

**MB „TYRIMAI IR PROJEKTAI“**

Įmonės atestatas Nr. 4758, tel. 85 261 88 53

Kalvarijų g. 98-43, LT-08211 Vilnius

El. paštas: [ekspertizes.tyrimai@gmail.com](mailto:ekspertizes.tyrimai@gmail.com)

Objektas:

**ADMINISTRACINIS PASTATAS, UNIKALUS NR. 1097-044-5227, KURIAME YRA PATALPOS UNIKALUS NR. 4400-5024-6505:2667, RODŪNIO KEL. 2, VILNIAUS M.**

Dalis:

**STATINIO KONSTRUKCIJŲ BŪKLĖS TYRIMO AKTAS**

**Nr. 19-115T**

Užsakovas:

**UAB „Viltekta“**

Įmonės kodas 122030381, adresas: A. Goštauto g. 8, 4 LT-01108 Vilnius.

Atest.	Pareigos	Pavardė	Parašas
Nr. 9826	Statinio ekspertizės vadovas	doc. dr. Juozas Merkevičius	

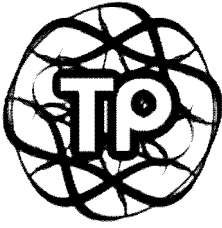
2019 m. birželio mėn.

## TURINYS

1.	ĮVADAS	1 psl.
2.	TYRIMUI UŽDUOTI KLAUSIMAI	1 psl.
3.	TYRIMUI PATEIKTA IR PANAUDOTA MEDŽIAGA	1 psl.
4.	TYRIMAS	2 psl.
5.	EKSPERTO IŠVADOS IR PASIŪLYMAI	14 psl.

### **Priedai:**

1.	Pastato konstrukcijų būklės fotofiksacija	13 lapų
2.	Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija	2 lapai
3.	Įmonės kvalifikacijos atestato kopija	1 lapas
4.	Eksperto kvalifikacijos pažymėjimo kopija	1 lapas



## **MB „TYRIMAI IR PROJEKTAI”**

Įmonės kvalifikacijos atestatas Nr. 4758, išduotas 2002 m., pratęstas 2012 04 20.  
Kalvarijų g. 98-43, LT-08211 Vilnius, tel. 261 88 53,  
el. paštas: [ekspertizes.tyrimai@gmail.com](mailto:ekspertizes.tyrimai@gmail.com)

### **STATINIO KONSTRUKCIJŲ BŪKLĖS TYRIMO AKTAS**

**2019 m. birželio mėn. 26 d.**  
Vilnius

**Nr. 19-115T**

**Dėl pastato, unikalus Nr. 1097-0044-5277, kuriame yra administracinės patalpos, unikalus Nr. 4400-5024-6505:2667, esančio  
Rodūnios kelias 2, Vilniaus m.,  
konstrukcijų būklės tyrimo**

#### **1. Įvadas**

- 1.1. Akto surašymo data - 2019 06 26.
- 1.2. Apžiūros atlikimo vietoje data 2019 06 21.
- 1.3. Būklės tyrimo užsakovas – UAB „Viltekta“, įmonės kodas 122030381, adresas: A. Goštauto g. 8, 4 LT-01108 Vilnius.
- 1.4. Aktą surašė - statinio ekspertizės vadovas doc. dr. Juozas Merkevičius, turintis SPSC išduotą kvalifikacijos atestatą Nr. 9826.

#### **2. Tyrimui užduoti klausimai**

- 2.1. Atlikti pastato, unikalus Nr. 1097-0044-5277, plane žymimo 21B5p, esančio Rodūnios kelias 2, Vilniaus m., kuriame yra negyvenamosios patalpos - administracinės patalpos, unikalus Nr. 4400-5024-6505:2667, išorinių atitvarų konstrukcijų būklės nustatymą, atsakant į užsakovo suformuotus klausimus:
  - 1) Įvertinti esamos išorinių sienų šilumos izoliacijos medžiagų stovį (nustatant ar reikalingas papildomas apšiltinimas).
  - 2) Įvertinti pamatų šiltinimo būklę. Nustačius neatitikimus norminiams parametrų pateikti išvadą dėl pamatų šiltinimo reikalingumo.
  - 3) Įvertinti denginio šiluminę varžą.
  - 4) Bendrai aprašyti pastato būklę ir suformuoti pasiūlymus į ką būtina atsižvelgti rengiant remonto projektą.

#### **3. Tyrimui pateikta ir panaudota medžiaga:**

- 3.1. Fotonuotraukos, darytos pastato apžiūros metu.
- 3.2. LR Statybos įstatymas, 1996 m. kovo 19 d. Nr. 1-1240.
- 3.3. Statybos techninis reglamentas STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“.

- 3.4. Statybos techninis reglamentas STR 1.03.01:2016 „Statybiniai tyrimai. Statinio avarija“
- 3.5. Statybos techninio reglamento STR 1.03.01:2016 „Statybiniai tyrimai. Statinio avarija“ 1 priedas „Statinio galimos avarinės būklės požymiai“.
- 3.6. Statybos techninis reglamentas STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“
- 3.7. G. Balčiūno personalinės projektavimo įmonės parengtas pastato antstato darbo projektas (2004 m.)

#### 4. Tyrimas

**4.1.** 2019 birželio mėn. 21 d. apžiūrėjus administracinės paskirties pastatą, esančio Rodūnios kelias 2, Vilniaus m. konstrukcijas, buvo ištirta jų būklė.

##### **Objekto apibūdinimas:**

Pastatas - administracinis Rodūnios kelias 2, Vilniaus m., statytas 1975 m. Plane žymimas 21B5p. Pastato pamatai – betoniniai monolitiniai, tauriniai; sienos – mūrinės; perdangos – gelžbetoninės plokštės; stogo konstrukcija – šlaitinis stogas įrengtas ant portalinio rėmo konstrukcijų; stogo danga – valcuoti skardos lakštai; pertvaros – gipskartonio plokščių, mūrinės; grindys – plytelės, parketas, PVC danga; langai – aliuminiai, plastikiniai bei mediniai; durys – aliuminio konstrukcijų. Pastate yra elektra, vandentiekis, kanalizacija.

Bendrieji statinio rodikliai: bendras pastato patalpų plotas 4483,65 m<sup>2</sup>, pagrindinis plotas 2386,54 m<sup>2</sup>.



1 pav. Pagrindinis pastato fasadas iš šiaurės-vakarų pusės.



2 pav. Bendras tiriama objekto vaizdas iš vakarų pusės.

**Pamatai.** Betoniniai monolitiniai, po kolonomis tauriniai. Užfiksuotos pažeistos cokolio vietos ties šviesduobėmis. Ten dėl prastos drenažinės sistemos, laikosi vanduo ir ardo cokolinę dalį. Užfiksuotas vietomis atšokęs cokolio tinkas. Reikalinga sutvarkyti vandens drenavimo sistemą ties šviesduobėmis ir atnaujinti cokolio apdailą. Daugiau pažaidų, plyšių ar deformacijų nepastebėta.

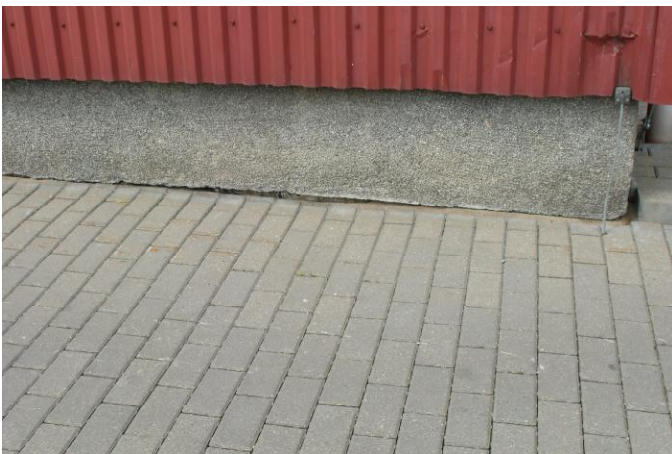


3 pav. Įrengtos šviesduobės rytinėje pastato dalyje.



4 pav. Šviesduobėse blogai įrengta drenažinė sistema, vanduo laikosi ir ardo cokolį. Matomas atšokęs cokolio tinkas.

**Nuogrinda.** Nuogrinda įrengta iš betoninių trinkelėlių. Dalyje pastato sutampa su šaligatviu. Vietomis nuogrindos danga nusėdusi dėl grunto išplovimo po ja. Taip pat vietomis užfiksuota nuogrinda apaugusi augmenija. Tikslingas naujos nuogrindos įrengimas, suformuojant nuolydį nuo pastato pamatų.



5 pav. Matoma nusėdusi nuogrinda.



6 pav. Vanduo nuo stogo nuvedamas ties pamatais ir šalia elektros įvado. Nuogrinda nusėdusi.

**Grindys.** Grindų pagrindas patalpose – betonas. Grindų danga iš plytelių, PVC dangos, vietomis parketėlių. Užfiksuotas vietomis susidėvėjęs parketas. Rekomenduojama pakeisti susidėvėjusią dangą prieš tai apšiltinimus pirmo aukšto grindis.



7 pav. Parketas vietomis susidėvėjęs.



8 pav. Bendras koridoriaus grindų vaizdas.

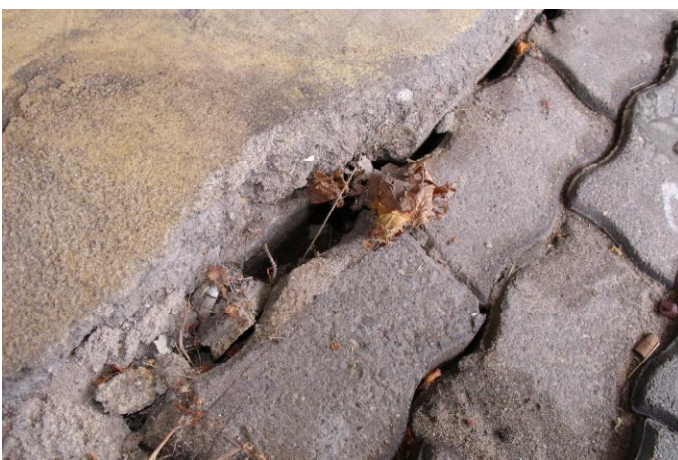
**Nuovaža.** Skirta įvažiavimui į garažą, įrengta vakarinėje pastato dalyje. Nuovažos būklė prasta, užfiksuotas nuovažos sėdimas bei nelygi, iškilnota jos danga, atsivėrusios tuštumos. Taip pat dauguma nuovažos atraminių sienučių apdailinės plytelės atšokusios ir nukritusios. Rekomenduojama įrengti naują nuovažą į garažą.



9 pav. Nuovaža, esanti vakarinėje pastato dalyje, vietomis nusėdusi, betoninių trinkelių danga iškilnota.



10 pav. Nusėdusi nuovaža.



11 pav. Gruntas po nuovaža išplautas, danga nusėdusi, atsiradę plyšiai.



12 pav. Nukritusios nuovažos atraminės sienutės apdailinės plytelės.

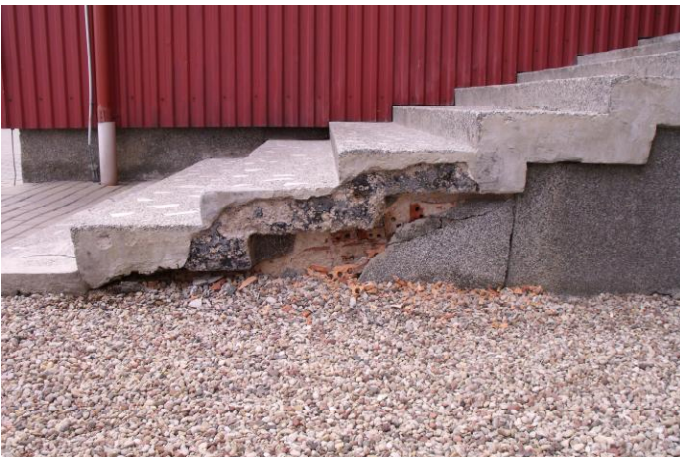
**Laiptai.** Paradiniuose laiptuose užfiksuoti tarpai tarp apdailinių laiptatakių plokščių. Laiptų aikštelės apdailinės plytelės vietomis nukritusios. Rytinėje pastato dalyje esančiuose laiptuose užfiksuoti atsiradę plyšiai bei atšokęs ir vietomis nukritęs tinkas. Metaliniai laiptai pastato pietinėje pusėje pažeisti korozijos. Vidinės laiptinės geros būklės, jokių pažeidimų neužfiksuota. Rekomenduojama atlikti išorinių laiptų remontą.



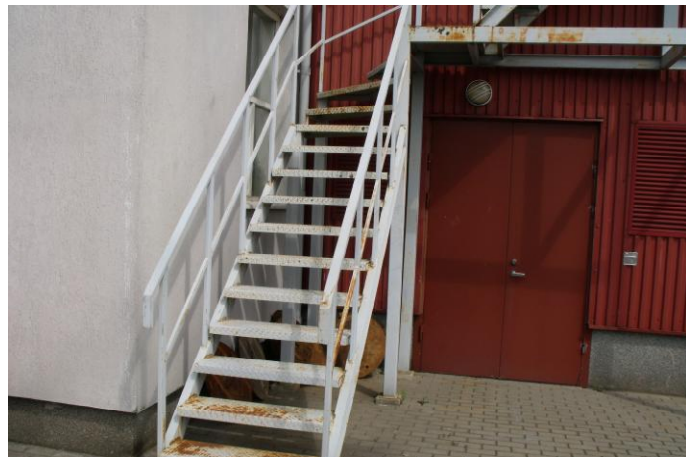
13 pav. Paradiniuose laiptuose atsiradę plyšiai tarp laiptų apdailinių plokščių.



14 pav. Rytinėje pusėje esančiuose laiptuose atsiradę plyšiai.



15 pav. Rytinėje pastato pusėje esantys laiptai susidėvėję, tinkas atšokęs, vietomis nukritęs.



16 pav. Pradėję koroduoti metaliniai laiptai esantys pastato pietinėje dalyje.

**Išorinės sienos:** Pastato 1-4 aukšto išorinės sienos iš keraminių plytų mūro, kurių storis ~70 cm. Siena susideda iš 640 mm storio mūro bei išorinės apdailos (skardos lakštai, metalinės kasetės arba tinkas) ir vidaus apdailos (tinkas, vietomis gipskartonio plokštės). Išorinėje pietinėje bei vakarinėje sienoje užfiksuoti mikro įtrūkimai. Taip pat pastebėti vietomis pažeisti, praradę estetinį vaizdą metaliniai fasado lakštai.



17 pav. Išorinės sienos storis.



18 pav. Atidengta metalinė fasado kasetė. Matomas mūras iš keraminių plytų.



19 pav. Pastato fasado profiliuotas lakštas mechaniškai pažeistas. Surinktas vanduo nuo stogo nuvedamas ties pamatais.



20 pav. Vakarinėje pastato dalyje užfiksuoti mikro įtrūkimai sienoje ties langų angomis.

1-4 aukšto išorinės sienos šiluminė varža (1 lentelė) lygi  $R=1,12 \text{ m}^2\text{K/W}$ . Šilumos perdavimo koeficientas  $U = 1 / 1,12 = 0,89 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Pastatai, kuriems leidimas rekonstruoti, atnaujinti (modernizuoti) ar remontuoti statinį išduotas po 2014 m. sausio 1 d., o tuo atveju, kai statybą leidžiantys dokumentai neprivalomi, – statybos darbai pradėti po 2014 m. sausio 1 d., energinio naudingumo klasė turi būti ne žemesnė kaip C, kurios sienų šilumos perdavimo koeficientas turi būti ne didesnis už  $0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$  (4 lentelė). Sienų šiluminė varža neatitinka STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“ todėl atliekant pastato remonto darbus bus reikalingas sienų išorinis šiltinimas.

1 lentelė. 1-4 aukšto išorinės sienos šiluminės varžos skaičiavimas

Sienos dalys (sluoksniai)	Simbolis	Sluoksniu storis d (m)	Medžiagos šilumos laidumo koeficientas $\lambda$ , W/mk	Sluoksniu šiluminė varža R, $\text{m}^2\text{K/W}$
Vidinio paviršiaus šiluminė varža	$R_{si}$	-	-	0.13
Tinkas	$R_i$	0.03	0.90	0.03
Mūras	$R_i$	0.64	0.7	0.91
Išorės paviršiaus šiluminė varža	$R_{se}$	-	-	0.04

<b>Viso, atitvaros šiluminė varža</b>	<b>Rt</b>	0.67	-	<b>1.12</b>
---------------------------------------	-----------	------	---	-------------

Pastato penkto aukšto sienos karkasinės, lengvų konstrukcijų, kurios detalė, susideda iš: gipskartonio lapo, profiliuoto skardos lakšto, garo izoliacijos, akmens vatos 120 mm, vėjo izoliacijos, oro tarpo 20 mm, išorinio profiliuoto skardos lakšto.

Penkto aukšto išorinės sienos šiluminė varža (2 lentelė) lygi  $R=4,15 \text{ m}^2\text{K/W}$ . Šilumos perdavimo koeficientas  $U = 1 / 4,15 = 0,24 \text{ W/ m}^2 \text{ K}$ . Pastato penkto aukšto sienų šiluminė varža pagal STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“ atitinką C energinio naudingumo klasę.

2 lentelė. Penkto aukšto (antstato) sienos šiluminės varžos skaičiavimas

Sienos dalys (sluoksniai)	Simbolis	Sluoksnio storis d (m)	Medžiagos šilumos laidumo koeficientas $X_{fc}, \text{W/mk}$	Sluoksnio šiluminė varža R, $\text{m}^2\text{K/W}$
Vidinio paviršiaus šiluminė varža	Rsi	-	-	0.13
Gipso kartono plokštė	Ri	0.013	0.25	0.05
Mineralinė vata vėdinamoje atitvaroje	Ri	0.12	0.041	2.93
Vėjo izoliacija	Ri	0.03	0.033	0.91
Išorės paviršiaus šiluminė varža	Rse	-	-	0.13
<b>Viso, atitvaros šiluminė varža</b>	<b>Rt</b>	<b>0.163</b>	<b>-</b>	<b>4.15</b>

**Perdangos:** Perdangos - gelžbetoninių plokščių. Ketvirto aukšto perdangoje (buvusiame denginyje prieš pastatant antstatą) iš briaunuotų gelžbetoninių plokščių, pastebėti įtrūkimai apdailoje ties plokščių sandūra. Likusių eksploatacinė gelžbetoninių perdangų būklė yra gera, deformacijų ar kitų defektų, turinčių įtakos pastato tolimesnei eksploatacijai neužfiksuota.



21 pav. Ketvirto aukšto perdanga iš briaunuotų surenkamų perdangos plokščių. Užfiksuoti įtrūkimai ties jų sandūra.

**Lauko durys:** Durys į pastatą iš aliuminio konstrukcijų. Durų tarpinės praradusios elastingumą, neužtikrina durų sandarumo, apatinėje durų dalyje matomi atsiradę tarpai per kuriuos vyksta šilumos

mainai. Durų montažinės putos praradusios savo savybes. Taip pat užfiksuotos lauko durys pažeistos korozijos. Aliuminio lauko durų šiluminė varža ( $0,4 \text{ m}^2\text{K/W}$ ) netenkina STR 2.01.01(6): 2008 „Esminiai statinio reikalavimai. Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas“ reikalavimų. Lauko durų techninė būklė nepatenkinama - matyti nesandarumai tarp durų varčios ir staktos. Reikalingas lauko durų keitimas naujomis.



22 pav. Prastai šilumą izoliuojančios aliuminio rėmo durys.



23 pav. Montažinės putos ties durų anga apačia praradusios savo savybes – lengvai subyra į dulkes.



24 pav. Atsiradęs tarpas ties durų apačia per kurį vyksta šilumos mainai.



25 pav. Metalinės durys pažeistos korozijos.

**Langai:** Langai rūsio patalpoje mediniai. Ties rūsio langais užfiksuoti atsiradę plyšiai, pro kuriuos vyksta šilumos mainai. Laiptinių langai iš aliuminio profilio, kurie prastai izoliuoja šilumą ir sudaro šalčio tiltelius. Dalis langų plastikiniai, bet angokraščiai mediniai, o ne iš gerai šilumą izoliuojančios medžiagos (pvz. putplasčio). Remonto metu rekomenduojama dalį senų, blogai šilumą izoliuojančių langų pakeisti naujais, bei užtikrinti sandarumą ties langų angokraščiais.



26 pav. Ties rūšio langu atsiradęs plyšys.



27 pav. Laiptinių langai iš aliuminio profilio, kurie prastai izoliuoja šilumą ir sudaro šalčio tiltelius.



28 pav. Langų angokraščiai mediniai, nesandarūs, blogai izoliuojantys šilumą.

**Stogas.** Stogas yra šlaitinis, apšiltintas mineraline vata. Stogo danga – profiliuoti skardos lakštai.



29 pav. Tiriama objekto stogo vaizdas.

Tyrimo metu nustatyta, kad stogo detalė susideda: profiliuota skarda, garso izoliacija 20 mm, garo izoliacija, akmens vata 120 mm, vėjo izoliacija 30mm, metalinis profiliuotas lakštas. Stogo šiluminė varža (3 lentelė) lygi  $R=4,53 \text{ m}^2\text{K/W}$ . Šilumos perdavimo koeficientas  $U = 1 / 4,53 = 0,22 \text{ W/ m}^2\text{K}$ . Pastatai, kuriems leidimas rekonstruoti, atnaujinti (modernizuoti) ar remontuoti statinį išduotas po 2014 m. sausio 1 d., o tuo atveju, kai statybą leidžiantys dokumentai neprivalomi, – statybos darbai pradėti po

2014 m. sausio 1 d., energinio naudingumo klasė turi būti ne žemesnė kaip C, kurios stogo šilumos perdavimo koeficientas turi būti ne didesnis už  $0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$  (4 lentelė). Stogo šiluminė varža pagal STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“ atitinką tik D energinio naudingumo klasę, todėl atliekant remonto darbus būtina įrengti papildomą stogo izoliacijos sluoksnį, užtikrinant bent C energinio naudingumo klasę.

3 lentelė. Stogo šiluminės varžos skaičiavimas

Sienos dalys (sluoksniai)	Simbolis	Sluoksni storis d (m)	Medžiagos šilumos laidumo koeficientas $X_{fc}, \text{W/mk}$	Sluoksni šiluminė varža R, $\text{m}^2\text{K/W}$
Vidinio paviršiaus šiluminė varža	Rsi	-	-	0.10
Garso izoliacija	Ri	0.02	0.032	0.63
Mineralinė vata	Ri	0.12	0.042	2.86
Vėjo izoliacija	Ri	0.03	0.033	0.91
Išorės paviršiaus šiluminė varža	Rse	-	-	0.04
<b>Viso, atitvaros šiluminė varža</b>	<b>Rt</b>	0.17	-	<b>4.53</b>

Taip pat užfiksuota, kad nėra įrengta lipynė patekimui ant stogo. Reikalinga įrengti lipynę, kad būtų galima patekti ant stogo ir atlikti stogo priežiūrą.



30 pav. Nėra įrengta lipynė patekimui ant stogo.

Surenkamas nuo stogo vanduo nuvedamas ties pamatais. Taip pat keliose vietose užfiksuota, kad trūksta lietvamzdžio apatinės alkūnės, kuri turėtų nukreipti lietaus vandenį toliau nuo pamatų. Pastebėta, kad lietaus vanduo nuvedamas ties elektros įvadu. Būtina pakeisti vandens nuvedimo vietą ties elektros įvadu arba surinkti lietaus vandenį į tam pritaikyta nuotakyną. Taip pat uždėti trūkstamas vandens nuo stogo nuvedimo sistemos detales, bei surinktus kritulius nuvesti toliau nuo pamatų.



31 pav. Vanduo nuo stogo nuvedamas ties pamatais ir šalia elektros įvado.



32 pav. Trūksta dalies lietvamzdžio. Surinktas nuo stogo vanduo nuvedamas ties pamatais.

**Pastato terasa.** Terasos paviršių nuolydžiai ne visose vietose yra užtikrinami, todėl ant jos paviršiaus kaupiasi vanduo, taip pat žiemos metu, esant sniego sluoksniui nėra pakankamai geras vandens nutekėjimas nuo terasos, todėl vanduo per terasos duris patenka į patalpas.



33 pav. Pastato terasos paviršiuje užsistovi vanduo, reikalingas nuolydžių užtikrinimas.



34 pav. Atšokusios terasos dangos plytelės ties sankirtomis su siena.

Pagal STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 6.12. **statinio dalies (dalinė) ekspertizė** – bendrosios statinio ekspertizės sudėtinė dalis, statinio dalies įvertinimas, patikrinant, kaip statinio dalies techninė būklė atitinka **Reglamente (ES) Nr. 305/2011** [5.17] nustatytus esminius statinių reikalavimus, statinio normatyvinę kokybę [5.1], kitus statybos teisės aktų nustatytus reikalavimus, o statinio dalies avarijos ar avarinės būklės atveju – nurodant šių įvykių priežastis, atsiradusias ir prognozuojamas pasekmes.

**Reglamente (ES) Nr. 305/2011** nustatyti esminiai statinių reikalavimai, pagal kuriuos statiniai ir atskiros jų dalys turi atitikti jų naudojimo paskirtį, ypač atsižvelgiant į susijusių asmenų sveikatą ir saugą viso statinių būvio ciklo metu. Atsižvelgiant į įprastinę techninę priežiūrą, statiniai turi atitikti šiuos esminius statinių reikalavimus ekonomiškai pagrįstą naudojimo laikotarpį:

1) **Mechaninis atsparumas ir pastovumas.** Statiniai turi būti projektuojami ir statomi taip, kad apkrovos, kurios gali veikti statybos metu ir juos naudojant, nesukeltų:

- a) viso statinio arba jo dalies griūties;
- b) didelių deformacijų, viršijančių leistinas ribas;
- c) žalos kitoms statinio dalims, įrenginiams ar sumontuotai įrangai dėl didelių apkrovos laikančios konstrukcijos deformacijų;
- d) žalos, atsiradusios per įvykį, kuri būtų neproporcinga ją sukėlusiai pirminei priežastčiai.

2) **Gaisrinė sauga.** Statiniai turi būti projektuojami ir statomi taip, kad kilus gaisrui:

- a) statinių laikančiosios konstrukcijos tam tikrą laiką išlaikytų apkrovą;
- b) būtų ribojamas ugnies bei dūmų susidarymas ir plitimas statiniuose;
- c) būtų ribojamas gaisro plitimas į gretimus statinius;
- d) juose esantys asmenys galėtų išeiti iš statinių ar būti išgelbėti naudojant kitas priemones;
- e) būtų atsižvelgiama į gelbėtojų komandų saugą.

3) **Higiena, sveikata ir aplinka.** Statiniai turi būti projektuojami ir statomi taip, kad viso jų būvio ciklo metu, juos statant, naudojant ir griauinant nekiltų jokio pavojaus darbuotojų, gyventojų ar kaimynų higienai arba sveikatai ir saugai ir per visą jų būvio ciklą jie neturėtų pernelyg didelio poveikio aplinkos kokybei ar klimatui, ypač dėl toliau išvardytų priežasčių:

- a) toksiškų dujų išsiskyrimo;
- b) pavojingų medžiagų, lakiųjų organinių junginių (LOJ), šiltnamio efektą sukeliančių dujų arba pavojingų dalelių išsiskyrimo į orą statinių viduje ar lauke;
- c) pavojingos spinduliuotės;
- d) pavojingų medžiagų išleidimo į gruntinį vandenį, jūrų vandenį, paviršinius vandenį arba dirvožemį;
- e) pavojingų medžiagų išleidimo į geriamąjį vandenį ar medžiagų, kurios kitaip neigiamai veikia geriamojo vandens kokybę, išleidimo;
- f) netinkamo nuotekų išleidimo, dūmtraukio dujų išmetimo arba netinkamo kietųjų arba skystųjų atliekų pašalinimo;
- g) drėgmės statinių dalyse ar statinių vidaus paviršiuose.

4) **Sauga ir galimybė patekti į statinį naudojimo metu.** Statiniai turi būti projektuojami ir statomi taip, kad jais naudojantis arba juos eksploatuojant nekiltų nepriimtinos nelaimingų atsitikimų ar žalos pavojaus, pvz., paslydimo, kritimo, susidūrimo, nudegimo, žūties dėl elektros srovės, sužalojimo dėl sprogo ir įsilaužimų. Visų pirma, statiniai turi būti projektuojami ir statomi atsižvelgiant į neįgalių asmenų galimybes patekti į statinį ir juo naudotis.

5) **Apsauga nuo triukšmo.** Statiniai turi būti projektuojami ir statomi taip, kad juose arba šalia jų esančių asmenų girdimas triukšmas neviršytų sveikatai pavojingo lygio ir leistų jiems miegoti, ilsėtis ir dirbti patenkinamomis sąlygomis.

6) **Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas.** Statiniai ir jų šildymo, vėsinimo, apšvietimo bei vėdinimo įrenginiai turi būti projektuojami bei statomi taip, kad juos naudojant energijos sąnaudos būtų mažos, atsižvelgiant į statinių naudotojus ir vietovės klimato sąlygas. Statiniai taip pat turi efektyviai vartoti energiją, taip, kad juos statant ir griauinant būtų sunaudojama kuo mažiau energijos.

7) **Tvarus gamtos išteklių naudojimas.** Statiniai turi būti projektuojami, statomi ir griauunami taip, kad būtų tvariai naudojami gamtiniai ištekliai ir ypač užtikrinamas:

- a) statinių, jų medžiagų ir dalių pakartotinis naudojimas arba perdirbamas po nugriovimo;
- b) statinių ilgaamžiškumas;

c) statiniams skirtų aplinkai nežalingų žaliavų ir antrinių žaliavų naudojimas.

4 lentelė. Reikalavimai atitvaroms: atitvarų šilumos perdavimo koeficientai U, W/m<sup>2</sup>K nuo 2019 m. vasario 1 d.

Energinio naudingumo klasė	Pastatų atitvarų U-vertės (W/m <sup>2</sup> K)					
	Stogai			Sienos		
	GP	VP	PP	GP	VP	PP
C	0,16	0,20	0,25	0,20	0,25	0,30
B	0,15	0,18	0,22	0,18	0,22	0,26
A	0,14	0,15	0,19	0,15	0,18	0,22
A+	0,12	0,13	0,17	0,13	0,15	0,19
A++	0,10	0,11	0,15	0,11	0,12	0,17

GP - gyvenamasis pastatas, VP - visuomeninis pastatas, PP - pramoninis pastatas

Atlikus tyrimą nustatyta, kad negyvenamosios patalpos - administracinių patalpų, esančių Rodūnios kelias 2, Vilniaus m., išorinių atitvarų būklė **neatitinka esminio statinio reikalavimo** (nustatyto **Reglamente (ES) Nr. 305/2011**):

energijos taupymo ir šilumos išsaugojimo, t. y. kad naudojamas šiluminės energijos kiekis, atsižvelgiant į vietovės klimato sąlygas ir gyventojų poreikius, nebūtų didesnis už reikiamą (t. y. apskaičiuotą pagal higienos normų ir pastato ar jo patalpų paskirties reikalavimus). Konkrečiu atveju, atliekant remonto darbus turi būti užtikrinta bent C energinio naudingumo klasė, todėl 1-4 aukšto sienų ir stogo šiluminė varža nepakankama. Dėl susidėvėjusių langų, durų, bei nepakankamo 1-4 aukšto sienų ir stogo apšiltinimo, eksploatuojant pastatą patiriami žymūs šilumos nuostoliai.

## 5. Eksperto išvados ir pasiūlymai

**5.1.** Pastato, unikalus Nr. 1097-0044-5277, plane žymimo 21B5p, esančio Rodūnios kelias 2, Vilniaus m., kuriame yra negyvenamosios patalpos - administracinės patalpos, unikalus Nr. 4400-5024-6505:2667, atskirų konstrukcijų būklė **neatitinka esminio statinio reikalavimo** (nustatytų **Reglamente (ES) Nr. 305/2011**): energijos taupymo ir šilumos išsaugojimo - dėl susidėvėjusių langų, durų, nepakankamo sienų bei stogo konstrukcijų apšiltinimo, eksploatuojant pastatą patiriami žymūs šilumos nuostoliai. Pastato sienų ir stogo apšiltinimas yra nepakankamas ir neatitinka STR 2.01.02:2016 reikalavimų, nes pastato sienų ir stogo šiluminė varža neatitinka C klasės. Atliekant remonto darbus, reikalingas pastato sienų ir stogo papildomas šiltinimas.

**5.2.** Ištyrus pastato, unikalus Nr. 1097-0044-5277, plane žymimo 21B5p, esančio Rodūnios kelias 2, Vilniaus m., kuriame yra negyvenamosios patalpos - administracinės patalpos, unikalus Nr. 4400-5024-6505:2667, būklę nustatyti atskiri pastato konstrukcijų defektai ir neatitikimai esminiams statinio reikalavimams, kuriuos pastato remonto metu reikalinga pašalinti:

- 1) Sutvarkyti vandens drenavimo sistemą ties šviesduobėmis ir atnaujinti cokolio apdailą, užtikrinant kad nebūtų drėkinami pastato pamatai;
- 2) Tikslingas naujos nuogrindos įrengimas, suformuojant nuolydį nuo pastato pamatų;
- 3) Rekomenduojama pakeisti susidėvėjusią grindų dangą prieš tai apšiltinimus pirmo aukšto grindis;
- 4) Įrengti naują nuovažą į garažą;
- 5) Atlikti išorinių pastato laiptų remontą;
- 6) Reikalingas sienų išorinis šiltinimas;
- 7) Reikalinga įrengti stogo papildomą šilumos izoliacijos sluoksnį;
- 8) Reikalinga pakeisti lauko duris iš aliuminio konstrukcijų į naujas, gerai šilumą izoliuojančias duris;
- 9) Rekomenduojama dalį senų, blogai šilumą izoliuojančių langų pakeisti naujais, bei užtikrinti sandarumą ties langų angokraščiais;
- 10) Reikalinga įrengti lipynę, kad būtų galima patekti ant stogo ir atlikti stogo priežiūros darbus;
- 11) Būtina pakeisti vandens nuvedimo nuo stogo vietą ties elektros įvadu arba surinkti lietaus vandenį į tam pritaikyta nuotakyną. Taip pat uždėti trūkstamas sistemos detales, bei surinktus kritulius nuvesti toliau nuo pamatų;
- 12) reikalinga atnaujinti metalinių evakuacinių laiptų konstrukcijų pietinėje pastato dalyje dangą, nes pradėjo formotis metalo korozija;
- 13) reikalinga atnaujinti terasos dangą suformuojant nuolydžius užtikrinančius sklandų vandens nutekėjimą nuo terasos;

Statinio ekspertizės vadovas  
(Kval. atestatas Nr. 9826)

doc. dr. Juozas Merkevičius



1. Pagrindinis pastato fasadas iš šiaurės-vakarų pusės.



2. Bendras tiriamo objekto vaizdas iš vakarų pusės.



3. Bendras tiriamo objekto vaizdas iš rytų pusės.



4. Bendras tiriamo objekto fasado vaizdas.



5. Pastato fasadas apdailintas profiliuotais skardos lakštais bei metalinėmis kasetėmis.



6. Tiriamo objekto stogo vaizdas.



7. Tiriamo objekto stogo vaizdas. Nėra įrengta lipynė patekimui ant stogo.



8. Langų angokraščiai mediniai, nesandarūs, blogai izoliuojantys šilumą.



9. Įrengtos šviesduobės rytinėje pastato dalyje.



10. Šviesduobėse blogai įrengta drenazinė sistema, vanduo laikosi ir ardo cokolį. Matomas atšokęs cokolio tinkas.



11. Cokolio tinkas nukritęs.



12. Prastai užsandarinta anga pravedant ortakį. Atsiradę tarpai pro kuriuos šaltis patenka į vidų.



13. Ties rūsio langu atsiradęs plyšys.



14. Ties rūsio langu atsiradęs plyšys.



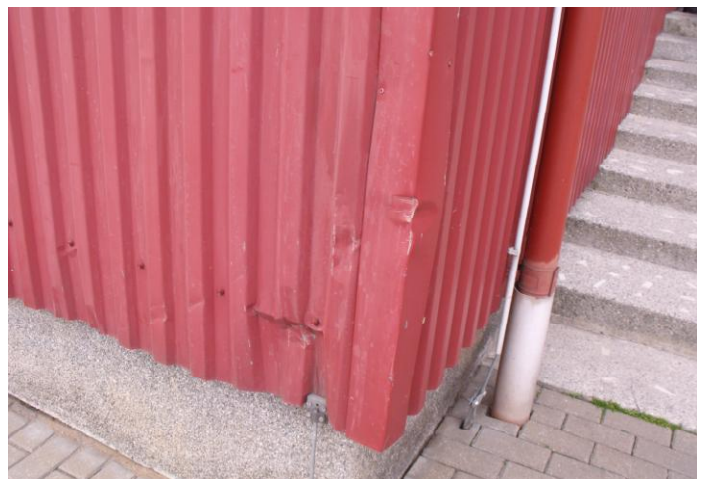
15. Cokolio tinkas susidėvėjęs, vietomis nukritęs.



16. Prastai šilumą izoliuojančios aliuminio rėmo durys.



17. Montажinės putos ties durų angos apačia praradusios savo savybes – lengvai subyra į dulkes.



18. Matomas pažeistas, deformuotas fasado skardos lakštas.



19. Rytinėje pusėje esančiuose laiptuose atsiradę plyšiai.



20. Rytinėje pastato pusėje esantys laiptai susidėvėję, tinkas atšokę, vietomis nukritęs.



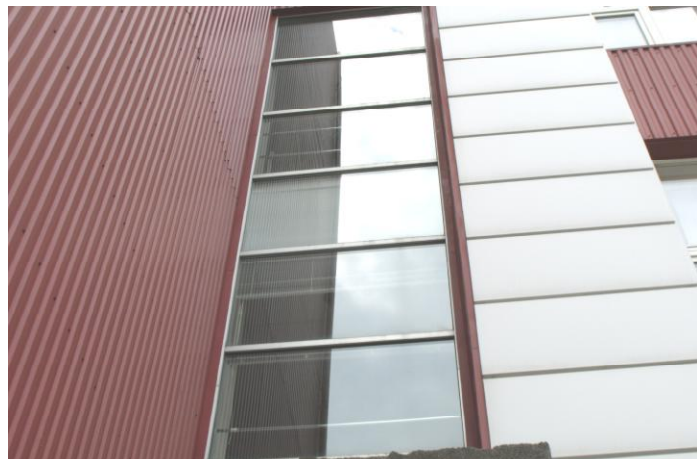
21. Stogelio virš laiptinės parapeto tinkas nukritęs, apskardinimo detalės paveiktos korozijos.



22. Atidengtas fasado profiliuotas skardos lakštas. Matomas mūras iš keraminių plytų.



23. Atidengta metalinė fasado kasetė. Matomas mūras iš keraminių plytų.



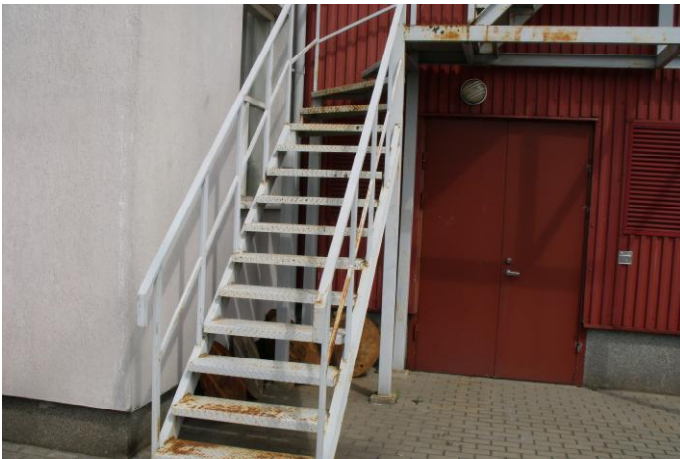
24. Laiptinių langai iš aliuminio profilio, kurie prastai izoliuoja šilumą ir sudaro šalčio tiltelius.



25. Laiptinių langai iš aliuminio profilio, kurie prastai izoliuoja šilumą ir sudaro šalčio tiltelius.



26. Matoma nusėdusi nuogrinda.



27. Pradėję koroduoti metaliniai laiptai.



28. Pastato pietų pusėje užfiksuotas įtrūkimas fasado tinke.



29. Atsiradęs tarpas ties durų apačia per kurį vyksta šilumos mainai.



30. Nusėdusi nuogrinda.



31. Pastato fasado profiliuotas lakštas mechaniškai pažeistas. Surinktas vanduo nuo stogo nuvedamas ties pamatais.



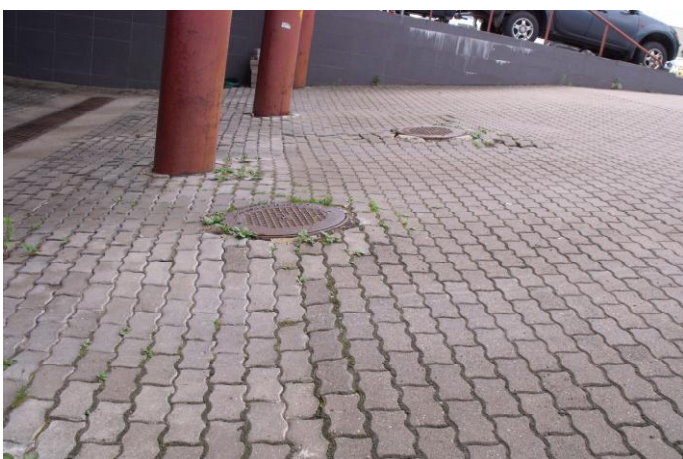
32. Vakarinėje pastato dalyje užfiksuoti mikro įtrūkimai sienoje ties langų angomis.



33. Vakarinėje pastato dalyje užfiksuoti mikro įtrūkimai sienoje ties langų angomis.



34. Metalinės durys pažeistos korozijos.



35. Nuovaža skirta įvažiavimui į garažą, esanti vakarinėje pastato dalyje, vietomis nusėdusi, betoninių trinkelų danga iškilnota.



36. Nusėdusi nuovaža.



37. Gruntas po nuovaža išplautas, danga nusėdusi, atsiradę plyšiai.



38. Fasado apdailinės plytelės ties garažo įvažiavu atšokusios.



39. Nukritusios nuovažos atraminės sienutės apdailinės plytelės.



40. Nukritusios nuovažos atraminės sienutės apdailinės plytelės.



41. Dalis pastato aptaisyta stikliniu fasadu, kurio rėmas aliuminis.



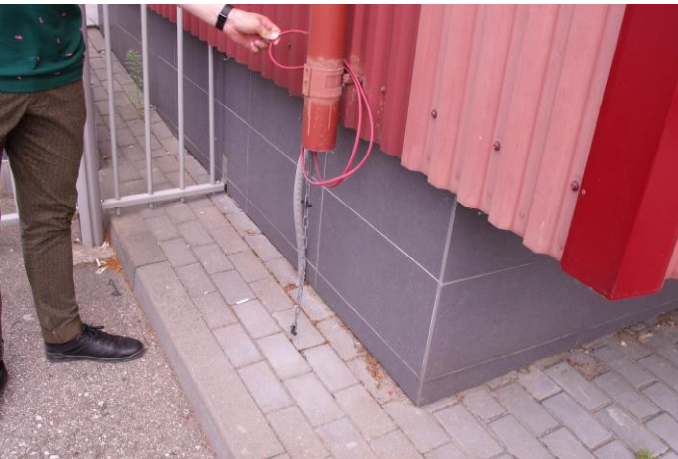
42. Vanduo nuo stogo nuvedamas ties pamatais ir šalia elektros įvado. Nuogrinda nusėdusi.



43. Vanduo nuo stogo nuvedamas ties pamatais.  
Nuogrinda nusėdusi.



44. Užfiksuota skylė lango profilyje.



45. Trūksta dalies lietvamzdžio. Surinktas nuo stogo  
vanduo nuvedamas ties pamatais.



46. Paradiniuose laiptuose atsiradę plyšiai tarp laiptų  
apdailinių plokščių.



47. Paradinių laiptų apdailinės plokštės atšokusios,  
praradusios savo pradinę poziciją.



48. Nuogrinda nelygi, susidėvėjusi. Taip pat matomos  
nukritusios apdailinės laiptų aikštelės plytelės.



49. Nuogrinda nelygi, susidėvėjusi, per atsiradusius plyšius dangoje pradėjusi augti augmenija.



50. Nukritusios apdailinės plytelės.



51. Nukritusios apdailinės plytelės.



52. Fasadinės metalinės plokštės pajuodavusios, praradusios estetinį vaizdą.



53. Balkono grindjuostė iš plytelių nukritusi.



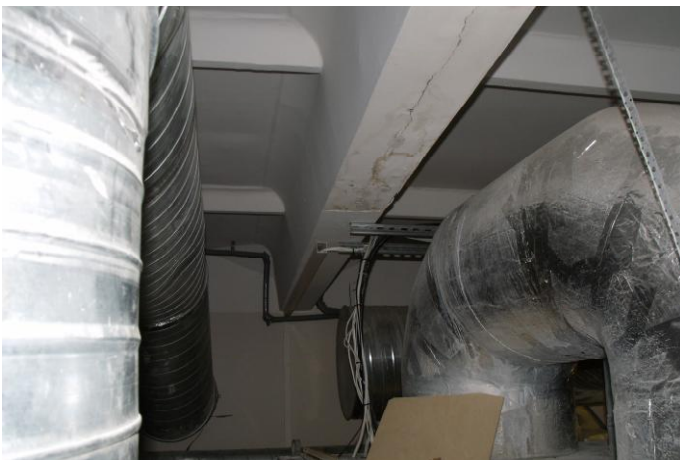
54. Matomos perdangos plokštės perdengiančios garažo patalpą.



55. Bendras laiptinės vaizdas.



56. Bendras vidaus patalpų vaizdas.



57. Ketvirto aukšto perdanga iš briaunuotų surenkamų perdangos plokščių. Užfiksuoti įtrūkimai ties jų sandūra.



58. Matoma antstato portalinio rėmo dalis.



59. Matoma denginį laikanti konstrukcija – portalinis rėmas.



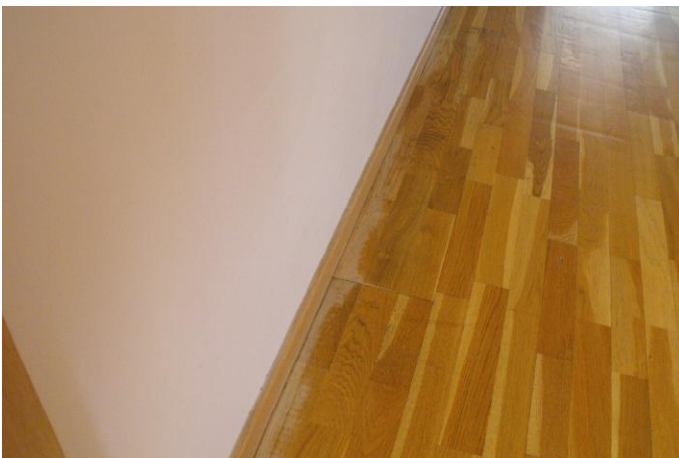
60. Užfiksuota drėgmės pažeista pakabinamų lubų plokštė.



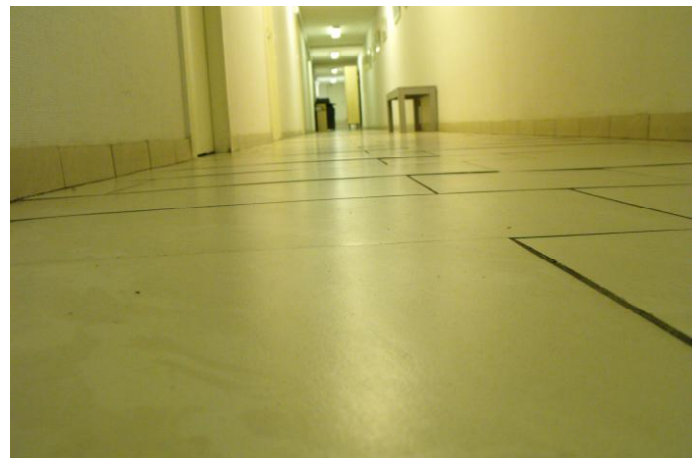
61. Išorinės sienos storis.



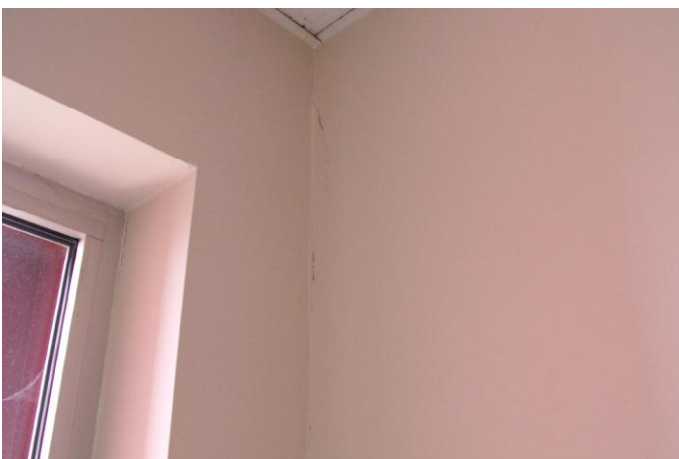
62. Parketas vietomis susidėvėjęs.



63. Parketas vietomis susidėvėjęs.



64. Bendras koridoriaus grindų vaizdas.



65. Užfiksuotas įtrūkimas apdailoje ties sienų sankirta.



66. Terasos vaizdas.



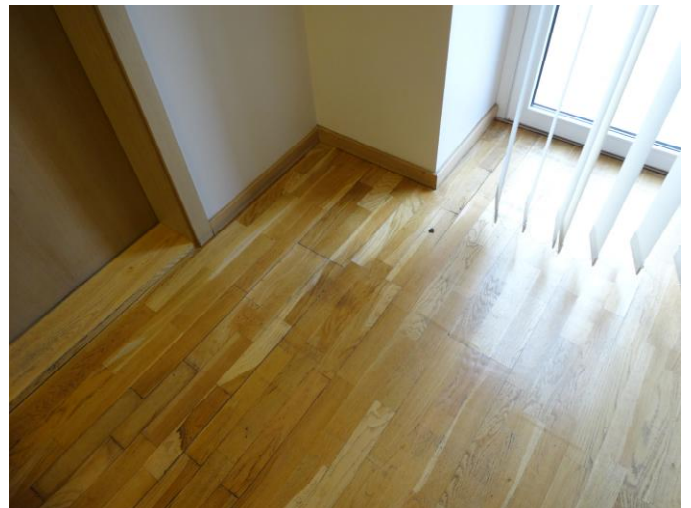
67 pav. Pastato terasos paviršiuje užsistovi vanduo, reikalingas nuolydžių užtikrinimas.



68 pav. Atšokusios terasos dangos plytelės ties sankirtomis su siena.



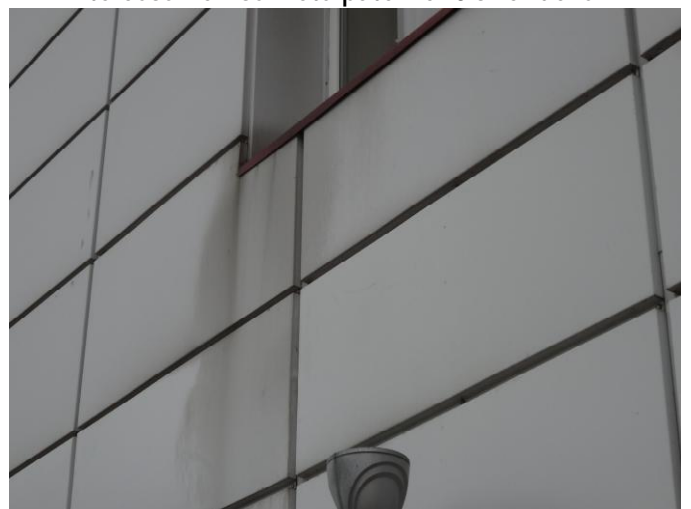
69 pav. Terasos kampe užsistovi vanduo.



70. Parketo paviršius ties terasos durimis pažeistas iš terasos žiemos metu patenkančio vandens.



71. Dėl per mažo palangės išsikišimo drėkinamos fasadinė plokštės



72. Dėl per mažo palangės išsikišimo drėkinamos fasadinė plokštės



73. Langų sandarumą užtikrinanti guma susidėvėjusi, susitraukusi, praradusi elastingumą



74. Angokraštis ties langu peršąla, dėl to ardoma apdaila, formuojasi pelėsis.



75. Deformuota stogelio skardos danga



76. Deformuota stogelio skardos danga



74. Deformuota stogelio skardos danga



74. Deformuota stogelio skardos danga



## NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2018-07-30 16:24:57

### 1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **44/2236272**  
 Registro tipas: **Patalpos/butai**  
 Sudarymo data: **2018-05-25**  
 Adresas: **Vilnius, Rodūnios kel. 2-102**  
 Registro tvarkytojas: **Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas**

### 2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Aprašymas / pastabos: **Negyvenamoji patalpa - Administracinės patalpos**  
**Patalpos, plane pažymėtos: R-3, nuo R-7 iki R-10, R-17, R-18, nuo R-22 iki R-24, nuo R-27 iki R-30, R-36, R-38, nuo R-41 iki R-60, nuo R1-1 iki R1-20, 1-6, 1-7, nuo 1-11 iki 1-13, 1-15, 1-17, 1-20, 1-23, nuo 1-25 iki 1-27, nuo 1-30 iki 1-32, 1-34, 1-35, nuo 1-38 iki 1-40, 1-43, 1-45, 1-46, nuo 1-48 iki 1-52, nuo 1-68 iki 1-75, nuo 1-77 iki 1-85, nuo 2-3 iki 2-6, nuo 2-8 iki 2-14, nuo 2-16 iki 2-18, 2-22, 2-23, 2-25, 2-28, nuo 2-31 iki 2-46, nuo 3-12 iki 3-14, nuo 3-25 iki 3-31, nuo 3-45 iki 3-49, nuo 4-13 iki 4-15, 4-18, 4-20, nuo 4-22 iki 4-39, nuo 4-42 iki 4-44, nuo 5-1 iki 5-24. Su bendro naudojimo patalpomis, plane pažymėtomis: 1-86 (93/100 iš 32,32 kv. m), t. y. 30,06 kv. m, 1-87 (93/100 iš 24,65 kv. m), t. y. 22,92 kv. m, 1-88 (93/100 iš 3,39 kv. m), t. y. 3,15 kv. m, 1-89 (93/100 iš 6,88 kv. m), t. y. 6,40 kv. m, 2-1 (93/100 iš 31,05 kv. m), t. y. 28,88 kv. m. Iš viso: 91,41 kv. m. Paprastojo remonto pradžios / pabaigos metai - 2018 m. / 2018 m.**

Unikalus daikto numeris: **4400-5024-6505:2667**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Administracinė**  
 Pastato, kuriame yra patalpa, unikalus Nr. ir pažymėjimas plane: **1097-0044-5227, 21B5p**  
 Statybos pradžios metai: **1975**  
 Statybos pabaigos metai: **1975**  
 Statusas: **Suformuotas padalijus daiktą**  
 Daikto istorinė kilmė: **Gautas padalijus daiktą, unikalus daikto numeris 4400-1457-9574:7977**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Aukštasis: **1**  
 Šildymas: **Vietinis centrinis šildymas**  
 Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**  
 Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**  
 Dujos: **Nėra**  
 Viryklė: **Elektrinė**  
 Bendras plotas: **4483.65 kv. m**  
 Pagrindinis plotas: **2386.54 kv. m**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **2618000 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **13 %**  
 Atkuriamoji vertė: **2278000 Eur**  
 Vidutinė rinkos vertė: **1182000 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2018-05-25**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2018-05-25**

### 3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

### 4. Nuosavybė:

4.1.

**Nuosavybės teisė**  
 Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**  
 Daiktas: **patalpa Nr. 4400-5024-6505:2667, aprašyta p. 2.1.**  
 Įregistravimo pagrindas: **1995-03-31 Steigėjo įsakymas Nr. 192**  
**1995-08-03 Steigėjo įsakymas Nr. 344**  
**2003-12-10 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. (101)11.4-2294**  
**2005-08-23 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. (101)11.4-1719**  
**2008-04-29 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. (101)-11.4-1092**  
**2018-06-11 Pažyma apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų)) galimybę naudoti pagal paskirtį Nr. STL-18-1301**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2018-07-27**

### 5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

**6. Kitos daiktinės teisės :**

6.1.

**Turto patikėjimo teisė**Patikėtinis: **Valstybės įmonė "ORO NAVIGACIJA", a.k. 210060460**Daiktas: **patalpa Nr. 4400-5024-6505:2667, aprašyta p. 2.1.**Įregistravimo pagrindas: **1995-03-31 Steigėjo įsakymas Nr. 192****1995-08-03 Steigėjo įsakymas Nr. 344****2003-12-10 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas  
Nr. (101)11.4-2294****2005-08-23 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas  
Nr. (101)11.4-1719****2008-04-29 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas  
Nr. (101)-11.4-1092****2018-06-11 Pažyma apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto  
kadastro objektų (patalpos (-ų)) galimybę naudoti pagal paskirtį  
Nr. STL-18-1301**Įrašas galioja: **Nuo 2018-07-27**7. **Juridiniai faktai:** įrašų nėra8. **Žymos:** įrašų nėra9. **Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:** įrašų nėra**10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:**

10.1.

**Suformuotas padalijimo būdu (daikto registravimas)**Daiktas: **patalpa Nr. 4400-5024-6505:2667, aprašyta p. 2.1.**Įregistravimo pagrindas: **2018-05-25 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla****2018-06-11 Pažyma apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto  
kadastro objektų (patalpos (-ų)) galimybę naudoti pagal paskirtį  
Nr. STL-18-1301**Įrašas galioja: **Nuo 2018-07-27**

10.2.

**Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)****RASA KAVALIAUSKAITĖ**Daiktas: **patalpa Nr. 4400-5024-6505:2667, aprašyta p. 2.1.**Įregistravimo pagrindas: **2008-07-25 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-524****2018-05-25 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**Įrašas galioja: **Nuo 2018-07-27**11. **Registro pastabos ir nuorodos:** įrašų nėra12. **Kita informacija:** įrašų nėra13. **Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą:** įrašų nėra

2018-07-30 16:24:57

Dokumentą atspausdino Vyresnioji registratore



EGLĖ KIŽIENĖ