse. renovacija.am.lt [2014-10-17].
23. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija. Pirmasis etapas – 840 daugiabučių. 2013-03-15. [http://www.am.lt/VI/article.php3?article\\_id=12828 \[2013-08-05\]](http://www.am.lt/VI/article.php3?article_id=12828 [2013-08-05]).
24. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija. Renovacijos mastai – nuolat atnaujinamame žemėlapyje. 2014-06-09. [http://www.am.lt/VI/article.php3?article\\_id=14727 \[2014-07-10\]](http://www.am.lt/VI/article.php3?article_id=14727 [2014-07-10]).

25. Marčėnaitė R. Valstybė kratosi vedlio vaidmens ( I dalis). 2014-10-16. <http://sa.lt/valstybe-kratosi-vedlio-vaidmens/> [2014-10-17].
26. Matonienė D. Šiaulių miesto savivaldybės patirtis organizuojant daugiabučių namų atnaujinimą mieste. 2009-10-01. <http://lntpa.lt/> [2013-08-20].
27. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2013 m. sausio 1 dienai. 2013.
28. Ramanauskaitė J. Daugiabučių namų kvartalų modernizavimo strategijų analizė. *Mokslas – Lietuvos ateitis = Science – future of Lithuania: Statyba*. 2009, 1(25), 98–102.
29. Ruseckas D., Kudlaitė A. Urbanistiniai-architektūriniai aspektai Lietuvos būsto renovacijoje. Konferencijos „Urbanistinis forumas: Lietuvos darnios erdvinės plėtros sistemos kūrimas“ pranešimas. Vilnius, 2007. <http://lntpa.lt/wp-content/uploads/2012/05/Danas-Ruseckas-Urbanistiniai-architekt%C5%ABriniai-aspektai-Lietuvos-b%C5%ABsto-renovacijoje.pdf> [2013-04-05].
30. Stankevičius, V., Karbauskaitė, J., Burlingas, A., Šadauskienė, J., Morkvėnas, R. Expanding the possibilities of building modernization: case study of Lithuania. *Journal of civil engineering and management*. 2014, 20(6), 819–828.
31. Statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės. 2011 m. gyventojų ir būstų surašymo duomenys. <http://www.osp.stat.gov.lt/web/guest/2011-m.-surasymas> [2013-06-28].
32. Šaparauskas J. Darnaus miesto vystymo(-si) daugiataikslė selektonovacija. Daktaro disertacija. Technologijos mokslai, statybos inžinerija – 02T. Vilnius: VGTU, 2004.
33. Thuvander, L., Femenías, P., Mjörnell, K., Meiling, P. Unveiling the process of sustainable renovation. *Sustainability*. 2012, 4, 1188–1213.
34. Tsenkova, S. Trends and Progress in Housing Reforms in South Eastern Europe. 2005.
35. Ustinovičius L., Ambrasas G., Alchimovienė J., Ignatavičius Č., Vilitienė T. Statinių eksploatavimas ir atnaujinimas: mokomoji knyga. Vilnius: Technika, 2012.

Anna Lipnevič

### **Modernization of Apartment Buildings in Lithuania: Problems and Population's Initiative**

#### **Abstract**

Renovation of apartment houses in the academic literature is identified as one of the most important housing policy areas. This is a complex phenomenon in rapidly aging Lithuanian housing stock conditions. In the scientific literature, the need for modernization of apartment houses is emphasized, but in Lithuania, there is the lack of interdisciplinary studies of this phenomenon. Often, this phenomenon is analyzed in engineering and from an economic point of view, but from a sociological point of view, practically there have been no analyzes. The aim of the article is to reveal the apartment houses renovation policy developments in Lithuania and to highlight the most important problems of renovation.

Quantitative research data showed that only a small part of the houses is renovated under the Renovation program. Partial renovation of apartment houses is going on by themselves



according to a population initiative. A large proportion of respondents are satisfied with the results, but they listed problems in updating blocks of flats. Without passivity of the population and financial problems, there are other very significant barriers to mass renovation: corruption in government, good construction companies and builders deficiency. Qualitative research results helped to highlight the most important home renovation problems, identify renovation incentives and barriers.

*Anna Lipnevič* – Lietuvos socialinių tyrimų centro Sociologijos instituto jaunesnioji mokslo darbuotoja, mokslų daktarė.

E. paštas [anna.lipnevic@lstc.lt](mailto:anna.lipnevic@lstc.lt)

*Anna Lipnevič*, Junior researcher in the Institute of Sociology at Lithuanian Social Research Center.

E-mail: [anna.lipnevic@lstc.lt](mailto:anna.lipnevic@lstc.lt)

Straipsnis įteiktas redakcijai 2015 m. gegužės mėn.; recenzuotas; parengtas spaudai 2015 m. birželio mėn.