

Lietuvos Respublikos aplinkos ministrui S. Gentvilui

2024 m. vasario 12 d., Nr. 23-014VK

Kopija:

*Lietuvos Respublikos Seimo Aplinkos apsaugos komitetui*

*Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijai*

*Vilniaus merui V. Benkunskui*

*Lietuvos savivaldybių asociacijai*

## **LVK PASIŪLYMAI RENOVACIJOS PROCESUI TOBULINTI, FINANSAVIMO ŠALTINIAMS DIDINTI IR PRIVATIEMS INVESTUOTOJAMS Į RENOVACIJOS PROJEKTUS PRITRAUKTI**

2023 m. lapkričio 22 d. Lietuvos verslo konfederacijos (toliau – LVK) organizuotoje apvaliojo stalo diskusijoje „Renovacijos proveržio metas: kaip galime palengvinti renovacijos procesą verslui ir gyventojams“ buvo aptartos įvairios problemos, su kuriomis susiduria įvairios renovacijos procese dalyvaujančios suinteresuotos šalys. Dėkojame Aplinkos ministrui už dalyvavimą bei pasidalinimą artėjančiais pakeitimais renovacijos srityje.

Lietuvos Respublikos Seimui patvirtinus Aštuonioliktos Lietuvos Respublikos Vyriausybės programą (Seimo 2020-12-11 nutarimas Nr. XIV-72), Vyriausybė ir Aplinkos ministerija deklaravo aktyvią poziciją įgyvendinant daugiabučių namų renovacijos politiką. Paminėtina, kad pačioje Lietuvos Respublikos Vyriausybės programoje rašoma: „157.5. *Renovacijos banga – 1 000 renovuotų daugiabučių per metus. Atnaujinsime mūsų miestus ir miestelius, įgyvendindami Europos naujojo bauhauzo iniciatyvą. Sukursime finansines ir reguliacines viešųjų pastatų, kvartalinės renovacijos, paveldotvarkos ir restauracijos paskatas. Inicijuosime geriausios architektūrinių sprendimų ir aplinkos tvarkymo patirties katalogo parengimą. Užtikrinsime efektyvų konsultavimą investicijų planų rengimo, įgyvendinimo klausimais ir projektų vykdytojų atsakomybę suteikiant garantijas. 2030 m. bent 15 proc. visų rangos darbų bus susiję su esamų pastatų rekonstrukcija.*“ Įgyvendindama minėtą programą Vyriausybė LRV programos nuostatų įgyvendinimo plane (LRV 2021-03-10 nutarimas Nr. 155, punktai 6.2.15-6.2.17, 6.2.6) numatė eilę daugiabučių namų renovacijos politikos įgyvendinimo priemonių. Įgyvendinant šias priemones Aplinkos ministras 2022-10-19 d. įsakymu Nr. D1-336 patvirtino ilgalaikės pastatų renovacijos strategijos įgyvendinimo planą, be kitą ko vykdant kurį, patikslinus Paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymą Nr. I-2433, įsteigtas Aplinkos projektų valdymo agentūros padalinys – Pastatų renovacijos kompetencijų centras. Paminėtini kai kurie statistiniai rodikliai: šiuo metu Lietuvoje jau yra renovuoti 4558 daugiabučiai namai arba 12 proc. nuo visų pateiktų renovuoti daugiabučių namų. Renovuojami yra 2462 daugiabučiai. Atitinkami rodikliai nėra patys geriausi ypač pagrindiniuose didmiesčiuose: Vilniuje – 9 proc., Kaune – 7 proc., Klaipėdoje – 15 proc., Šiauliuose – 8 proc., geresniu rodikliu išsiskiria tik Panevėžys – 46 proc.

Šiuo raštu LVK teikia pasiūlymus renovacijos procesui tobulinti, finansavimo šaltiniams didinti ir privatiems investuotojams į renovacijos projektus pritraukti. LVK mano, kad šių pasiūlymų įgyvendinimas prisidėtų prie daugiabučių namų renovacijos politikos efektyvumo ir sudarytų prielaidas tvarių finansavimo šaltinių renovacijos projektams užtikrinimui.

## 1. PASIŪLYMAI RENOVACIJOS PROCESUI TOBULINTI

### 1.1. Siekti didinti renovacijos projektais suinteresuotų rangovų skaičių ir siekti, kad rangos darbai būtų perkami atsižvelgiant ne tik į mažiausią kainą

LVK nuomone, ryškus „butelio kaklelis“ renovacijos procese yra nepakankamas suinteresuotų rangovų skaičius. Kol kas visos renovacijos skatinimo priemonės yra netaikytos į renovacijos paklausos didinimą ir nėra kreipiamas pakankamas dėmesys į tai, kad Lietuvoje nebūtų pakankamai suinteresuotų rangovų renovuoti „1000 daugiabučių per metus“. Sudėjus visas tinkamas paskatas pastatų savininkams, renovacijos banga bus nepasiekama, jeigu nepakankamai rangovų bus suinteresuoti dalyvauti renovacijos projektuose.

Renovacijos procesams vykstant pagal dabartinį teisinį reguliavimą, dauguma patikimų rangovų net nedalyvauja viešuosiuose renovacijos darbų pirkimuose dėl neadekvačių renovacijos darbų kainų ir situacijos rinkoje neatitikimo. Be to, nepavykus pirmajam pirkimui, yra organizuojamas antrasis pirkimas, o tai dar labiau ištesia renovacijos procesą ir brangina projektą gyventojams.

Situaciją blogina ir tai, kad pasitaiko eilė atvejų, kai konkurse nedalyvauja nė vienas potencialus rangovas, nes rangovai negali pasiūlyti rinkos situaciją atitinkančio pasiūlymo, nes bet koks rinkos sąlygas atitinkantis pasiūlymas gali gerokai viršyti didžiausią paskaičiuotąją kainą, numatytą Aplinkos projektų valdymo agentūros suderintame investicijų plane.

Ši problema turėtų būti sprendžiama, tame tarpe ir analizuojant, kodėl šiai dienai nėra patrauklu renovacijos projekte perkamas paslaugas pirkti remiantis sąnaudų ir kokybės santykiu, o ne mažiausia kaina. Galiojantis reguliavimas<sup>1</sup> iš esmės leidžia užsakovui pirkti darbus, geriausią pasiūlymą pasirenkant pagal didžiausią kokybės ir sąnaudų santykį, tačiau iš esmės visi pirkimai yra atliekami remiantis mažiausios kainos kriterijumi. Tokia situacija kviečia vertinti, kodėl, teisiniam reguliavimui sudarant galimybę pirkime daugiau dėmesio skirti pasiūlymo kokybei, tai nėra patrauklu užsakovams, nors net taikant lengviausia įmanomą kriterijų pirkimai taip pat ne visada įvyksta.

Taip pat prie rangovų trūkumo prisideda ir tai, kad visi kvietimai daugiabučių pastatų renovacijos projektams teikti prasideda tuo pačiu metu ir konkursai dėl investicinių planų parengimo, rangos darbų atlikimo yra vykdomi vienu metu. Dėl to renovacija suinteresuoti rangovai, atsižvelgdami į turimus resursus, gali dalyvauti tik dalyje kvietimų.

#### **Atsižvelgiant į tai, LVK siūlo:**

- Atlikti išsamią analizę, kodėl renovacijos darbai yra išimtinai perkami remiantis mažiausios kainos kriterijumi, nustatyti dabartinio reguliavimo ydas ir jas ištaisyti, taip pritraukiant daugiau kokybiškų renovacijos projektų pasiūlymų.
- Įvertinti, kodėl Aplinkos projektų valdymo agentūros suderintame investicijų plane numatyta didžiausia kaina neretai neatitinka rinkoje vyraujančios darbų kainos, svarstyti galimybę netaikyti šių kainos „lubų“ pirkimo sąlygose, atitinkamai keičiant ir šį reikalavimą nustatančius teisės aktus.

---

<sup>1</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009-12-16 d. nutarimas dėl Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūros taisyklių patvirtinimo ir daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projektui įgyvendinti skirto kaupiamojo įnašo ir (ar) kitų įmokų didžiausios mėnesinės įmokos nustatymo; Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-14 įsakymu patvirtintas Daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) projekto (ar jo dalies) rengimo, projekto (ar jo dalies) ekspertizės atlikimo, statybos techninės priežiūros paslaugų ir statybos rangos darbų pirkimo tvarkos aprašas

- Numatyti galimybę gyventojams iškart pritarti statybos darbų kainos augimui, jei viešasis pirkimas pirmuoju kvietimu neįvyko.
- Įvertinti galimybę projekto administratoriui leisti renovacijos darbus pirkti rinkoje, atsisakant viešųjų pirkimų, kai tam yra pastato savininkų pritarimas.
- Numatyti, kad renovacijos programa vyktų tęstiniu būdu, t.y. konkursai nebūtų skelbiami tuo pačiu metu.

### **1.2. Nustatyti fiksuotą įkainį 1 m<sup>2</sup> valstybės paramai gauti**

Šiuo metu renovacijos procese valstybės parama teikiama atsižvelgiant į viešųjų pirkimų rezultatą, kuris paremtas žemiausios kainos kriterijumi. Esant dabartinei tvarkai, daug patyrusių rangovų net nesivargina dalyvauti viešuosiuose konkursuose, nes rinkoje yra patrauklesnių pasiūlymų, o dalyvavusių tarpe pasitaiko atvejų, kai projektas yra baigiamas rangovui nuostolingai.

Tęsiant praeitame punkte išdėstytas mintis, valstybė renovacijos procese galėtų dalyvauti nustatydamą fiksuotą sumą už kvadratinį metrą. Taip būtų išlaikoma ta pati nominalią valstybės paramos suma, tačiau sudarytų galimybę daugiabučio namų savininkams pasirinkti Aplinkos projektų valdymo agentūros suderintame investicijų plane numatytą sumą viršijantį projektą. Tokiu būdu gyventojai galėtų pasirinkti kokybiškesnius pasiūlymus, o gyventojai žinotų, kad už 1 kvadratinį metrą bus skiriama tam tikra reali suma energetinio tvarumo pokyčiui. Visa tai sudarytų geresnes sąlygas rangovams dalyvauti konkursuose ir gyventojams lanksčiau organizuoti savo namo renovacijos procesą.

#### **Atsižvelgiant į tai, LVK siūlo:**

- Nustatyti aiškų valstybės teikiamos paramos dydį 1 m<sup>2</sup> pastato naudingajam plotui renovacijos projekte, taip judant link valstybės paramos gyventojų pasirinkimui paramos modelio – valstybė remtų tam tikrą bazinę kainą, o papildomos išlaidos būtų dengiamos pačių gyventojų;

### **1.3. Numatyti finansavimą už mažosios renovacijos ir saulės elektrinių įrengimo projektu administravimą**

LVK atkreipia dėmesį, kad šiuo metu mažosios renovacijos ir saulės elektrinių įrengimo teisinis reglamentavimas nenumato kompensacijos pastato administratoriui už dalyvavimą mažosios renovacijos procese, dėl ko pastato administratoriai taip pat nėra suinteresuoti mažąja renovacija. Šiuo metu tokia pareiga valdytojams yra numatyta, tačiau ji nėra apmokama, tai reiškia, kad valdytojai turi dalyvauti procese neatlygintinai. Tokia pati problema aktuali ir saulės elektrinių įrengimo projektuose. Numačius kompensacijas, pastatų administratoriai būtų suinteresuoti mažosios renovacijos ar saulės elektrinių įrengimo projektais, būtų suinteresuoti siūlyti juos pastatų savininkams.

#### **Atsižvelgiant į tai, LVK siūlo:**

- Numatyti maksimalius kompensavimo dydžius už mažosios renovacijos projekto administravimą, peržiūrint Aplinkos ministro įsakymu patvirtintą Klimato kaitos programos kompensacinių išmokų daugiabučių namų vidaus šildymo ir karšto vandens sistemų modernizavimui tvarkos aprašą. Tikslinga papildyti aprašo nuostatas numatant maksimalius projekto įgyvendinimo administravimo išlaidų dydžius, neatsižvelgiant į daugiabučio namo naudingąjį ar kitų patalpų bendrąjį plotą.
- Numatyti maksimalius kompensavimo dydžius už mažosios renovacijos projekto administravimą, peržiūrint Aplinkos ministro įsakymu patvirtintą Klimato kaitos programos kompensacinių išmokų, skatinant įrengti saulės elektrines daugiabučiuose, skyrimo ir

mokėjimo tvarkos aprašą, numatant maksimalius projekto įgyvendinimo administravimo išlaidų dydžius, neatsižvelgiant į daugiabučio namo butų naudingą ar kitų patalpų bendrąjį plotą.

- Numatyti, kad renovacijos atveju saulės elektrinės neturėtų būti montuojamos tik ant namų stogų, bet būtų galima renovacijos projektuose numatyti ir nutolusias saulės elektrines bei rengiant renovacijos projektus būtų galima taikyti mažosios renovacijos instrumentus.

## **2. PASIŪLYMAI RENOVACIJOS FINANSAVIMO ŠALTINIAMS DIDINTI**

### **2.1. Renovacijos fondas, finansuojamas nerenovuojančių pastatų gyventojų lėšomis**

LVK nuomone, ateityje mažėsiant valstybinės paramos renovacijai intensyvumui, reikia galvoti apie tvarius ir ilgalaikius renovacijos finansavimo šaltinius. Vienas jų galėtų būti Renovacijos fondas, kuris surinktų lėšas iš įvairių priemonių, kuriomis būtų surenkamos lėšos iš nerenovuočių daugiabučių savininkų. Tokiu modeliu yra paremtas ES Socialinio klimato fondas, pradėsiantis veikti 2027 m., ir Lietuvoje jau įstatymu įtvirtintas Darna judumo fondas.

LVK nuomone, valstybė galėtų apsvarstyti įvairias finansines priemones, kuriomis paskatintų pastatų savininkus renovuoti, taip 1) padarydama renovaciją finansiškai patrauklesne; 2) surinkdama įplaukų į Renovacijos fondą iš tų gyventojų, kurie nėra priėmę sprendimo renovuoti daugiabutį.

#### **Atitinkamai, LVK siūlo:**

- Steigti Renovacijos fondą, kurio lėšos galėtų būti panaudojamos išimtinai renovacijos ir mažosios renovacijos projektams remti ir kitoms renovacijos skatinimo priemonėms finansuoti;
- Svarstyti priemones fondo įplaukų srutams: 1) papildomą dedamąją centralizuotai teikiamai šilumos energijai ir karštam vandeniui, kurios dydis būtų atvirkščiai proporcingas pastato energiniam efektyvumui – kuo prastesnė pastato energinio efektyvumo klasė, tuo didesnė dedamoji būtų taikoma teikiamai šilumai; 2) PVM lengvatinio 0 proc. tarifo šilumos energijai nebepratęsimą, dalį sutaupytų lėšų skiriant renovacijos fondui; 3) numatyti dar vieną papildomą dedamąją centralizuotai teikiamai šilumos energijai ir karštam vandeniui, kai ši tiekama daugiabučių pastatų savininkams, atsisakiusiems renovacijos.

### **2.2. Per maži daugiabučių namų savininkų kaupiamųjų lėšų dydžiai turi būti didinami**

LVK sutinka su aplinkos ministro nuomone, kad gyventojai turi labiau prisidėti prie renovacijos. Daugiabučių namų savininkai turi pareigą užtikrinti, kad jų turtas yra prižiūrėtas, nekelia pavojaus aplinkai, žmonių gyvybei ir sveikatai. Tame tarpe, daugiabučių namų savininkai turėtų bent iš dalies prisiimti atsakomybę už pastato energinę būklę, taip sudarant teigiamas paskatas savininkams stiprinti šalies energinę nepriklausomybę.

Šiuo metu galiojantys 2015 m. patvirtini minimalūs daugiabučių savininkų kaupiamųjų lėšų dydžiai nebeatitinka realios situacijos šalies ekonomikoje, atsižvelgiant į nuo tada šalyje pasikeitusį kainų lygį, dėl kurio pasikeitė tiek remonto darbų, tiek renovacijos darbų kainos. Tuo pačiu, prievolė minimaliai kaupiti buvo nustatyta ne tiek renovacijai, kiek nenumatytiems remonto darbams atlikti.

Kadangi kaupiamųjų lėšų dydžiai nekeisti nuo 2015 m., tikslinga juos peržiūrėti, atsižvelgiant į kainų lygio pokyčius (indeksuoti pagal vartotojų kainų indeksą). Vien pritaikius indeksavimą, galima būtų

surinkti 52% daugiau<sup>2</sup> gyventojų lėšų bendrijos reikmėms, tame tarpe – ir renovacijai, tačiau atsižvelgiant į tai, kad dar 2015 metais nustatyti dydžiai nebuvo orientuoti į kaupimą renovacijai, šiuos dydžius LVK siūlo didinti dar daugiau.

LVK nuomone, ši priemonė neturėtų reikšmingai neigiamo poveikio gyventojams, nes valstybė jau taiko taiklią skurdo rizikos mažinimo priemonę gyventojų išlaidoms, patiriamoms dėl pastato būklės, kompensuoti – teikia kompensacijas už šildymą. Tuo pačiu, ši priemonė leistų pareikalauti didesnės atsakomybės už savo turtą iš asmenų, kurie nesusiduria su skurdo rizika.

Taip pat žinant, kad sukauptą didesnę lėšų sumą galima panaudoti labai ribotais tikslais, gyventojams atsirastų paskata šias lėšas panaudoti renovacijai. Tai skatintų skeptiškai nusiteikusius gyventojus balsuoti už renovaciją, nes gyventojai žinotų, kad turi itin ribotas galimybes kitais būdais išleisti sukauptas lėšas.

#### **Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, LVK siūlo:**

- Keisti Vyriausybės 2015-04-15 nutarimu Nr. 390 patvirtinto Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo 11 punktu nustatytus minimalius kaupiamųjų lėšų dydžius, didinant jų bazinius dydžius bent 300%.
- Aprašo 11 punkte numatyti, kad minimalus bazinis kaupiamųjų lėšų dydis yra dauginamas iš pastato efektyvumo koeficiento. Koeficiento dydis būtų atvirkščiai susijęs su pastato energinio efektyvumo būkle – kuo prastesnė pastato energinio efektyvumo būklė, tuo didesnis būtų pritaikytas koeficientas. Tuo pačiu, A ar aukštesnės energinės klasės pastatams galėtų būti taikomas mažesnis nei 1 koeficientas, tokiu būdu renovuotų namų savininkams kaupiamųjų lėšų dydis mažėtų (panašus reguliavimas jau šiandien iš dalies galioja – Aprašo 11<sup>1</sup> punktu yra numatyta, kad renovuojamiems ir renovuotiems namams galima 5 metams sumažinti kaupiamųjų lėšų dydį 50% žemiau minimaliojo).
- Aprašo 6 punkte numatyti, kad tais atvejais, kai yra parengtas daugiabučio ilgametis atnaujinimo planas, įmokų tarifas negali būti mažesnis nei minimalusis, nustatytas 11 p.
- Konkretus LVK teisėkūrinio pasiūlymo pavyzdys pateikiamas rašto II priede.

#### **2.3. Nekilnojamojo turto mokestis galėtų būti diferencijuojamas pagal pastato energinę klasę**

LVK palaiko Nekilnojamojo turto mokesčio pakeitimo įstatymo projektu Nr. XIVP-2932(3) siūlomą įtvirtinti teisę savivaldybių taryboms diferencijuoti nekilnojamojo turto mokesčio tarifus pagal pastato energinę klasę, tačiau pastebi, kad jeigu naujasis nekilnojamojo turto mokesčio modelis būtų priimtas numačius 1,5 savivaldybės nekilnojamojo turto verčių medianos dydžio siekiančią lengvatą pagrindiniam gyvenamajam būstui, didelė dalis nerenovuotų pastatų kai kuriose – ypač miestų – savivaldybėse liktų neapmokestinami, iš esmės prieštaraujant pačios nuostatos numatymo tikslui.

Surenkamas papildomas lėšas savivaldybės galėtų panaudoti įvairiems tikslams, tame tarpe – ir savivaldybių išlaidoms, susijusioms su renovacija, dengti.

#### **Atitinkamai, LVK siūlo:**

- Suteikti realias galimybes savivaldybių taryboms diferencijuoti nekilnojamojo turto mokestį pagal pastato energinę klasę, nenustatant plačių mokesčio išimčių.

---

<sup>2</sup> Nuo 2015 m. balandžio mėn. vartotojų kainų lygis šalyje padidėjo 52 proc., šaltinis – Valstybės duomenų agentūra.

## **2.4. „A klasės“ renovacijos nauda vertinti atsižvelgiant į alternatyvius kaštus**

Ateityje mažėsiant Europos Sąjungos paramai renovacijos projektams finansuoti, bus svarbu kuo efektyviau panaudoti gaunamas lėšas. Šiame kontekste kyla klausimas, ar renovacija į A klasės energinio efektyvumo pastatus yra verta to, kad ši pareikalauja reikšmingai daugiau sąnaudų, nepaisant ne tokios didelės ribinės naudos, kurią gauna gyventojai lyginant su renovacija iš D ar žemesnės klasės į B klasės energinio efektyvumo pastatus. Šiame kontekste kyla klausimas, ar tikrai yra tikslinga didelę dalį lėšų skirti būtent „A klasės“ renovacijai, nes pastaroji gali būti laikytina prabanga, kurios negalime sau leisti, kai didžioji dalis senesnių Lietuvos daugiabučių namų vis dar yra nerenovuoti.

### **Atitinkamai, LVK siūlo:**

- Įvertinti, ar, ateityje mažėsiant valstybės paramos intensyvumui renovacijai, tikslinga didelę valstybinės paramai skirtų lėšų dalį nukreipti būtent „A klasės“ renovacijos projektams skatinti, nepaisant mažesnės ribinės naudos ir didesnių ribinių kaštų atliekant „A klasės“ renovaciją, lyginant su „B klasės“ renovacija.

## **3. PASIŪLYMAI PRIVAČIŲ INVESTUOTOJŲ Į RENOVACIJOS PROJEKTUS PRITRAUKIMUI**

### **3.1. Valstybė turėtų garantuoti finansų įstaigų paskolas renovacijos projektams**

Finansų įstaigos turi didelį norą dalyvauti renovacijos projektų finansavime, nes tvarios investicijos į energetinio efektyvumo didinimą atliepia visų didelių finansų įstaigų investavimo tikslus bei strategiją.

Tačiau ne mažiau svarbus veiksnys yra ir kredito rizikos valdymas, daugiabučių modernizavimo projektų finansavimui suteikiamas kreditas yra be jokių užtikrinimo priemonių, kas finansų įstaigoms nėra įprasta schema, todėl dažnu atveju tokie projektai viršija finansų įstaigų turimą kredito rizikos apetitą ir yra brangesni finansavimo gavėjams. EIB pasiūlytas investicinės platformos modelis užtikrina investicijų multiplikavimą ir pirmo nuostolio segmentas sumažina Junior ir Senior segmentų prisiimamą riziką, tačiau pakeitimo vertybiniais popieriais reglamento taikymas vis dar yra naujas dalykas ir ne visos finansų įstaigos turi parengtus rizikos valdymo modelius tokio produkto įgyvendinimui. Suprantame, kad nėra galimybės įgyvendinti skolinimo su užstatu kredito rizikos mažinimui, todėl siūlome ieškoti galimybių, kaip kredito riziką sumažinti kitokiomis priemonėmis. Manome, kad kredito rizika būtų iš esmės sumažinta ir tai padidintų pasitikėjimą finansavimo modeliu, o tuo pačiu būtų gaunama mažesnė skolinimo kaina tokiu atveju, jeigu investuotojų paskoloms būtų suteikta valstybės garantija.

Valstybės garantijos suteikimas leistų ženkliai sumažinti investuotojų paskolų kainą dėl taikomų mažesnių kapitalo reikalavimų bei pasitikėjimo valstybės garantija, kas atpigintų paskolas galutiniams naudos gavėjams ir sumažintų valstybės gyventojams kompensuojamų palūkanų dalį. Manome, kad dabartinis investicinės platformos modelis, kai yra multiplikuojamos valstybės lėšos, yra pasiteisinęs, tačiau papildomai kviečiame apsvarstyti galimybę garantuoti visą ar dalį investuotojų paskolų tam, kad finansų įstaigos galėtų padidinti finansavimo schemos patrauklumą bei sumažinti paskolų kainą.

### **Atitinkamai, LVK siūlo:**

- Valstybei garantuoti finansų įstaigų suteikiamas paskolas daugiabučių pastatų renovacijos projektams.

### **3.2. Spřesti savininkų įsipareigojimų nevykdymo vėlavimų klausimą**

Finansų įstaigos susiduria su naudos gavėjų įsipareigojimų vėlavimu. Didžiąją dalį vėlavimų finansų įstaigos fiksuoja dėl savivaldybių vėlavimo apmokėti už socialiai remtinų asmenų finansinius įsipareigojimus. Valstybėje veikiantis įmokų ir palūkanų apmokėjimo už socialiai remtinus asmenis mechanizmas nėra suderintas su finansuotojų ir administratorių pasirašytų kredito sutarčių sąlygomis (mokėjimo diena, mokėjimo tvarka ir kt.), todėl finansuotojai neišvengiamai turi fiksuoti įsipareigojimų vykdymo vėlavimus ir skaičiuoti delspinigius. Visa tai atsispindi finansuotojo teikiamose ataskaitose investuotojams ir tuo pačiu mažina investavimo patrauklumą. Tokiu būdu finansuotojas galėtų nedelsiant stabdyti delspinigių skaičiavimą.

Susiduriama ir su problema, kad kiekvienoje savivaldybėje yra skirtingai atliekami mokėjimai. Pavyzdžiui, kai kuriose savivaldybėse mokėjimai atliekami iškart už kelis asmenis, nenurodant mokėtojo kodo. Finansų įstaigos siekia turėti galimybę automatiškai užskaityti įmokas, o šio tikslo įgyvendinimui reikalinga, kad už butus būtų apmokama atliekant skirtingas įmokas. Atliekant vieną įmoką už keletą butų ir nenurodant mokėtojo kodo, automatiškai nėra užskaitomas apmokėjimas už butams priskirtas kredito dalis. Tokiu būdu yra fiksuojami vėlavimai konkrečioms butams, o vėlavimų skaičius, kaip jau minėta aukščiau, daro didelę įtaką investuotojų apsisprendimui investuoti į tokio tipo paskolas. Todėl reikia suvienodinti įmokų mokėjimo tvarką visoje Lietuvoje.

#### **Atitinkamai, LVK siūlo:**

- Iš esmės peržiūrėti apmokėjimo už socialiai remtinus butų savininkus tvarką siekiant, kad finansų įstaigas savivaldybių įmokos pasiektų laiku ir nustatant galimybę finansuotojams operatyviai gauti informaciją, kai tik savivaldybė priima sprendimą suteikti naudos gavėjui socialiai remtino asmens statusą (pvz., galimybę finansuotojui gauti informaciją iš Socialinės paramos šeimai informacinės sistemos SPIS pagal finansuotojo turimus duomenis arba bet koku kitu būdu gauti informaciją apie finansuotų daugiabučių namų socialiai remtinus asmenis). Išsprędus problemą finansuotojai susidurtų su mažiau vėlavimų ir būtų skaičiuojama mažiau delspinigių.
- Suvienodinti paskolų įmokų už socialiai remtinus asmenis mokėjimo tvarką visose savivaldybėse.

### **3.3. Turėtų būti sudaroma galimybė privatiems finansuotojams lygiomis sąlygomis teikti finansavimą renovacijos projektams**

Žiūrint iš finansų įstaigų perspektyvos, yra iškreipiama rinka, kuomet yra paskelbiami kvietimai teikti administratoriams paraiškas ir numatoma, kad vienintelis finansuotojas yra įstaiga, kurios 100 proc. akcijų priklauso valstybei. Tokiu būdu yra iškreipiama normali konkurencinė aplinka, o privatūs investuotojai ir finansų tarpininkai, kurie taip pat rūpinasi išorės lėšų pritraukimu, yra išstumiami iš rinkos. Renovacijos investicijų platformos investuotojams kyla klausimų, kodėl negalima finansuoti visų rinkoje esančių projektų, o išskiriama tik dalis projektų. Dalis esamų platformos investuotojų gali būti nelinkę investuoti į naujai kuriamas priemones, kuomet komercinių bankų sukuriamos priemonės valstybės institucijų atžvilgiu yra nustumiamos į šoną ir teisės aktais yra numatoma, kad tam tikro kvietimo finansuotojas gali būti tik valstybei priklausanti institucija.

LVK siūlymu pereinant prie renovacijos paramos modelio, tiek pat tikslinga būtų peržiūrėti valstybės finansavimo vaidmenį renovacijos procese – valstybės finansavimas galėtų būti nukreipiamas ne tik į tiesioginį finansavimą, bet ir paremti privačių investuotojų paskolas valstybės garantijomis (žr. 3.1.

p.), ir dengti dalį palūkanų mokėjimų visam paskolos laikotarpiui. Tokiu atveju viešasis investuotojas prisidėtų prie renovacijos skatinimo, pats tiesiogiai paskolos neduodamas.

#### **Atitinkamai, LVK siūlo:**

- Sudaryti galimybę finansų įstaigoms teikti administratoriams paraiškas į visus renovacijos projektus ir numatyti, kad valstybinis finansuotojas kompensuoja dalį palūkanų visam paskolos laikotarpiui, kai renovacijos projektą finansuoja privatus finansuotojas;

#### **3.4. Renovacijos finansavimui numatyti išimtinį reguliavimą Pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos įstatyme**

Daugiabučių modernizavimo projektų finansavimas yra specifinis produktas, kuomet kreditorius neturi tiesioginio ryšio su naudos gavėjais, kuriems tenka pareiga vykdyti finansinius išsipareigojimus. Nepaisant produkto specifiškumo, Pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos įstatyme nėra nustatytos išimtys dėl naudos gavėjų tapatybės nustatymo daugiabučių namų renovacijos finansavimo atveju, todėl preziumuojama, kad yra reikalinga nustatyti visų naudos gavėjų tapatybę, jų lėšų kilmę, stebėti įmokas ir atlikti kitus veiksmus. Svarbu yra tai, kad teikiant kreditą, administratorius pasirašo sutartį su finansuotoju savininkų naudai (bet ne jų vardu), dėl ko nėra žinomi galutinių naudos gavėjų asmens kodai, žinomi tik vardai ir pavardės, buto numeriai. Dėl šios priežasties nėra įmanoma pilna apimti nustatyti naudos gavėjų tapatybę.

#### **LVK siūlo:**

- Atsižvelgiant į paskolos renovacijai produkto specifiką – nedideles įmokų sumas, didelį skaičių naudos gavėjų, bei tai, kad lėšos panaudojamos tiesiogiai konkrečiam tikslui, Pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos įstatyme numatyti išimtį, kuomet nebūtų reikalaujama nustatyti naudos gavėjų tapatybės ir stebėti atliekamų mokėjimų už renovacijos projekto įgyvendinimą Pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos įstatymo tikslais.

#### **3.5. Kiti siūlymai, kurie pagerintų privačių finansuotojų sąlygas dalyvauti finansuojant renovacijos projektus**

- **Sudaryti galimybę finansuoti administratorius, kurie nėra bendrojo naudojimo objekto valdytojai, nei savivaldybės paskirti projekto įgyvendinimo administratoriai.** Administratorių kompetencija ir tinkamas išsipareigojimų vykdymas yra esminė aplinkybė, leidžianti naudos gavėjams paskolą grąžinti laiku ir sklandžiai. Valstybės paramos daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) įstatymas numato, kad lengvatinė kredito sutartis gali būti sudaroma su bendrojo naudojimo objektų valdytoju arba savivaldybės programos įgyvendinimo administratoriumi. Dažnu atveju būtų savininkai pageidauja kredito administratoriumi paskirti asmenį, kuris yra privatus administratorius, nepatenkantis į šias kategorijas. Pagal įstatymą toks asmuo gali būti tik projekto vykdytoju, tačiau pasirašyti kredito sutarties negali. Šiais atvejais vis tik vienintelis sprendimas yra pasirašyti kredito sutartį su bendrija, kuri yra bendrojo naudojimo objektų valdytojas, dažnu atveju neturintis atstovo, kompetentingo atlikti visas funkcijas, įvardintas kredito sutartyje. Siūlytume svarstyti galimybę keisti šio įstatymo 7 str. numatant galimybę finansuoti administratorius, kurie nėra nei bendrojo naudojimo objektų valdytojai, nei savivaldybės paskirti projekto įgyvendinimo administratoriai, tačiau gyventojų sprendimu gali pasirašyti sutartį su finansuotoju ir turi pavedimo sutartį. Tokia praktika būtų teisinga siekiant, kad administratorius, kaip naudos gavėjų atstovas gebėtų tinkamai vykdyti kredito sutartimi prisiimtas pareigas.
- **Sudaryti galimybę pakeisti administratorių/bendrijos pirmininką esant išsipareigojimų nevykdymui.** Valstybės paramos daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) įstatymo 9

str. yra numatyta, kad administratorius gali būti pakeistas butų savininkų susirinkimo sprendimu, tačiau dažnu atveju gyventojai nėra linkę savo iniciatyva keisti administratoriaus, o netinkamas išsipareigojimų vykdymas lieka finansuotojo problema. Finansavimo modelis butų patrauklesnis, jeigu teisės aktuose butų numatyta galimybė inicijuoti finansuotojui administratoriaus/bendrijos pirmininko pakeitimą esant išsipareigojimų pagal sutartį nevykdymui ir tai galima būtų atlikti su Aplinkos ministerijos ar APVA pagalba.


- **Informaciją apie lengvatinį kreditą renovacijai įtraukti prie buto duomenų Nekilnojamojo turto registre.** Valstybės paramos daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) įstatymo 10 str. numato pareigą administratoriui išviešinti lengvatinio kredito aplinkybę, t. y. pateikti kredito sutartį LR nekilnojamojo turto registru. Sutartį pateikiant registru yra įregistruojamas daugiabučio namo atnaujinimo faktas registre, tačiau tokie duomenys yra įvardijami tik išrašė apie daugiabutį namą, bet ne išrašė apie butą, ar kitą nuosavybę. Kuomet butas ar kita patalpa yra parduodama varžytynėse, antstoliai tikrina registro išrašus apie butus, ar kitas patalpas, kur nėra matomas faktas apie namo atnaujinimą ir tam suteiktą kreditą. Finansuotojai susiduria su atvejais, kuomet varžytynėse įgytų butų savininkai įgyjant butą nežino apie paskolą renovacijai ir atsisako už ją mokėti. Tai turi tiesioginę įtaką finansuotojo portfeliui ir vėlavimams, kas tai pat daro įtaką finansavimo patrauklumui, todėl siūlome inicijuoti pokytį numatant, kad informacija apie lengvatinį kreditą būtų įtraukta prie buto duomenų Nekilnojamojo turto registre.

Pabaigai, LVK atkreipia dėmesį į poreikį užtikrinti visų pateiktų pasiūlymų įgyvendinimo kompleksiskumą bei Vyriausybės programoje deklaruotos renovacijos bangos sėkmingą įgyvendinimą, dėl to **taip pat siūlo Aplinkos ministerijai minėtas priemones įtraukti į Aplinkos ministro 2022-10-19 įsakymu Nr. D1-336 patvirtintą Ilgalaikės pastatų renovacijos strategijos įgyvendinimo planą.**

Tikimės, jog Aplinkos ministerija išsamiai įvertins pateiktus pasiūlymus. Esame pasiruošę ir toliau bendradarbiauti bei siekti, jog renovacija pasiektų proveržį ir vis daugiau gyventojų būtų suinteresuoti ją pasirinkti. Dėkojame už bendradarbiavimą.

Pagarbiai

Generalinė direktorė



Ineta Rizgelė

**PRIDEDAMA:**

- I PRIEDAS. Rašte pateiktų pasiūlymų sąrašas, 2 lapai.
- II PRIEDAS. Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo 6 ir 11 punktų pakeitimo *pavyzdys*, 1 lapas.

**Originalas nebus siunčiamas.** Vilius Kriaučiūnas, el.p. [vilius@lvk.lt](mailto:vilius@lvk.lt), mob. +37060898408.

## **I PRIEDAS. Rašte pateiktų pasiūlymų sąrašas.**

### **PASIŪLYMAI RENOVACIJOS PROCESUI TOBULINTI**

- Atlikti išsamią analizę, kodėl renovacijos darbai yra išimtinai perkami remiantis mažiausios kainos kriterijumi, nustatyti dabartinio reguliavimo ydas ir jas ištaisyti, taip pritraukiant daugiau kokybiškų renovacijos projektų pasiūlymų;
- Įvertinti, kodėl Aplinkos projektų valdymo agentūros suderintame investicijų plane numatyta didžiausia kaina neretai neatitinka rinkoje vyraujančios darbų kainos, svarstyti galimybę netaikyti šių kainos „lubų“ pirkimo sąlygose, atitinkamai keičiant ir šį reikalavimą nustatančius teisės aktus;
- Numatyti galimybę gyventojams iškart pritarti statybos darbų kainos augimui, jei viešasis pirkimas pirmuoju kvietimu neįvyko;
- Įvertinti galimybę projekto administratoriui leisti renovacijos darbus pirkti rinkoje, atsisakant viešųjų pirkimų, kai tam yra pastato savininkų pritarimas;
- Numatyti, kad renovacijos programa vyktų tęstiniu būdu, t.y. konkursai nebūtų skelbiami tuo pačiu metu;
- Nustatyti aiškų valstybės teikiamos paramos dydį 1 m<sup>2</sup> pastato naudingajam plotui renovacijos projekte, taip judant link valstybės paramos gyventojų pasirinkimui paramos modelio – valstybė remtų tam tikrą bazinę kainą, o papildomos išlaidos būtų dengiamos pačių gyventojų;
- Numatyti maksimalius kompensavimo dydžius už mažosios renovacijos projekto administravimą, peržiūrint Aplinkos ministro įsakymu patvirtintą Klimato kaitos programos kompensacinių išmokų daugiabučių namų vidaus šildymo ir karšto vandens sistemų modernizavimui tvarkos aprašą. Tikslinga papildyti aprašo nuostatas numatant maksimalius projekto įgyvendinimo administravimo išlaidų dydžius, neatsižvelgiant į daugiabučio namo naudingąjį ar kitų patalpų bendrąjį plotą;
- Numatyti maksimalius kompensavimo dydžius už mažosios renovacijos projekto administravimą, peržiūrint Aplinkos ministro įsakymu patvirtintą Klimato kaitos programos kompensacinių išmokų, skatinant įrengti saulės elektrines daugiabučiuose, skyrimo ir mokėjimo tvarkos aprašą, numatant maksimalius projekto įgyvendinimo administravimo išlaidų dydžius, neatsižvelgiant į daugiabučio namo butų naudingąjį ar kitų patalpų bendrąjį plotą;
- Numatyti, kad renovacijos atveju saulės elektrinės neturėtų būti montuojamos tik ant namų stogų, bet būtų galima renovacijos projektuose numatyti ir nutolusias saulės elektrines bei rengiant renovacijos projektus būtų galima taikyti mažosios renovacijos instrumentus.

### **PASIŪLYMAI RENOVACIJOS FINANSAVIMO ŠALTINIAMS DIDINTI**

- Steigti Renovacijos fondą, kurio lėšos galėtų būti panaudojamos išimtinai renovacijos ir mažosios renovacijos projektams remti ir kitoms renovacijos skatinimo priemonėms finansuoti;
- Svarstyti priemones Renovacijos fondo įplaukų srautams:
  - 1) papildomą dedamąją centralizuotai teikiamai šilumos energijai ir karštam vandeniui, kurios dydis būtų atvirkščiai proporcingas pastato energiniam efektyvumui – kuo prastesnė pastato energinio efektyvumo klasė, tuo didesnė dedamoji būtų taikoma tiekiamai šilumai;
  - 2) PVM lengvatinio 0 proc. tarifo šilumos energijai nebepratęsimą, dalį sutaupyto lėšų skiriant renovacijos fondui;
  - 3) numatyti dar vieną papildomą dedamąją centralizuotai teikiamai šilumos energijai ir karštam vandeniui, kai ši tiekama daugiabučių namų savininkams, atsisakiusiems renovacijos;
- Keisti Vyriausybės 2015-04-15 nutarimu Nr. 390 patvirtinto Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir

priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo 11 punktu nustatytus minimalius kaupiamųjų lėšų dydžius, didinant jų bazinius dydžius bent 300%;

- Aprašo 11 punkte numatyti, kad minimalus bazinis kaupiamųjų lėšų dydis yra dauginamas iš pastato efektyvumo koeficiento. Koeficiento dydis būtų atvirkščiai susijęs su pastato energinio efektyvumo būkle – kuo prastesnė pastato energinio efektyvumo būklė, tuo didesnis būtų pritaikytas koeficientas. Tuo pačiu, A ar aukštesnės energinės klasės pastatams galėtų būti taikomas mažesnis nei 1 koeficientas, tokiu būdu renovuotų namų savininkams kaupiamųjų lėšų dydis mažėtų (panašus reguliavimas jau šiandien iš dalies galioja – Aprašo 11<sup>1</sup> punktu yra numatyta, kad renovuojamiems ir renovuotiems namams galima 5 metams sumažinti kaupiamųjų lėšų dydį 50% žemiau minimaliojo;
- Aprašo 6 punkte numatyti, kad tais atvejais, kai yra parengtas daugiabučio ilgametis atnaujinimo planas, įmokų tarifas negali būti mažesnis nei minimalusis, nustatytas 11 p.;
- Suteikti realias galimybes savivaldybių taryboms diferencijuoti nekilnojamojo turto mokesťį pagal pastato energinę klasę, nenustatant plačių mokesčio išimčių.

### **PASIŪLYMAI PRIVAČIŲ INVESTUOTOJŲ Į RENOVACIJOS PROJEKTUS PRITRAUKIMUI**

- Valstybei garantuoti finansų įstaigų suteikiamas paskolas daugiabučių pastatų renovacijos projektams;
- Iš esmės peržiūrėti apmokėjimo už socialiai remtinus butų savininkus tvarką siekiant, kad finansų įstaigas savivaldybių įmokos pasiektų laiku ir nustatant galimybę finansuotojams operatyviai gauti informaciją, kai tik savivaldybė priima sprendimą suteikti naudos gavėjui socialiai remtino asmens statusą (pvz., galimybę finansuotojui gauti informaciją iš Socialinės paramos šeimai informacinės sistemos SPIS pagal finansuotojo turimus duomenis arba bet koku kitu būdu gauti informaciją apie finansuotų daugiabučių namų socialiai remtinus asmenis). Išsprendus problemą finansuotojai susidurtų su mažiau vėlavimų ir būtų skaičiuojama mažiau delspinigių;
- Suvienodinti paskolų įmokų už socialiai remtinus asmenis mokėjimo tvarką visose savivaldybėse;
- Sudaryti galimybę finansų įstaigoms teikti administratoriams paraiškas į visus renovacijos projektus ir numatyti, kad valstybinis finansuotojas kompensuoja dalį palūkanų visam paskolos laikotarpiui, kai renovacijos projektą finansuoja privatus finansuotojas;
- Atsižvelgiant į paskolos renovacijai produkto specifiką – nedideles įmokų sumas, didelį skaičių naudos gavėjų, bei tai, kad lėšos panaudojamos tiesiogiai konkrečiam tikslui, Pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos įstatyme numatyti išimtį, kuomet nebūtų reikalaujama nustatyti naudos gavėjų tapatybės ir stebėti atliekamų mokėjimų už renovacijos projekto įgyvendinimą Pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos įstatymo tikslais;
- Sudaryti galimybę finansuoti administratorius, kurie nėra nei bendrojo naudojimo objekto valdytojai, nei savivaldybės paskirti projekto įgyvendinimo administratoriai;
- Sudaryti galimybę pakeisti administratorių/bendrijos pirmininką esant įsipareigojimų nevykdymui;
- Informaciją apie lengvatinį kreditą renovacijai įtraukti prie buto duomenų Nekilnojamojo turto registre.

**II PRIEDAS. Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo 6 ir 11 punktų pakeitimo pavyzdys.**

**11. Iki tol, kol bus parengtas ir patvirtintas ilgalaikis planas, o kartu su juo – mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas,** Apskaičiuojant mėnesinės kaupiamosios įmokos dydį taikomas šis minimalus **bazinis** kaupiamosios įmokos tarifas, **dauginamas iš Aprašo 11<sup>2</sup> punkte nurodyto koeficiento *k*:**

11.1. daugiabučiams namams, kurių naudingasis plotas iki 3 000 kv. m, – **0,15** 0,05 Eur/kv. m/mėn.;

11.2. daugiabučiams namams, kurių naudingasis plotas 3 000 kv. m ir daugiau, – **0,09** 0,03 Eur/kv. m/mėn.

11<sup>1</sup>. Pastatytų naujų, rekonstruotų ir atnaujintų (modernizuotų) daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams jų sprendimu 5 metus nuo statybos užbaigimo taikomas 50 procentų mažesnis Aprašo 11 punkte nustatytas minimalus mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas. Atnaujinamų (modernizuojamų) daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams mažesnis tarifas taikomas nuo rangos darbų sutarties pasirašymo dienos.

**11<sup>2</sup>. Aprašo 11.1. ir 11.2. nurodytas bazinis įmokos tarifas dauginamas iš pastato energinio efektyvumo koeficiento *k*:**

Daugiabučio namo energinė klasė	Koeficiento <i>k</i> reikšmė
A ar aukštesnė	0,7
B	1
C	1,25
D	1,75
E ar žemesnė	2

6. Mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas apskaičiuojamas pagal šią formulę:

$$k_{min} \leq k_m = \left( \frac{P_1}{N_p t_n} + \frac{P_2}{N_p t_n} + \frac{P_n}{N_p t_n} \right) + q \leq k_{max};$$

$k_m$  – mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas, Eur/kv. m/mėn.;

$P_1, P_2, \dots, P_n$  – ilgalaikiame plane numatytų atskirų priemonių kaina, Eur. Jeigu iki kaupiamosios įmokos dydžio apskaičiavimo dienos jau yra sukaupta dalis lėšų ilgalaikiame plane numatytoms priemonėms finansuoti, šios lėšos atimamos iš numatytų priemonių kainos;

$N_p$  – visų namo patalpų naudingasis plotas, kv. m;

$t_n$  – planuojamas lėšų kaupimo laikotarpis, mėn., skaičiuojant nuo ilgalaikio plano įgyvendinimo pradžios;

$q$  – kaupiamosios įmokos tarifo dalis, įvertinanti lėšų poreikį ilgalaikiame plane nenumatytiems darbams atlikti, kurie būtini pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (bendrųjų konstrukcijų nenumatytiems defektams ir deformacijoms, inžinerinių sistemų sutrikimams ir gedimams šalinti, įskaitant šių sistemų avarijoms lokalizuoti ir likviduoti reikalingus darbus, medžiagas ir įrenginius, kurie nėra įskaičiuoti į namo ir jo inžinerinių sistemų techninės priežiūros (eksplotavimo) tarifus), Eur/kv. m/mėn. Ši reikšmė nustatoma pagal Aprašo 11 punkte nurodytus dydžius, jeigu patalpų savininkų sprendimu nenustatoma kitaip;

$k_{min}$  – minimalus mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas, apskaičiuotas Aprašo 11 punkte nurodytu metodu.

$k_{max}$  – maksimalus mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas, apskaičiuotas pagal Aprašo 7 punkte nurodytą formulę.