

Aplinkos ministerijai
LR Vyriausybei

2025 m. gruodžio 12 d., Nr. 25-188VS

Kopija:
Seimo narei Gintarei Skaistei

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO „DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS STATYBOS ĮSTATYMO NR. I-1240 27 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO NR. XVP-896(2)“ PROJEKTO 25-19078

Lietuvos verslo konfederacija (LVK) kreipiasi į Lietuvos Respublikos Vyriausybę dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos statybos įstatymo Nr. I-1240 27 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XVP-896(2)“ projekto (Reg. Nr. 25-19078) (Toliau – Nutarimo projektas). LVK išsamiai išnagrinėjo Nutarimo projektą ir Lietuvos Respublikos statybos įstatymo Nr. I-1240 27 straipsnio pakeitimo įstatymo projektą Nr. XVP-896(2) (Toliau – Įstatymo projektas), jį aptarė su iniciatore, Seimo nare Gintare Skaiste, ir teikia argumentus, palaikančius Aplinkos ministerijos parengtą Nutarimo projektą nepritari šiam Įstatymo projektui.

Tiek XIX-osios, tiek XX-osios Vyriausybės programose aiškiai pabrėžtas siekis mažinti biurokratizmą, trukdantį Lietuvos žmonėms ir verslui kurti vertę šalyje. Tačiau verslas nuogaustauja, kad, nepaisant šių įsipareigojimų, Seime inicijuojami įstatymų projektai, tarp jų ir šis, kurie biurokratizmą tik didina. Todėl labai svarbu, kad Vyriausybės programoje įtvirtinti tikslai neliktų deklaratyvūs, o virstų realiai veiksmais. Viliamasi, kad Vyriausybė tai įvertins ir jį tai atsižvelgs.

Pirmiausia, LVK nesutinka su Įstatymo projekto aiškinamajame rašte pateikiama prielaida, esą NT vystytojai, pasinaudodami galiojančiu reguliavimu, metų metus laiko statybos leidimus stalčiuose, laukdami palankesnių kainų. Tokia prielaida neatitinka rinkos realybės. Dabartinis teisinis reguliavimas, priešingai, skatina rinkos dalyvių specializaciją ir spartesnę civilinę apyvartą, taip didindamas pasiūlą. Vieni vystytojai konsoliduoja sklypus, rengia teritorijų planavimo dokumentus (TPD), projektuoja ir gauna statybą leidžiančius dokumentus (SLD), o kiti – įsigyja jau parengtus sklypus su leidimais ir imasi statybos. Toks veiklos modelis leidžia efektyviau panaudoti kompetencijas, mažina projektų įgyvendinimo trukmę ir prisideda prie didesnės būsto pasiūlos rinkoje.

Be to, duomenys, kuriais Įstatymo projekte remiamasi vertinant galiojančius, bet nerealizuotus statybos leidimus, gali neatspindėti tikrosios situacijos, nes dalis jų susiformavo pagal ankstesnį teisinį reguliavimą. Todėl priimant sprendimus dėl šio Įstatymo projekto vertėtų tokią informaciją vertinti atsargiai, kad būtų išvengta galimai netikslių išvadų.

Priežastys, kodėl SLD nerealizuojami iš karto

Priežasčių, kodėl statybos leidimai ne visais atvejais yra realizuojami iškart juos gavus, yra ne viena, ir jos tiesiogiai susijusios su rinkos dinamika, reguliacinės aplinkos pokyčiais ir praktinėmis projektų įgyvendinimo aplinkybėmis:

1. Rinkos pokyčiai

Rinkos sąlygos tiesiogiai veikia ir komercinių projektų, ir gyvenamųjų būstų vystymą. Šiuo metu ženkliai išaugęs biurų neužimtumas mažina komercinių patalpų paklausą, todėl dalies biurų projektų įgyvendinimas yra atidedamas arba jie yra perprojektuojami į gyvenamuosius pastatus. Tai reiškia, kad leidimas nėra „laikomas stalčiuje“ – projektas paprasčiausiai turi būti perprojektuotas pagal naują paklausą, o tai reikalauja laiko, derinimų ir naujo SLD gavimo.

2. Reguliavimo pokyčiai

Kintant teisinei aplinkai, vystytojai turi adaptuoti projektus pagal naujai atsirandančias taisykles ir galimybes (pvz. sugriežtintas viešbučių reguliavimas, naujos co-living paskirties atsiradimas, lankstesnės gyvenamosios paskirties projektavimo normos). Šie pokyčiai sukuria galimybę pagerinti projekto ekonominį ir urbanistinį rezultatą, todėl vystytojai racionaliai renkasi ne iš karto pradėti statybas, o:

- perprojektuoti pastatą pagal naujas taisykles;
- atnaujinti paskirtį ar sprendinius;
- užtikrinti, kad projektas atitiktų naujus poreikius ir galėtų pasiūlyti daugiau ar aukštesnės kokybės būstų.

Atitinkamai, statybos leidimas laikinai nėra realizuojamas ne dėl delsimo, o dėl objektyvaus poreikio pritaikyti projektą naujam reguliavimui ir paklausai.

3. Projektų įgyvendinimo etapiškumas

Dideli gyvenamųjų kvartalų projektai dažnai vystomi keliais etapais, atsižvelgiant į rinkos absorbcijos pajėgumą, infrastruktūros įrengimo terminus, finansavimą ir kitus praktinius aspektus. Pavyzdžiui, „Antakalnio terasų“ kvartalo vystymas truko 8 metus, nors statybos leidimai buvo išduodami ankstesniuose vystymo etapuose. Tai įprasta didelės apimties projektams – leidimas gali būti gautas iš anksto, tačiau statybos prasideda etapais, kai tam yra realus poreikis ir rinkos įsisavinimo galimybės.

4. ES paramos ir bendra projektų finansavimo specifiška

ES finansavimo mechanizmai ir įprasta projektų finansavimo praktika taip pat turi tiesioginės įtakos statybos leidimų panaudojimo laikui.

Pirma, ES parama. Norint pretenduoti į ES finansavimą, projektas turi būti parengtas iš anksto – įskaitant galiojantį SLD. Tačiau net turint leidimą statybos negali prasidėti, kol nevyksta

paraiškų vertinimas ir nėra pasirašyta finansavimo sutartis. Jeigu projektas konkrečiame kvietime nesurenka pakankamo balų skaičiaus, jis laukia kito finansavimo ciklo, kuris gali įvykti tik po metų ar dar vėliau. Šiuo laikotarpiu leidimas formaliai galioja, tačiau statybos nepradedamos dėl procedūrinių ribojimų, nes finansavimas dar nėra užtikrintas.

Antra, įprasto projektų finansavimo praktika lemia, kad statybos negali prasidėti iškart gavus statybos leidimą. Vystytojui pirmiausia reikia užsitikrinti finansavimą, o tai reikalauja papildomų procedūrinių žingsnių ir laiko. Todėl pagal tokią procesų seką būtų klaidinga skaičiuoti statybos leidimo galiojimo terminą vien nuo jo išdavimo momento.

Priežastys, kodėl sustoja statybos

Statybą leidžiančių dokumentų realizavimas gali užtrukti ir dėl pačio statybų proceso sustojimo. Statybos gali strigti dėl statybos leidimų išdavimo broko, kai vėliau tenka taisyti procedūrinius netikslumus ar aiškintis kilusius neaiškumus. Įgyvendinimą gali sustabdyti ir įvairūs ginčai tarp suinteresuotų šalių, įskaitant kaimynų skundus dėl projekto sprendinių. Kai kuriais atvejais statybos negali būti tęsiamos, kol atliekami papildomi tyrimai, pavyzdžiui, archeologiniai, o tai taip pat gali užtrukti mėnesius. Galiausiai, projektų vystymą gali pristabdyti investuotojų patiriami finansiniai sunkumai, ypač didelio masto projektuose, kurių finansavimo galimybės priklauso nuo ekonominių sąlygų, bankų kreditavimo politikos ar statybos kaštų pokyčių. Visos šios aplinkybės lemia, kad net ir turint galiojantį statybos leidimą, statybų eiga gali būti laikinai sustabdyta dėl objektyvių ir nuo vystytojo valios nepriklausančių priežasčių.

Apibendrinimas ir siūlymai:

LVK nuomone, Įstatymo projektas neatliepia aiškinamajame rašte nurodytų problemų, o priešingai – sukurtų papildomų rizikų ir apsunkintų statybos procesus:

- Įstatymo projekte neįvertinta, kad pagal Statybos įstatymą teisė statyti įgyjama nuo pranešimo apie statybos pradžią, o ne nuo statybą leidžiančio dokumento gavimo. Vien privalomųjų procedūrų įgyvendinimas nuo SLD išdavimo iki pranešimo apie statybos pradžią paprastai trunka 6–12 mėn.
- Siūlomi statybą leidžiančių dokumentų galiojimo ir jų pratęsimo terminai yra pernelyg trumpi, neįvertinant didelio reformų masto per pastarąjį dešimtmetį ir ilgus teismų proceso trukmės ginčų atvejus.
- Numatytos teisinės pasekmės yra pernelyg griežtos ir nediferencijuotos, neatsižvelgiant į skirtingų situacijų pobūdį bei priežasčių įvairovę.
- Nepagrįstai didinama administracinė našta tiek institucijoms, tiek statytojams.
- Statybos kvalifikavimas savavališka veikla dėl pasibaigusio SLD galiojimo termino nesukuria jokios naudos visuomenei: tai didina statytojų bankroto riziką, o įteisinimo įmokos tokio atveju nebūtų sumokėtos.

- Silpninama kreditorių teisių apsauga, didinamas teisinis neapibrėžtumas, bloginamos užstrigusių projektų realizavimo ir refinansavimo galimybės.
- Projekte numatyta išimtis individualių namų statytojams sudaro nevienodas konkurencines sąlygas rinkos dalyviams.

Atsižvelgiant į išvardintas aplinkybes ir Įstatymo projekto trūkumus, LVK siūlo pritarti Aplinkos ministerijos parengtam Nutarimo projektui nepritarti Įstatymo projektui. Taip pat prašome įvertinti, kad paskutiniai šios srities pakeitimai, susiję su statybos leidimų reguliavimu, įsigaliojo tik 2024 m. lapkritį. Praėjęs laikotarpis yra per trumpas objektyviai įvertinti naujo reguliavimo veikimą, o rinkos dalyviai dar nespėjo prie jo visiškai prisitaikyti. Siekiant teisėkūros nuoseklumo ir reguliacinio stabilumo, LVK nuomone, šiam Įstatymo projektui neturėtų būti pritarta.

Vis dėlto, jei matoma būtinybė toliau tobulinti šį reguliavimą, LVK yra pasirengusi konstruktyviai dalyvauti diskusijose dėl pakeitimų, kurie atlieptų rinkos poreikius ir esamo reguliavimo realijas. Tikimės, kad nusprendus tęsti šio Įstatymo projekto svarstymą, LVK būtų įtraukta į tolimesnį procesą.

Dėkojame už bendradarbiavimą.

Pagarbiai

Generalinio direktoriaus pavaduotojas



Emilis Ruželė

Originalas nebus siunčiamas. Vytis Savukynas, el. p. vytis@lvk.lt, mob. +37064832988.