

# Senų daugiabučių šildymo sistemos: pertvarkyti ar atjungti?

Daugelio žmonių svajonė – atjungti savo būstą nuo centralizuotai tiekiamos šilumos sistemos ir šildytis autonomiškai, kai kam net pavyko ją įgyvendinti. Tačiau šios srities profesionalai vis dėlto siūlo kitą, patikrintą, variantą – seną, neekonomišką daugiabutį gyvenamąjį namą renovuoti.

Arūnas MARCINKEVIČIUS

## Atjungti – sudėtinga

Kiekvieno valia pasirinkti, kaip šildyti būstą, tačiau apsisprendus pertvarkyti daugiabučio namo šildymo sistemą reikia paaisyti tam tikrų reikalavimų.

Daugiabučio gyvenamojo namo šildymo sistema, kaip ir kitos bendrosios jo inžinerinės sistemos – bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, dujų, sanitarinės technikos ir kita įranga, įskaitant elektros skydinę, šilumos punktą, šildymo ir karšto vandens sistemos vamzdynus bei radiatorius, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdynus, rankšluosčių džiovintuvus, – yra bendrojo naudojimo objektas. Tai bendra visų namo bendraturčių nuosavybė. Ją pertvarkyti galima tik įstatymų nustatyta tvarka, gavus daugumos butų ir kitų patalpų savininkų sutikimą. Be to, įrengiant, pertvarkant ar išmontuojant pastato šildymo ir elektros bendrąsias inžinerines sistemas, reikalingas savivaldybės administracijos rašytinis pritarimas statinio paprastojo remonto aprašui. Pavyzdžiui, norint išmontuoti bute įrengtus karšto vandens cirkuliacijos vamzdynus ar gyvatuką vonioje, reikia parengti daugiabučio gyvenamojo namo paprastojo remonto aprašą, kuris numato bendrosios šildymo sistemos pertvarkymą, ir gauti rašytinį pritarimą jam statybos techninio reglamento „Statybą leidžiantys dokumentai“ nustatyta tvarka.

Nors šildymo sistemos vamzdynų pakeitimo (nekeičiant skersmens), šildymo prietaisų

pakeitimo (nekeičiant galios), jų vietos pakeitimo toje pačioje patalpoje (nekeičiant šildymo prietaisų galios ir prijungimo schemos) darbai nelaikomi statinio bendrosios šildymo inžinerinės sistemos pertvarkymu, tai atlikti galima tik pritarus daugumai namo butų ir kitų patalpų savininkų. Šiuo atveju paprastojo remonto aprašas ir pritarimas jam – neprivalomi, tačiau namo bendraturčiai, prieš duodami sutikimą atlikti nurodytus darbus, turi teisę prašyti juos supažindinti su atitinkamu projektu.

Planuojant bet kokius su pastato bendrosiomis inžinerinėmis sistemomis ar kitais bendrojo naudojimo objektais susijusius darbus, pirmiausia reikėtų pasitarti su privalomąjį statinio techninę priežiūrą atliekančiu specialistu, kurį samdo (skiria) bendrija ar namo administratorius. Prieš nusprendžiant visiškai atjungti būstą nuo namo šildymo sistemos, reikėtų išsiaiškinti alternatyvaus šildymo būdo galimybes. Ne visada yra tinkamos sąlygos įrengti kietojo kuro ar dujų krosnį arba gali nepakakti elektros tiekėjo namui skirtos galios, kad energiją būtų galima naudoti ir patalpoms šildyti.

## Galimi padariniai nerūpi

Kitas svarbus momentas – kas profesionaliai prižiūrės autonominę daugiabučio gyvenamojo namo šildymo (nesvarbu, koku principu veikiančią) sistemą? Pats bendrijos pirmininkas, kas nors iš jos narių ar samdomas specialistas? Ir kokios garantijos,



Pertvarkyti daugiabučio gyvenamojo namo šildymo sistemą galima tik gavus daugumos butų ir kitų patalpų savininkų sutikimą

kad, užėjus šalčiams ir tai autonominei sistemai staiga ėmus ir sugedus, tas asmuo tuoj pat sugedusią sistemą pataisys? Jeigu tai nebus padaryta greitai, daugiabutis gyvenamasis namas neišvengiamai užšals, ir sulauksite atitinkamų padarinių – sprogs radiatoriai ir vandens cirkuliacijos vamzdžiai. Net neverta kalbėti apie tai, kokių, švelniai tariant, nepatogumų patirs to daugiabučio gyventojai. Ir kaip kelias dienas, savaitę ar net ilgiau be šilumos teks išgyventi šeimoms, turinčioms mažų vaikų, ar senyvo amžiaus žmonėms?

Maža to, jei autonominės sistemos nebus subėbta operatyviai pataisyti ir vandens cirkuliacijos vamzdžiai kartu su radiatoriais susprogs, tokių daugiabučio gyventojams niekas ne kompensuos. Nebent kai kurie atsargesni gyventojai bus ir nuo to apdraudę savo turtą. Tačiau tų kelių apdairesnių piliečių finansinis išsigelbėjimas nekeis situacijos iš esmės: dauguma gyventojų tikrai nebus apsidraudę, tad senos šildymo sistemos taisymas ar visiškai naujos montavimas lems daugiabučio gyventojų išlaidas. O jei nemažai to nukentėjusio namo gyventojų – pensininkai ar asmenys, gaunantys menkas pajamas, iš kokių lėšų tuomet bus atkurta bent jau senoji šildymo sistema? Į šiuos klausimus ir neatsako tie

entuziastai, kurie ragina savo kaimynus įsirengti autonominę šildymo sistemą, esą žymiai taupesnę.

## Galima sutaupyti ketvirtadalį šilumos

Pasak Lietuvos šilumos tiekėjų asociacijos prezidento Vytauto Stasiūno, apie 90 proc. sovietinės statybos daugiabučio namų yra įrengta vienvamzdė vidaus šildymo sistema, ir kasdienė šilumininkų praktika rodo, kad šios sistemos dažniausiai, deja, būna išbalansuotos, dėl to vieni butai peršildomi, kiti šąla. Subalansavus ir minimaliai pertvarkius vidaus šildymo ir karšto vandens sistemas galima sutaupyti net apie ketvirtadalį (juk tai visai nemažai) šilumos. Norint tai padaryti reikia:

- visus elevatorinius šilumos punktus pakeisti naujais automatiniais;
- subalansuoti vidaus šildymo ir karšto vandens sistemas;
- šildymo prietaisams įrengti termostatinis ventilius;
- kiekvienam butui įrengti individualios šilumos apskaitos sistemą (šilumos kiekio daliklius);
- įdiegti išmaniają (*smart meter*) vienalaikio nuotolinio rodmenų nuskaitymo iš daliklių ir karšto vandens skaitiklių butuose bei įvadinio šilumos apskaitos prietaiso ir geriamojo vandens prieš karšto vandens ruošimo įrenginį (šilumokaitį) apskaitą

(pagal Energijos vartojimo efektyvumo direktyvos (2012/27/ES) reikalavimus).

Atlikus išvardytus veiksmus (beje, jie nėra labai sudėtingi), pašnekovo teigimu, gyventojų butai būtų šildomi tolygiai, gyventojai turėtų galimybę reguliuoti savo buto šildymą pagal poreikį ir sutaupyti, kaip jau minėta, bent ketvirtadalį šilumos. Be to, minėtus darbus bute galima atlikti per 3–4 valandas. Gyventojų patogumui pagrindiniai darbai atliekami daugiabučių namų rūsiuose ir laiptinėse. Reikiama įranga kainuoja vidutiškai apie 15 eurų kvadratiniam metrui, tipinio trijų kambarių buto savininkams įsirengti tokią sistemą kainuotų apie 900 eurų, ir ji atsipirktų per 3–4 metus. Be to, pabrėžia V. Stasiūnas, toks projektas netrukdo laukti ateityje vyksiančios namo renovacijos.

### Centrinio šildymo pranašumai

Pasak V. Stasiūno, nmodernizavus vidaus šildymo ir karšto vandens sistemas, neapšiltinus pastato ir nesumažinus jo šilumos suvartojimo, tik vieną šilumos gamybos šaltinį pakeitus kitu (dujomis ar elektra), šildymo sąnaudos nesumažės. Greičiau, atvirkščiai, padidės. Pavyzdžiui, vidutinė 1 kWh elektros energijos kaina – apie 12 ct, centralizuotai tiekiamos šilumos – 5,28 ct. Tad centralizuotai tiekiamos šilumos gamybos būdas turi nemažai pranašumų:

- kaip šilumos gamybos šaltinis gali būti naudojamas „žemarušis“ kuras: komunalinės atliekos, biomasė ir pan., kas leidžia užtikrinti mažesnę šilumos kainą;
- griežta išmetamų teršalų prevencija – svarūs miestai;
- nėra gaisro ar sprogimo pavojaus;
- gyventojams nereikia rūpintis kuru ir šilumos gamybos įrenginių eksploatacija.

Tad, pabrėžia pašnekovas, jei mes norime džiaugtis švariais miestais ir turėti saugiai eksploatuojamas namų šildymo sistemas, vis dėlto geriau rinktis centralizuotai tiekiamą šilumą, nes „autonomijos“ sukelia daugiau neaiškumų, nei suteikia garantijų, kad naujosios šildymo sistemos bus saugesnės nei dabartinės. Tokie yra suinteresuotų asmenų, šilumos tiekėjų, nuomonė. O ką apie tai mano daugiabučių gyvenamųjų namų savininkų atstovai?

### Didelės ne šilumos kainos, o sąskaitos

Vilniaus daugiabučių namų savininkų bendrijų asociacijos vadovas Juozas Antanaitis sako, kad juos iš principo varo į nevilį ne šilumos kaina, o mokesčiai už suvartotą šilumą, nes aplaidžiai eksploatuojami senos statybos daugiabučiai gyvenamieji namai suvartoja labai daug šilumos. Vien sutvarkius namo vidaus šildymo sistemą, tinkamai subalansavus šilumos srautus, įdiegus individualią apskaitą

ir įrengus šilumos reguliatorius butuose, galima sutaupyti nuo 30 iki 50 proc. šilumos. Atlikus kapitalinį namo remontą, pritaikius energijos taupymo priemones, šilumos suvartojimas gali sumažėti net iki 70 proc.

Tiesa, renovacijos rezultatai priklauso nuo to, kokios techninės būklės namas buvo iki tol. Tačiau ateities perspektyvos – neišvengiamos: senus daugiabučius namus anksčiau ar vėliau reikės remontuoti, tad geriau jų gyventojams, kai tik atsiras proga, pasinaudoti galimybe atlikti renovaciją, prie to gerokai prisidedant valstybei.

### Ilgalaikės išlaidos – didelės

J. Antanaičio teigimu, atjungti būstą nuo centrinės šildymo sistemos nėra gera išeitis, nes centralizuotai tiekiamą šilumą ir įrenginių priežiūra yra pigesnė, be to, tokios gyvenimo sąlygos – žymiai geresnės. Siekdami momentinės atjungimo naudos, būsto savininkai neįvertina visų kitų išlaidų per ilgesnį laikotarpį. Juk kainuoja projektinės dokumentacijos rengimas, demontavimo ir montavimo darbai, sumontuotų įrenginių techninė priežiūra, nuolatinės ir periodinės priežiūros organizavimas, techninės būklės patikros, remontas, dera pridėti amortizacinius atskaitymus atnaujinimo darbams, senos įrangos pakeitimo nauja išlaidas... Tačiau dar svarbiau yra užtikrinti daugiabu-

čiam gyvenamajam namui nuolatinį šilumos tiekimą.

Jei atjungtame nuo centrinės šildymo sistemos name sutriks naujoji šildymo sistema – nutruks dujų ar elektros tiekimas ar įvyks kita avarija, – tokio namo gyventojai, įsitikinęs J. Antanaitis, bus pasmerkti žiemą sušalti, nes tokiam namui nėra jokios galimybės naudoti alternatyvią šilumos sistemą. Šilumą centralizuotai tiekiančios įmonės visada gali panaudoti alternatyvųjį kurą.

### Neдрaskykime bendro turto

Štai neseniai grupė daugiabučių namų bendrijų pirmininkų grįžo iš susitikimo su Gruzijos būsto valdytojais. Užkaukazėje lietuviai pasibaisėjo: Gruzijos miestuose išardyta visa centralizuoto šilumos tiekimo sistema, tad kiekvienas daugiabutis namas, kiekvienas butas šildosi taip, kaip sugeba. Todėl dabar gruzinų miestų peizažai – tarsi XIX amžiuje: daugiabučiai gyvenamieji namai subjauroti kaminais kaminėliais, o garsiajame Tbisilio Š. Rustavelio prospekte anksčiau saugoti medžiai jau iškirsti ir sukūrenti...

Tad, apibendrina J. Antanaitis, mažinkime šilumos suvartojimą, sutvarkykime namus, modernizuokime daugiabučių namų vidaus šildymo sistemas, papildomai naudokime saulės, vėjo, geoterminę energiją ir pan. Tuomet niekam nekils noras išdraskyti turimą tautos turtą.



## NAUJAS

- Ar tikrai naudojame tik 10 proc. smegenų?
- Kodėl orų prognozės būna netikslios?
- Kaip mums galėtų padėti nanomedicina?
- Kas yra „Dieviškoji dalelė“?

Pagal HOW IT WORKS licencija

