

LR aplinkos ministerijai

2026 m. gegužės 13 d., Nr. 26–075VS

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO „DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS 2011 M. SPALIO 12 D. NUTARIMO NR. 1178 PAKEITIMO“ PROJEKTO NR. 25–19577(2)

Lietuvos verslo konfederacija (toliau – LVK) kreipiasi į Lietuvos Respublikos aplinkos ministeriją dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. spalio 12 d. nutarimo Nr. 1178 pakeitimo“ projekto (reg. nr. 25–19577(2) (toliau – Nutarimo projektas), kuriuo siūloma pakeisti Statinio (jo patalpų) naudojimo ne pagal paskirtį atvejų ir tvarkos aprašą (toliau – Aprašas). LVK išsamiai išnagrinėjo Nutarimo projektą ir teikia savo pastabas, pasiūlymus bei argumentus.

LVK vertina siekį aiškiau reglamentuoti statinių ir patalpų naudojimo ne pagal paskirtį atvejus, tačiau projektas turėtų būti patikslintas, siekiant nepabloginti esamų veiklos sąlygų, užtikrinti teisinį aiškumą, reguliavimo proporcingumą ir išvengti perteklinės administracinės naštos.

1. Dėl reguliavimo aiškumo, sąvokų nuoseklumo ir neefektyvių draudimų atsisakymo

Siūloma tikslinti Aprašo struktūrą ir jame vartojamas sąvokas, kad būtų aiškiai atriboti statinio ar jo patalpų naudojimo ne pagal paskirtį atvejai ir šiems atvejams taikomos sąlygos.

Šiuo aspektu pirmiausia svarbu aiškiai nustatyti, kad Aprašo 2 punkte nurodyti atvejai yra alternatyvūs, o ne kumuliatyvūs, ir gali būti taikomi tik esant Aprašo 3 punkte nustatytioms sąlygoms. Toks patikslinimas leistų išvengti skirtingo nuostatų aiškinimo ir užtikrintų aiškesnį reguliavimo taikymą praktikoje.

Aprašo 2.2 punktą siūloma patikslinti aiškiai nurodant, kad antruoju statinio naudojimo ne pagal paskirtį atveju statinio naudojimas turi nepažeisti esminių reikalavimų, taikomų Nekilnojamojo turto kadastrę įregistruotai statinio ar patalpos paskirčiai.

Siekiant nuoseklaus reguliavimo taikymo, taip pat siūloma Aprašo 2.3 punkte vietoje formuluotės „naudojimo tikslas“ vartoti sąvoką „naudojimo pobūdis“, ją detalizuojant 2.4 punkte. Statybos techniniame reglamente STR 1.01.03:2017 statinio paskirtis tapatinama su viešajame registre nurodytu statinio naudojimo tikslu, todėl dabartinė 2.2 punkto formuluotė gali kelti sisteminio aiškinimo neapibrėžtumą. Sąvoka „naudojimo pobūdis“, atsižvelgiant į 2.4 punkte siūlomą įtvirtinti šios sąvokos paaiškinimą, būtų platesnė nei sąvoka „naudojimo tikslas“ bei tiksliau atspindėtų faktinio statinio ar patalpų naudojimo vertinimą ir padėtų aiškiau nustatyti, ar konkretus naudojimas iš esmės keičia statinio ar patalpų naudojimo prigimtį.

Tuo pačiu siūlome Aprašą papildyti 2.4. punktu, apibrėžiančiu atvejus, kada gali būti laikoma, jog statinio naudojimo pobūdis nesikeičia, t. y. jeigu:

- statinys ar jo patalpos, kurių paskirtis atitinka statinių paskirtis, kurios pagal Žemės naudojimo būdų turinio aprašą yra leidžiamas komercinio naudojimo būdo žemės sklypuose, yra naudojamas paskirčiai, kuri atitinka kitą paskirtį (išskyrus specialiujų paslaugų paskirtį), kuri taip pat yra leidžiama komercinio naudojimo būdo žemės sklypuose arba kuri yra leidžiama visuomeninio naudojimo būdo žemės sklypuose;
- statinys ar jo patalpos, kurios yra skirtos žmonių ilgalaikiam ar trumpalaikiam gyvenimui yra naudojami kitą statinio ar jo patalpų paskirtį atitinkančiam žmonių ilgalaikiam ar trumpalaikiam gyvenimui.

Pastarasis papildymas ne tik užtikrintų reguliavimo aiškumą, bet ir leistų amortizuoti neproporcingai sugriežtinto reguliavimo pasekmes, kai po 2024 m. lapkričio 1 d. įsigaliojusios statybos teisės aktų reformos privačioms reikmėms suprojektuoti ir pastatyti poilsio pastatai ir patalpos automatiškai, be savininkų valios pareiškimo, tapo viešojo poilsio pastatais ir patalpomis, kurių pagal dabartinį reguliavimą negalima naudoti asmeninio poilsio reikmėms (už tai numatytos kelis tūkstančius eurų siekiančios baudos).

2. Dėl gaisrinės saugos ir visuomenės sveikatos saugos reikalavimų diferencijavimo

Siūloma tikslinti sąlygą dėl gaisrinės saugos ir visuomenės sveikatos saugos reikalavimų laikymosi, aiškiai nurodant, kad visais atvejais privaloma laikytis tų reikalavimų, kurie taikomi statinyje ar jo patalpose vykdomai veiklai, o ne pačiam statiniui ar jo patalpoms. Toks atribojimas yra būtinas siekiant užtikrinti, kad naudojimo ne pagal paskirtį atvejais nebūtų nepagrįstai taikomi reikalavimai, kurie yra susiję ne su vykdoma veikla, o su kitos paskirties statiniams keliamais techniniais parametrais. Pavyzdžiui, vien dėl to, kad butas naudojamas asmeniui poilsio ar trumpalaikio apgyvendinimo paslaugoms teikti, neturėtų būti reikalaujama, kad pastate būtų dvi laiptinės pagal gaisrinės saugos reikalavimus, keliamus poilsio ar viešbučių paskirties pastatams.

3. Dėl reikalavimų transporto srautams

Siūlome atsisakyti sąlygos dėl transporto srautų normų laikymosi, nes transporto srautų normos skirtingų paskirčių pastatų aplinkoje teisės aktais nėra nustatytos.

4. Dėl veiklų, suderinamų su patalpų naudojimo pobūdžiu, leidimo ir reikalavimo nenaudoti pavojingų įrenginių

Siūloma išlaikyti lankstesnį reguliavimą veikloms, kurios pagal savo pobūdį gali būti suderinamos su atitinkamų statinių ar patalpų naudojimu ir nesukuria papildomų rizikų, jeigu laikomasi konkrečiai veiklai taikomų reikalavimų.

Šiuo tikslu siūloma iš galiojančios Aprašo redakcijos perkelti nuostatas, leidžiančias negyvenamuosiuose statiniuose ir jų patalpose vykdyti tam tikras smulkių amatų gamybinės veiklas. Tokios veiklos gali būti vykdomos saugiai, jeigu jos atitinka konkrečiai veiklai taikomus saugos, higienos, aplinkosaugos ar kitus specialiuosius reikalavimus.

Ta pačia logika siūloma numatyti galimybę pramonės ir sandėliavimo paskirties statinius bei jų patalpas naudoti tam tikroms specialiosioms paslaugoms, pavyzdžiui, autoservisų veiklai, nes tokia veikla pagal pobūdį yra suderinama su atitinkamomis patalpomis ir atitinka joms taikomus reikalavimus.

Taip pat siūloma atsisakyti reikalavimo nenaudoti pavojingų įrenginių ir mechanizmų, nes toks reguliavimas būtų perteklinis – teisės aktai nustato atskirą pavojingų įrenginių ir mechanizmų naudojimo priežiūros sistemą, kurios dubliuoti su paskirties keitimo kontrolės sistema nėra būtina. Be to, tokie pavojingi įrenginiai kaip liftais, neįgaliųjų keltuvas, šildymo katilai, tam tikra virtuvių įranga gali būti legaliai įrengti naudojimui pagal paskirtį ir tuo pačiu gali būti reikalingi ir tinkami naudojimui ne pagal paskirtį.

Toks reguliavimas gerintų smulkiojo verslo sąlygas, leistų išvengti formalių paskirties keitimo procedūrų tais atvejais, kai pati veikla gali būti vykdoma saugiai, nesukuria papildomų rizikų ir yra objektyviai suderinama su patalpų pobūdžiu.

5. Dėl bendraturčių sutikimų ir sprendimų priėmimo tvarkos

Siūloma tikslinti bendraturčių sutikimų ir kadastro objektų savininkų sprendimų priėmimo tvarką, kad ji būtų proporcinga faktiniam statinio ar patalpų naudojimo pokyčio poveikiui.

Tais atvejais, kai statinio ar patalpų naudojimas ne pagal paskirtį nekeičia jų naudojimo pobūdžio ir nepažeidžia kitų asmenų teisių ar teisėtų interesų, bendraturčių sutikimai ar kadastro objektų savininkų sprendimas neturėtų būti reikalingi. Tokiais atvejais papildomas sutikimų reikalavimas būtų perteklinis ir nepagrįstai didintų administracinę našta.

Kartu siūloma aiškiai įtvirtinti sprendimų priėmimo taisyklę tais atvejais, kai toks sprendimas vis dėlto yra reikalingas. Manytina, kad sprendimai dėl patalpų naudojimo ne pagal paskirtį turėtų būti priimami kadastro vienetų savininkų balsų dauguma. Vienbalsiškumo reikalavimas tokiais atvejais būtų neproporcingas, nes tai nėra sprendimas dėl disponavimo bendrojo naudojimo objektais.

6. Išvados

Atsižvelgiant į išdėstytus argumentus, LVK prašo įvertinti pateiktus pasiūlymus ir atsižvelgti į juos, rengiant galutinę Nutarimo projekto redakciją.

LVK vertinimu, siūlomi pakeitimai prisidėtų prie aiškesnio, nuoseklesnio ir proporcingesnio statinių bei patalpų naudojimo ne pagal paskirtį teisinio reguliavimo. Siūlomas reguliavimas leistų geriau atriboti statinio paskirčiai ir faktinei veiklai taikomus reikalavimus, sumažintų perteklinę administracinę naštą ir kartu užtikrintų viešojo intereso, trečiųjų asmenų teisių bei statinių saugos reikalavimų apsaugą.

LVK yra pasiruošusi diskutuoti dėl šių pasiūlymų įgyvendinimo.

Prašoma Nutarimo projekto nuostatas tikslinti pagal pridedamame lyginamajame variante pažymėtus LVK pasiūlymus.

Dėkojame už bendradarbiavimą.

PRIDEDAMA: Nutarimo projekto lyginamasis variantas su LVK siūlomais pakeitimais.

Pagarbiai

Generalinė direktorė



Ineta Rizgelė

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

PRIEDAS

Projektas

LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

NUTARIMAS

**DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS 2011 M. SPALIO 12 D. NUTARIMO NR. 1178 „DĖL
STATINIO (JO PATALPŲ) NAUDOJIMO NE PAGAL PASKIRTĮ ATVEJŲ IR TVARKOS APRAŠO
PATVIRTINIMO“ PAKEITIMO**

2026 m. d. Nr.
Vilnius

Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a :

1. Pakeisti Statinio (jo patalpų) naudojimo ne pagal paskirtį atvejų ir tvarkos aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. spalio 12 d. nutarimu Nr. 1178 „Dėl Statinio (jo patalpų) naudojimo ne pagal paskirtį atvejų ir tvarkos aprašo patvirtinimo“, ir jį išdėstyti nauja redakcija (pridedama).

2. Šis nutarimas įsigalioja 2026 m. liepos 1 d.

3. Iki 2026 m. birželio 30 d. pradėtoms statinių (jų patalpų) naudojimo ne pagal paskirtį veikloms taikoma iki 2026 m. birželio 30 d. galiojusi tvarka.

Ministras pirmininkas

Aplinkos ministras

PATVIRTINTA

Lietuvos Respublikos Vyriausybės
2011 m. spalio 12 d. nutarimu Nr. 1178
(Lietuvos Respublikos Vyriausybės
2026 m. d. nutarimo Nr.
redakcija)

STATINIO (JO PATALPŲ) NAUDOJIMO NE PAGAL PASKIRTĮ ATVEJŲ IR TVARKOS APRAŠAS

**I SKYRIUS
BENDROSIOS NUOSTATOS**

1. Statinio (jo patalpų) naudojimo ne pagal paskirtį atvejų ir tvarkos aprašas (toliau – Aprašas) nustato statinių ir (ar) jų patalpų, suformuotų atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais (toliau – statinys (jo patalpos)), naudojimo ne pagal paskirtį atvejus ir tvarką.

**II SKYRIUS
STATINIO (JO PATALPŲ) NAUDOJIMO NE PAGAL PASKIRTĮ ATVEJAI**

2. Statinio (jo patalpų) naudojimo ne pagal paskirtį atvejai, kai

Statinys (jo patalpos) gali būti naudojami ne pagal paskirtį vienu iš šiame punkte nurodytų atvejų, su sąlyga, kad egzistuoja Aprašo 3 punkte nurodytos sąlygos:

2.1. toks naudojimas numatytas (vykdomas) tik mažesnėje statinio (jo patalpų) dalyje;

2.2. toks naudojimas nepažeidžia esminių statinio reikalavimų, kurie taikomi Nekilnojamojo turto kadastrė įregistruotai statinio ar jo patalpos paskirčiai naudojant statinį; 2.3. toks naudojimas nekeičia statinio (ar jo patalpų) naudojimo tikslo-pobūdžio.

2.4. Laikoma, jog statinio ar jo patalpų naudojimo pobūdis nesikeičia, jeigu:

2.4.1 statinys ar jo patalpos, kurios yra skirtos žmonių ilgalaikiam ar trumpalaikiam gyvenimui ar poilsiui, yra naudojami ilgalaikiam ar trumpalaikiam žmonių gyvenimui ar poilsiui kitos paskirties statinyje ar jo patalpose;

2.4.2. statinys ar jo patalpos, kurių paskirtis atitinka statinių ar jo patalpų paskirtis, kurios yra leidžiamos kitos paskirties komercinės paskirties teritorijų naudojimo būdo žemės sklypuose, yra naudojami paskirčiai (išskyrus specialiųjų paslaugų paskirtį), kuri atitinka kitą paskirtį, kuri taip pat yra leidžiama kitos paskirties komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypuose arba kuri yra leidžiama kitos paskirties visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdo žemės sklypuose;

3. Naudojant statinį (ar jo patalpas) ne pagal paskirtį, taikomi šie ~~kriterijai~~ **reikalavimai**:

3.1. turi būti užtikrinta statinio konstrukcinė ir mechaninė sauga;

3.2. privaloma laikytis tų gaisrinės saugos ir visuomenės sveikatos saugos reikalavimų, kurie taikomi statinyje ar jo patalpose vykdomai veiklai, o ne pačiam statiniui ar jo patalpoms.

~~3.32. privaloma laikytis gaisrinės saugos, visuomenės sveikatos saugos bei maisto saugos ir veterinarinės kontrolės reikalavimų~~

~~3.43. dėl numatomos veiklos vykdymo negali būti viršijami statinio inžinerinių sistemų pajėgumai;~~

3.5.4 turi būti užtikrinta, kad numatomos veiklos keliamas poveikis aplinkai (triukšmas, kvapai, vibracija) ir ~~transporto šrautai~~ nepažeistų statinio žemės sklypo, kaimyninių žemės sklypų, butų ar kitų patalpų teisės aktuose nustatytų verčių;

3.65. patalpų planinė struktūra **esant poreikiui** turi būti pritaikyta numatomai veiklai;

3.76. numatoma veikla nepriskiriama pramonės ar specialiųjų paslaugų statinių ar patalpų paskirčiai, išskyrus:

3.7.1 autoservisų veiklą pramonės ir sandėliavimo paskirties statiniuose ar jų patalpose;

3.7.2. šių veiklų vykdymą negyvenamuosiuose pastatuose ir jų patalpose: vaisių, uogų ir daržovių sulčių gamyba; vaisių ir daržovių perdirbimas ir konservavimas; aliejaus ir riebalų gamyba; pieno produktų gamyba; kepyklos ir miltinių produktų gamyba; kakavos, šokolado ir cukraus saldumynų gamyba; arbatos ir kavos apdorojimas ir perdirbimas; užkardų ir pagardų gamyba; paruoštų valgių ir patiekalų gamyba; nealkoholinių gėrimų gamyba; mineralinio ir kito, pilstomo į butelius, vandens gamyba.

~~3.7. numatomai veiklai vykdyti nenaudojami potencialiai pavojingi įrenginiai, nurodyti Lietuvos Respublikos potencialiai pavojingų įrenginių priežiūros įstatyme;~~

3.8. numatomai veiklai neprivaloma atlikti planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo arba poveikio visuomenės sveikatai vertinimo procedūrų pagal Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymą;

3.9. dėl numatomos veiklos neprivaloma nustatyti sanitarinės apsaugos zonų, nurodytų Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme.

III SKYRIUS

STATINIO (JO PATALPŲ) NAUDOJIMO NE PAGAL PASKIRTĮ TVARKA

4. Siekiant statinį (jo patalpas) naudoti ne pagal paskirtį, privaloma gauti statinio (jo patalpų) bendraturčių rašytinį sutikimą arba butų ir kitų patalpų savininkų sprendimą, priimtą **balsų dauguma** Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka.

Reikalavimas gauti statinio (jo patalpų) bendraturčių rašytinį sutikimą arba butų ir kitų patalpų savininkų sprendimą netaikomas, kai statinio ar jo patalpų naudojimas ne pagal paskirtį nekeičia statinio ar jo patalpų naudojimo pobūdžio, taip, kaip jis apibrėžtas Aprašo 2.4 punkte

5. Išskyrus 2.4 punkte numatytus atvejus, keičiant statinyje (jo patalpose) jau vykdomą veiklą kita veikla ne pagal paskirtį, dėl numatomos veiklos vykdymo privaloma priimti naują sprendimą šiame skyriuje nustatyta tvarka.

6. Statinio butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo sprendimas dėl patalpos dalies naudojimo ne pagal paskirtį, priimtas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, įregistruojamas pagal Dokumentų tvarkymo ir apskaitos taisyklių, patvirtintų Lietuvos vyriausiojo archyvaro, nuostatas.

7. Išskyrus 2.4 punkte numatytus atvejus, naudojant patalpas ne pagal paskirtį gyvenamosios paskirties dvibučiame name arba blokuotame vienbučiame name, privaloma gauti besiribojančios patalpos (ar blokuoto namo) savininkų rašytinius sutikimus.

IV SKYRIUS BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS IR ATSAKOMYBĖ

8. Statinių ar jų patalpų savininkai bei naudotojai, pažeidę Aprašo reikalavimus, atsako Lietuvos Respublikos statybos įstatymo ir Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso nustatyta tvarka.

9. Apraše nurodytą statinių naudojimo ne pagal paskirtį priežiūrą atlieka Statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalyje nurodyti viešojo administravimo subjektai.
