

Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijai

2026 m. birželio 17 d., Nr. 26–104VS

Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų  
ministerijai

Kopija:

Lietuvos Respublikos finansų ministerijai

## **DĖL KOMERCINIO APGYVENDINIMO SANTYKIŲ TEISINIO REGLAMENTAVIMO TOBULINIMO**

Lietuvos verslo konfederacija (toliau – LVK) kreipiasi į Lietuvos Respublikos teisingumo ministeriją (toliau – TM) bei Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministeriją (toliau – EIMIN) dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso XXXI skyriaus „Gyvenamosios patalpos nuoma“ 5 skirsnio „Viešbučiai, nakvynės namai ir gyvenimas gydymo ir socialinės globos institucijų patalpose“ 6.626 str. „Viešbučiai“ pakeitimo.

LVK požiūriu, Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos (toliau – Tarnyba) pozicija vertinant „Co-living“ sutartis (žr., pvz., Tarnybos 2025–09–03 priimtą nutarimą „Dėl UAB „Liv in LT“ 2024 m. liepos 12 d. Buto nuomos sutarties Nr. 184 sąlygų“ Nr. 10E–44 (toliau – Nutarimas)) kelia reikšmingas neigiamas pasekmes visam „Co-living“ sektoriui. LVK, įvertinusi Nutarimu sukeliamas sisteminio pobūdžio pasekmes ne tik „Co-living“ apgyvendinimo paslaugų sektoriui, bet ir platesnei Lietuvos verslo aplinkai nekilnojamo turto ir apgyvendinimo srityje bei investiciniam patrauklumui, mato egzistuojantį poreikį inicijuoti aiškesnį ir sistemiškesnį komercinio apgyvendinimo santykių teisinį reglamentavimą Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse (toliau – CK).

LVK, kaip organizacija, siekianti stiprios, konkurencingos ir investicijoms patrauklios Lietuvos ekonomikos, pažymi, kad teisinio reguliavimo stabilumas ir institucijų veiklos prognozuojamumas yra esminės prielaidos verslo plėtrai. Todėl situacijos, kai vienu priežiūros institucijos sprendimu iš esmės panaikinamas eilę metų sėkmingai veikęs verslo modelis, kelia pagrįstų abejonų tiek dėl teisinio tikrumo, tiek dėl valstybės strateginių tikslų įgyvendinimo, įskaitant verslo aplinkos stabilumo ir investicinio patrauklumo užtikrinimą.

Minėtu Tarnybos nutarimu iš esmės paneigiamas „Co-living“ verslo modelis, kuris yra šiuolaikinė apgyvendinimo paslaugų forma, grindžiama bendruomeninio gyvenimo principu, kai asmenims suteikiamos individualios erdvės kartu su bendro naudojimo patalpomis ir papildomomis paslaugomis. Šio modelio esmė – ne patalpų nuoma, o kompleksinė apgyvendinimo paslauga, pasižyminti lankstumu, trumpalaikio ar vidutinės trukmės apsigyvenimo galimybėmis bei centralizuotu valdymu. Būtent dėl šios priežasties paslaugų gavėjams tokiuose santykiuose paprastai nėra reikalinga klasikinė gyvenamosios patalpos nuomos sutartis – jiems reikalinga apgyvendinimo paslauga, atitinkanti jų mobilumo ir laikino apsigyvenimo poreikius.

LVK pažymi, kad gyvenamosios patalpos nuomos teisinis režimas savo esme yra skirtas ilgalaikiams, stabilumo siekiantiems santykiams, kai asmuo patalpą naudoja kaip nuolatinę gyvenamąją vietą. Todėl, LVK nuomone, gyvenamosios nuomos kvalifikavimas galėtų būti pagrįstai taikomas tik tais atvejais, kai santykiai yra aiškiai orientuoti į nuolatinį ir ilgalaikį apsigyvenimą bei

savo pobūdžiu atitinka ilgalaikio gyvenimo funkciją, kas praktikoje paprastai siejama su ilgesniu nei vienerių metų laikotarpiu.

Tuo tarpu Tarnybos Nutarime iš esmės formuojama priešinga logika, pagal kurią net ir santyčiai, pasižymintys laikinu ir/ar lanksčiu pobūdžiu, gali būti kvalifikuojami kaip gyvenamoji nuoma, vien dėl jų trukmės ar formalių kriterijų. Toks požiūris ne tik neatitinka teisinės logikos, bet ir sukuria praktikoje neįgyvendinamas situacijas, kurios faktiškai paneigia galimybę teisėtai teikti trumpalaikio ir vidutinės trukmės apgyvendinimo paslaugas.

Pažymėtina ir tai, kad nagrinėjama situacija taip pat turi reikšmingą aspektą, susijusį su valstybės saugumo ir krašto apsaugos poreikiais. Pastaraisiais metais Lietuvoje dislokuojama vis daugiau NATO sąjungininkų karių, įskaitant Vokietijos brigados personalą. Strateginiu lygmeniu pasirinkus modelį, pagal kurį šio personalo apgyvendinimo poreikiai reikšminga apimtimi užtikrinami ne statant naują infrastruktūrą, o pasitelkiant privataus sektoriaus apgyvendinimo sprendimus, „Co-living“ paslaugų teikėjai praktikoje tapo viena iš pagrindinių šio poreikio užtikrinimo veiksmų. Periodiškai į Lietuvą atvykstantys kariškiai bei su karine infrastruktūra dirbantys specialistai ieško laikino apgyvendinimo sprendimų Vilniuje ir Kaune, kol vykdo tarnybines ar su gynyba susijusias funkcijas Lietuvoje. Praktikoje didelė dalis jų laikinai apsigyvena būtent „Co-living“ tipo apgyvendinimo vietose, kurios dėl savo lankstumo, infrastruktūros bei bendrų erdvių yra pritaikytos trumpalaikio ir vidutinės trukmės apsigyvenimo poreikiams. Dėl šios priežasties toks Tarnybos formuojamas aiškinimas, faktiškai ribojantis arba eliminuojantis „Co-living“ modelio veikimą, gali turėti platesnių neigiamų pasekmių ne tik verslo aplinkai, bet ir praktinėms sąjungininkų karių bei su karine infrastruktūra dirbančių specialistų apgyvendinimo galimybėms Lietuvoje. Atsižvelgiant į tai, susidariusi situacija neišvengiamai paliečia ir valstybės saugumo bei krašto apsaugos interesų užtikrinimą.

LVK pažymi, kad šiuo metu galiojantis CK 6.626 str. „Viešbučiai“ reglamentavimas, įsigaliojęs 2001-07-01, t. y. kone prieš 25 metus, buvo formuojamas atsižvelgiant į tradicinius trumpalaikio apgyvendinimo modelius ir neatspindi šiandien realiai rinkoje egzistuojančių modernių komercinio apgyvendinimo formų, įskaitant „Co-living“ modelį. Dabartinė straipsnio konstrukcija orientuota į klasikinį viešbučių veiklos modelį bei trumpalaikę gyvenamųjų patalpų nuomą atostogų ar poilsio tikslais, tačiau sistemiškai nereglementuoja kitų šiuolaikinių apgyvendinimo santykių, kurie pasižymi mišriu trumpalaikio ir vidutinės trukmės apgyvendinimo pobūdžiu, bendro naudojimo infrastruktūra bei kompleksinių paslaugų teikimu. Juolab, kad šiuo metu galiojančioje straipsnio redakcijoje vis dar numatyta nuostata, pagal kurią asmenys administracijos teikimu gali būti išskeldinami pagal prokuroro sankciją nesuteikiant kitos gyvenamosios patalpos, nors toks teisinis mechanizmas praktikoje nėra įgyvendinamas. Tai papildomai patvirtina, kad galiojantis reglamentavimas yra pasenęs, fragmentiškas ir nebeatitinka nei šiandieninės apgyvendinimo rinkos realijų, nei faktinės teisės taikymo praktikos.

LVK vertinimu, būtent tokio aiškaus ir sistemiško reglamentavimo nebuvimas sudaro prielaidas nevienodam teisės aktų aiškinimui bei situacijoms, kai administracinės institucijos pavieniais sprendimais faktiškai perkonstruoja viso atitinkamo verslo sektoriaus santykių kvalifikavimą. Tai sukelia reikšmingą teisinį neapibrėžtumą rinkos dalyviams, mažina investicinės aplinkos stabilumą ir apsunkina inovatyvių apgyvendinimo modelių vystymą Lietuvoje.

Pažymėtina ir tai, kad šiuo metu galiojantis specialusis reglamentavimas jau pripažįsta „Co-living“ modelio egzistavimą. Pagal Statybos techninį reglamentą STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ bendro gyvenimo namai yra savarankiška apgyvendinimo paskirties statinių kategorija. Tuo tarpu Lietuvos Respublikos turizmo įstatymas apgyvendinimo paslaugas taip pat traktuoja kaip savarankišką paslaugų kategoriją, skirstomą, be kita ko, į klasifikuojamąsias

apgyvendinimo paslaugas: motelio paslaugas, kempingo paslaugas, svečių namų paslaugas, viešbučio paslaugas (Turizmo įstatymo 31 str. 1 d.). Tačiau CK reguliavimas šiai dienai nėra sistemiškai suderintas su šiuo specialiuoju reglamentavimu.

Galiojančioje CK 6.626 str. redakcijoje pagrindinis dėmesys iš esmės skiriamas tradicinei viešbučių veiklai ir klasikiniams trumpalaikio apgyvendinimo santykiams. Toks reglamentavimas sistemiškai neapima bendro gyvenimo namų („Co-living“) bei kitų modernių apgyvendinimo modelių, kurie šiandien realiai egzistuoja rinkoje ir pasižymi mišriu trumpalaikio bei vidutinės trukmės apgyvendinimo pobūdžiu. Be to, trumpalaikio apgyvendinimo samprata galiojančioje normoje siejama iš esmės tik su poilsio ar atostogų tikslais, nors praktikoje laikino apgyvendinimo poreikiai yra gerokai platesni ir apima darbą, studijas, komandiruotes, specialistų mobilumą bei kitus laikino apsigyvenimo atvejus. Taip pat šiuo metu nėra aiškiai atribota, kokia apimtimi komercinio apgyvendinimo santykiams gali būti taikomos gyvenamosios patalpos nuomos santykius reglamentuojančios normos, todėl praktikoje kyla nevienodo teisės aktų aiškinimo rizika. Galiausiai, galiojančiame reglamentavime apskritai nėra įtvirtinta vientisa ir sistemiška komercinio apgyvendinimo paslaugų koncepcija, apimanti šiuolaikines apgyvendinimo formas ir jų teisinį kvalifikavimą.

Atsižvelgus į išdėstytus argumentus, LVK siūlo tobulinti egzistuojamą reguliavimą. Siūlomu projektu siekiama sistemiškai modernizuoti CK 6.626 str. reguliavimą, įtraukiant komercinio apgyvendinimo paslaugų koncepciją. Siūlomu projektu būtų:

- aiškiai įtvirtinta komercinio apgyvendinimo paslaugų sąvoka;
- nustatyta, kad komercinio apgyvendinimo paslaugos gali būti teikiamos bendro gyvenimo namuose („Co-living“), jaunimo nakvynės namuose bei kituose teisės aktų nustatytos paskirties objektuose;
- aiškiai atriboti komercinio apgyvendinimo santykiai nuo klasikinės gyvenamosios patalpos nuomos santykių;
- įtvirtintas principas, kad gyvenamosios nuomos santykius reglamentuojančios normos komercinio apgyvendinimo santykiams taikomos tik tiek, kiek tai neprieštarauja šių santykių pobūdžiui, specialiesiems įstatymams ir šalių susitarimui;
- užtikrintas CK suderinamumas su STR 1.01.03:2017 bei Turizmo įstatymo reguliavimu;
- sumažinta teisės normų nevienodo aiškinimo bei perteklinio administracinio kišimosi rizika.

Siūlomas reguliavimo modelis leistų sistemiškai pašalinti šiuo metu egzistuojančias teisės aiškinimo spragas, užtikrintų didesnę teisinį aiškumą tiek verslo subjektams, tiek vartotojams, sumažintų perteklinio administracinio kišimosi riziką bei sudarytų prielaidas nuosekliam ir prognozuojamam šiuolaikinių komercinio apgyvendinimo paslaugų reguliavimui Lietuvoje.

LVK vertinimu, susidariusi situacija aiškiai parodo poreikį sistemiškai peržiūrėti ir modernizuoti komercinio apgyvendinimo santykių reglamentavimą, užtikrinant jo suderinamumą su šiandien rinkoje egzistuojančiais apgyvendinimo modeliais, specialiuoju reguliavimu bei faktine verslo praktika. Atsižvelgdama į tai, LVK prašo TM ir EIMIN įvertinti kartu su šiuo raštu pateikiamą įstatymo dėl CK 6.626 str. pakeitimo projektą bei inicijuoti šio projekto pateikimą Seimui.

LVK išreiškia pasirengimą konstruktyviai bendradarbiauti, teikiant papildomus pasiūlymus, praktines įžvalgas bei dalyvaujant galimose darbo grupėse ar diskusijose, siekiant sukurti aiškų, sistemišką ir šiuolaikines rinkos realijas atitinkantį komercinio apgyvendinimo santykių reguliavimą

Lietuvoje. Atsižvelgus į tai, maloniai prašome skirti laiko susitikimui ir šio siūlymo ekspertiniam aptarimui.

Dėkojame už bendradarbiavimą.

**PRIDEDAMA:** siūlomas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.626 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas

Pagarbiai

Generalinė direktorė



Ineta Rizgelė

## PRIEDAS

Projektas

### LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIO KODEKSO 6.626 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMAS

2026 m. birželio XX d.  
Vilnius

#### **1straipsnis. 6.626 straipsnio pakeitimas**

Pakeisti straipsnį ir jį išdėstyti taip:

#### **„6.626 straipsnis. Viešbučiai ir komercinio apgyvendinimo paslaugos**

1. Juridiniai ir fiziniai asmenys turi teisę turėti viešbučius – specialiai įrengtas patalpas laikinai atvykusiems asmenims apgyvendinti.
2. Komercinio apgyvendinimo paslaugos – atlygintinos laikino apgyvendinimo paslaugos, teikiamos specialiai tam pritaikytose patalpose ar pastatuose, skirtuose fizinių asmenų trumpalaikiam ar terminuotam apgyvendinimui.
3. Komercinio apgyvendinimo paslaugos gali būti teikiamos svečių namuose, bendro gyvenimo namuose, jaunimo nakvynės namuose ir kitose teisės aktų nustatytos paskirties patalpose ar pastatuose.
4. Viešbučių veikla ir komercinio apgyvendinimo veikla vykdoma komercinės veiklos sąlygomis.
5. Viešbučių veiklos ir komercinio apgyvendinimo santykiams šio kodekso gyvenamųjų patalpų nuomos santykius reglamentuojančios normos taikomos tiek, kiek tai neprieštarauja šių santykių pobūdžiui, specialiesiems įstatymams ir šalių susitarimui.
6. Asmenys, kurie pasibaigus sutartam Viešbučio paslaugų ar komercinio apgyvendinimo pasaugų terminui nepalieka apgyvendinimo patalpų, nesumoka už suteiktas paslaugas ar iš esmės pažeidžia naudojimosi tvarką, gali būti iškeldinami sutartyse nustatyta tvarka nesuteikiant kitos gyvenamosios vietos.
7. Šio straipsnio nuostatos taikomos ir trumpalaikės gyvenamųjų patalpų nuomos (ne ilgiau kaip dviejų mėnesių) santykiams, kai gyvenamosios patalpos suteikiamos laikinam apsistojimui, poilsiui, darbui, studijoms ar kitiems laikiniems poreikiams tenkinti.“