

Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijai

2026 m. rugsėjo 18 d., Nr. 26–149VS

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai

DĖL STATINIO (JO PATALPŲ) NAUDOJIMO NE PAGAL PASKIRTĮ REGULIAVIMO TOBULINIMO

Lietuvos verslo konfederacija (toliau – **LVK**) kreipiasi į Jus teikdama konkrečius pasiūlymus 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 projekto, reg. Nr. 25–19577(4) (toliau – **Projektas**), kuriuo tvirtinama nauja Statinio (jo patalpų) naudojimo ne pagal paskirtį atvejų ir tvarkos aprašo (toliau – **Aprašas**) redakcija. Šiuo metu galiojantis Statinio (jo patalpų) naudojimo ne pagal paskirtį atvejų ir tvarkos aprašas (toliau – **Galiojantis Aprašas**) šiame rašte minimas lyginamuoju tikslu. LVK nuosekliai siekia, kad biurokratinių kliūčių šalinimas taptų vienu iš valstybės prioritetų, sudarančiu sąlygas spartesniam ekonomikos augimui ir efektyvesniam viešojo sektoriaus veikimui.

Visų pirma pateikiame šiame rašte formuluojamų pasiūlymų **santrauką**:

1. Nutarimo 3 punkte siūlome praplėsti pereinamąsias nuostatas ir nustatyti, kad jeigu statinio (jo patalpų) naudojimas ne pagal paskirtį pradedamas po 2026 m. spalio 31 d. (arba atitinkamai kitos nutarimo įsigaliojimo datos, jei ji bus pavėlinta (žr. paskutinįjį santraukos punktą)), tačiau statinys (jo patalpos) veiklos vykdytojo buvo įsigytos iki 2026 m. spalio 31 d. arba naudojimas ne pagal paskirtį grindžiamas iki 2026 m. spalio 31 d. sudaryta nuomos, subnuomos ar panaudos sutartimi, kurios juridinis faktas apie sudarymą iki 2026 m. spalio 31 d. įregistruotas Nekilnojamojo turto registre informacinėje sistemoje, tokiam naudojimui taikoma iki 2026 m. spalio 31 d. galiojusi tvarka. Pratęsus tokią nuomos, subnuomos ar panaudos sutartį (ar kitaip pakeitus jos sąlygas nekeičiant sutarties dalyko) nelaikoma, kad buvo sudaryta nauja sutartis.
2. Prašome užtikrinti, kad iki nutarimo, kuris formuluojamas Projektu, priėmimo Lietuvos higienos normose HN 21:2017 „Mokykla, vykdanči bendrojo ugdymo programas. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ ir HN 75:2016 „Ikimokyklinio ir priešmokyklinio ugdymo programų vykdymo bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ būtų numatytos reikalavimų mokykloms ir darželiams išimtys, taikomos miestų centrinėse dalyse ir intensyvaus užstatymo teritorijose, taip pat kultūros paveldo objektų teritorijose ir kultūros paveldo vietovėse (šiuo metu išimtys galioja tik tuo atveju, jei mokykla, pradeda vykdyti veiklą ne mokslo paskirties pastate ar patalpose). Miestų centrinėse dalyse ir intensyvaus užstatymo teritorijose, taip pat kultūros paveldo objektų teritorijose ir kultūros paveldo vietovėse higienos normomis neturi būti reikalaujama, kad:
 - (a) minimali neužstatyta sklypo dalis (kvadratiniais metrais), skirta mokinių poilsiui (pvz., želdiniams, takams, poilsio aikštelėms), būtų lygi plotui, kuris gaunamas planuojamą mokinių skaičių padauginamas iš 3 ir pridedant 800. Į šį plotą neįskaičiuojamos sporto aikštelės;
 - (b) mokyklos, kuri priklauso pradinės mokyklos tipui, sklype turi būti įrengta ne mažesnė kaip 450 kv. m universali sporto aikštelė (toliau – universali aikštelė) fizinio ugdymo pamokoms organizuoti. Turi būti galimybė aikštelėmis naudotis nuomos pagrindais.

- (c) progimnazijos, pagrindinės mokyklos tipo ir gimnazijos tipo mokyklos, kurioje vykdomos pradinio, pagrindinio ir vidurinio ugdymo programos, sklype turi būti įrengta:
- jei planuojamas mokinių skaičius iki 500, – universali aikštelė (-ės), kurios (-ių) plotas ne mažesnis kaip 1 000 kv. m, ne trumpesnis kaip 100 m bėgimo takas;
 - jei planuojamas mokinių skaičius 501–1 000, – universali aikštelė (-ės), kurios (-ių) plotas ne mažesnis kaip 2 000 kv. m, ne trumpesnis kaip 100 m bėgimo takas;
 - jei planuojamas mokinių skaičius daugiau kaip 1 000, – ne mažesnė kaip 2 000 kv. m futbolo aikštelė, ne mažesnė kaip 450 kv. m universali aikštelė, ne trumpesnis kaip 100 m bėgimo takas;
 - jei planuojama ugdyti iki 100 mokinių tik pagal pradinio ir pagrindinio ugdymo programą, – universali aikštelė (-ės), kurios (-ių) plotas ne mažesnis kaip 800 kv. m, ne trumpesnis kaip 100 m bėgimo takas. Šie objektai gali būti ir ne mokyklos dalis ir būti naudojami nuomos pagrindais;
- (d) gimnazijos tipo mokyklos, kurioje vykdoma pagrindinio ugdymo programos antroji dalis ir vidurinio ugdymo programa, sklype turi būti įrengta ne mažesnė kaip 3 000 kv. m. futbolo aikštelė, ne mažesnė kaip 450 kv. m. universali aikštelė, ne trumpesnis kaip 100 m bėgimo takas. Turi būti galimybė toliais objektais naudotis nuomos pagrindais.
- (e) mokykloje turi būti įrengiama viena arba daugiau sporto salių. Minimalus bendras sporto salių plotas (kvadratiniais metrais) apskaičiuojamas padauginus planuojamą fizinio ugdymo pamokose vienu metu dalyvausiančių mokinių skaičių vienam mokiniui sporto salėje skiriant ne mažesnę kaip 8,5 kv. m plotą ir sporto salei įrengti skiriant ne mažesnę kaip 70 kv. m patalpą.
- (f) statant statinius, kuriuose bus vykdoma ikimokyklinio ir (ar) priešmokyklinio ugdymo programa, steigiant naujas grupes, sklypo/teritorijos dydis būtų toks, kad neužstatyta sklypo/teritorijos dalis, skirta vaikų žaidimų aikštelėms, būtų ne mažesnė kaip po 6 kv. m ploto vienam vaikui.
- Tam, kad nebūtų bloginamos sąlygos vaikų ugdymo įstaigų steigimui ir plėtrai miestų centrinėse dalyse bei paveldo objektuose, prašome netvirtinti Projekto, kol nebus pakeistos minėtosios higienos normos.
3. Aprašo 3 punkte siūlome nustatyti, kad (i) 50 procentų ploto riba netaikoma, kai visas savarankiškas kadastro objektas (statinys ar jo patalpos) naudojamas švietimo, mokslo ar ugdymo veiklai; (ii) atitinkamai papildyti Aprašo 6.1 punkto išimtį, kad ji aiškiai apimtų ir švietimo, mokslo bei ugdymo veiklą; ir (iii) Aprašo 7 punkte nustatyti, kad besiribojančių butų ir (ar) kitų patalpų savininkų sutikimų (ii) ir laiptinės savininkų sprendimo (iii) reikalavimai netaikomi, kai administracinės ar kitos negyvenamosios paskirties patalpose vykdoma švietimo, mokslo ar ugdymo veikla.
4. Pagrindiniu siūlymu Apraše prašome įtvirtinti, kad gyvenamasis naudojimas (nakvynė, gyvenimas, įskaitant ilgalaikę, trumpalaikę ir vidutinės trukmės nuomą bei apgyvendinimo paslaugų teikimą, asmeninis poilsis) bet kokios paskirties statiniuose (jų patalpose), kurie yra pritaikyti žmonių buvimui juose, nėra laikomas naudojimui ne pagal paskirtį, nes statinio paskirties reguliavimas neturi lemti, kokiose patalpose žmogui leidžiama nakvoti ar gyventi;
5. Alternatyviais siūlymais, jei pagrindinis siūlymas nebus priimtas, siūloma: (a) Aprašo 3 punkto 50 procentų ploto ribą skaičiuoti nuo pastato, o ne nuo atskiro savarankiško Nekilnojamojo turto kadastro objekto (pvz., buto), nes šiuo metu nėra aišku, kaip kelių kadastro objektų dirbtinai nesujungus šį reikalavimą būtų galima įgyvendinti; (b) jei toks sprendimas nepriimtinas – 50 procentų ploto ribos netaikyti patalpose, kuriose teikiamos apgyvendinimo paslaugos, nepriklausomai nuo patalpų paskirties; (c) jei ir toks sprendimas nepriimtinas – bent jau netaikyti šios ribos gyvenamosios paskirties patalpose, kuriose

- teikiamos apgyvendinimo paslaugos, nes tokių patalpų naudojimo pobūdis (gyvenamasis) dėl apgyvendinimo paslaugų teikimo nesikeičia;
6. Aprašo 7 punkte numatytų sutikimų reikalavimų (ii) ir (iii) netaikyti, kai gyvenamosios paskirties patalpose vykdomas bet koks gyvenamasis naudojimas (įskaitant trumpalaikę nuomą ir apgyvendinimo paslaugų teikimą), paliekant tik bendraturčių sutikimo (i) reikalavimą;
 7. Aprašo II skyrių papildyti nuostata, kad viešo poilsio pastatai ir patalpos gali būti naudojami asmeniniam poilsiui, o asmeninio poilsio pastatai – viešajam poilsiui netaikant Apraše nustatytų reikalavimų.
 8. Aprašo 4 punktą patikslinti numatant, kad naudojant statinį (jo patalpas) ne pagal paskirtį, konkrečiai ūkinei veiklai naudojama statinio (jo patalpų) dalis, *ties kiek tai susiję su visuomenės ir kaimyninių nekilnojamojo turto objektų valdytojų ir naudotojų interesų apsauga*, turi atitikti tam statiniui (jo patalpoms) taikomus esminius statinio reikalavimus, detalizuojamus normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose, nurodytuose Statybos įstatymo 4 straipsnio 2 dalyje. Konkrečiai ūkinei veiklai naudojama statinio (jo patalpų) dalis taip pat turi atitikti reikalavimus, normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose, taikomuose pastatams ar patalpoms, skirtoms šių rūšių veiklai vykdyti.
 9. pratęsti Projekto nutarimo įsigaliojimo datą iki 2027 m. sausio 1 d., kaip tai leidžia Lietuvos Respublikos statybos įstatymo Nr. I-1240 2, 11–1, 12, 14, 18, 22, 24, 27, 27–1, 27–2, 28, 31, 32, 38, 39, 47, 49, 54, 55, 56, 57, 63, 64, 67 straipsnių ir 1 priedo pakeitimo įstatymo Nr. XV-1145 (TAR, 2026-07-14, Nr. 2026-11922) 27 straipsnio 3 dalis.

I. Dėl Projekto numatomo tvirtinti Aprašo poveikio miestų centruose vykdomai švietimo ir ugdymo veiklai

Švietimo, mokslo bei ugdymo veikla, kuri pastaruoju dešimtmečiu buvo pradėta didžiųjų Lietuvos miestų centrinėse dalyse, vykdoma daugiausiai administracinės ir kitos negyvenamosios paskirties patalpose. Taip pat pasitaiko tokios veiklos vykdymo gyvenamosios paskirties objektuose atvejų. Tokia situacija susiklostė dėl to, kad naujai steigiamoms švietimo įstaigoms, kurios siekia įsikurti centre, šalia vaikų tėvų darbo vietų bei vystomų ar tankinamų centrinių miestų rajonų, dažniausiai neįmanoma įvykdyti reikalavimo švietimo ar ugdymo įstaigos sklype turėti stadioną ir didelio ploto sporto aikštynus, dideles specialiai vaikų poilsiui dedikuotas sklypo dalis, taip pat turėti įrengtas didelio ploto sporto sales ugdymo įstaigos patalpų viduje. Šie reikalavimai yra praktiškai neįvykdomi dėl to, kad didžiųjų miestų centrinėse dalyse tam tinkamų sklypų nėra, be to urbanistinių struktūrų keitimą kultūros paveldo teritorijose (Senamiestyje, Naujamiestyje, Žvėryne, dalyje Antakalnio, dalyje Šnipiškių ir pan.) imperatyviai draudžia paveldo apsaugos įstatymai. Greta to, dėl sklypų ar senų pastatų, skirtų konversijai, mokyklų operatoriams tenka konkuruoti su gyvenamosios ir komercinės paskirties objektų vystytojais, kuriems vystant gyvenamuosius ar komercinius projektus tokių didelių laisvų erdvių palikti neprivaloma. Ši problema buvo identifikuota maždaug prieš dešimtmetį, ir Galiojančiame Apraše bei higienos normoje HN 21:2017 „Mokykla, vykdanči bendrojo ugdymo programas. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ atsirado išimtys, leidžiančios švietimo ir ugdymo įstaigų veiklą ne mokslo paskirties pastatuose bei numatančios galimybę neįrengti savo sklype universalios sporto aikštelės ir (ar) sporto salės, jei sudaryta sutartis dėl fizinio ugdymo pamokų mokiniams organizavimo universalioje sporto aikštelėje ir sporto salėje, atitinkančiose šiuo įsakymu patvirtintos higienos normos reikalavimus.

Jei bus priimtas Projektas ir įsigalios skelbiama turinio Aprašas ši galimybė bus eliminuota, nes privačios mokyklos paprastai valdo visą pastatą ar didžiąją jo dalį, naudojamos patalpos neatitinka reikalavimų sklypo struktūrai, sporto aikštelėms ir sporto salėms. Pasiūlyta nutarimo 2.2. punkto išimtis, kuri siejama su iki 2026 m. spalio 31 d. pradėtu objekto naudojimui ne pagal paskirtį arba su iki 2026 m. spalio 31 d. sudarytomis ir įregistruotomis nuomos, subnuomos ar panaudos sutartimis, problemos fundamentaliai nesprendžia, nes švietimo ir ugdymo įstaigų poreikis centrinėse, intensyvaus užstatymo ir paveldinėse miestų dalyse nėra patenkinamas ir yra užkertamas kelias to poreikio tenkinimui ateityje iki šiol praktikuotais neigiamų pasekmių nesukėlusiais būdais, nepasiūlant jokios alternatyvos. Išimties, susiejimas su nuomos, subnuomos, panaudos sutartimis neišsprendžia problemos tiems subjektams, kurie pastaruoju metu objektus ne išsinuomojo, o nusipirko planuodami juos pritaikyti veiklai, naudodamiesi Galiojančio Aprašo ir higienos normų išimtimis. Nutarimo 2.2 punkto išimtis nuomai ir panaudai taip pat suponuoja, jog pasibaigus terminui ir norint tęsti esamą veiklą, to nebebus galima padaryti. Visi šie aspektai rodo, kad galimybės vykdyti privačių švietimo ir ugdymo įstaigų veiklą ne mokslo paskirties patalpose yra bloginamos. Tai reiškia, kad privačių mokyklų, veikiančių centrinėse miestų dalyse, intensyvaus užstatymo zonose, paveldo teritorijose, pasiūla mažės, kainos augs, tokiose teritorijose gyvenantys arba dirbantys tėvai, pageidaujantys, kad jų vaikai būtų ugdomi netoliese jų gyvenamosios arba darbo vietos, susidurs su dar daugiau sunkumų. Taigi, Projektu siūlomi Aprašo pakeitimai vertintini kaip prieštaraujantys Vyriausybės deklaruojamiems tikslams, susijusiems su pagarba ir pagalba šeimoms, jų gyvenimo sąlygų gerinimu. Akcentuotina, kad šeimos, kurios yra finansiškai pajėgios naudotis privataus švietimo ir ugdymo sektoriaus paslaugomis, paprastai yra finansiškai pajėgios ir turėti daugiau vaikų. Tačiau jų sprendimui dėl gausesnės šeimos esminę įtaką turi galimybė derinti darbą ir šeimą. Praktiniu lygmeniu, kokybiškos mokyklos ar darželio nebuvimas šalia darbo vietos, esančios centre, gali reikšti, kad iš darbo reikia išeiti viena valanda anksčiau, kad vykdamas laiku pasiektum ugdymo įstaigą priemiestyje ar „miegamajame rajone“, o tai ir kuria disbalansą šeimų gyvenime, kamščius gatvėse.

LVK vertinimu aprašo poveikis švietimo ir ugdymo paslaugų įvairovei ir jį pasiekiamumui bus neigiamas, todėl prašome įsigilinti į aukščiau pateikiamos santraukos 1–3 punktuose suformuluotus pasiūlymus, laikyti juos prioritetiniais ir atsižvelgti maksimalia apimtimi.

II. Dėl Projektu numatomo tvirtinti Aprašo poveikio apgyvendinimo paslaugų ir trumpalaikės nuomos rinkai

Trumpalaikė ir vidutinės trukmės būsto nuoma sudaro reikšmingą Lietuvos apgyvendinimo rinkos dalį. Didžioji dalis šios veiklos vykdoma gyvenamosios paskirties patalpose, nes absoliuti dauguma daugiabučių butų didžiuosiuose miestuose yra įregistruoti būtent kaip gyvenamosios paskirties objektai. Apraše numatytų reikalavimų šiuose segmentuose praktiškai neįmanoma įvykdyti, todėl Aprašas ne tiek reguliuoja šią veiklą, kiek faktinių aplinkybių kontekste užkerta jai kelią. Poveikį pajustų įvairūs rinkos dalyviai: fiziniai asmenys, nuomojantys vieną butą, šeimos verslai, ūkininkų sodybų gyvenamuosiuose pastatuose apgyvendinimo paslaugas teikiantys savininkai regionuose, nuomos operatoriai, taip pat su šia veikla susiję paslaugų (valymo, skalbimo, priežiūros, administravimo) tiekėjai. LVK šiame rašte teikia pagrindinį siūlymą ir alternatyvius siūlymus tam atvejui, jei pagrindinis siūlymas nebūtų priimtas, papildomai argumentuodama teismų praktika ir Konstitucinio Teismo doktrina.

(a) Pagrindinis siūlymas

LVK įsitikinimu, statinio paskirties reguliavimas neturi lemti, kokiose patalpose žmogui leidžiama nakvoti ar gyventi. Gyvenamasis naudojimas – nakvynė, poilsis, laikinas ar nuolatinis gyvenimas – yra universali žmogaus poreikių funkcija, kuri pati savaime iš esmės nedaro neigiamo poveikio tretiesiems asmenims ir visuomenei. Viešumoje išsakomi argumentai, dažniausiai būna susiję su automobilių parkavimu, vakarėlių organizavimu, t.y. reiškiniais, kurie nėra gyvenamosios funkcijos esminiai elementai (miestų centruose yra įprastas gyvenimas be automobilių, o triukšmingi vakarėliai labiau būdingi maitinimo, paslaugų veikloms), tad ribojimai ir reguliavimas kitomis poveikio priemonėmis turėtų būti nukreipti į minėtuosius nepageidaujamus aspektus. Apgyvendinimo paslaugos ir trumpalaikė nuoma iš esmės yra tas pats laikino gyvenimo faktas, tik turintis atlygio elementą, todėl žmogaus galimybė naudotis patalpomis gyvenimui neturėtų priklausyti nuo to, ar jis nakvoja savo objekte tenkindamas asmenines reikmes, ar svetimame objekte už atlygį trumpam laikui. Dėl šios priežasties LVK pozicija yra ta, kad gyvenamasis naudojimas bet kokios paskirties statiniuose (jų patalpose), kurie yra pritaikyti žmonių buvimui jose, apskritai neturi būti laikomas naudojimu ne pagal paskirtį. Viešiname Apraše matome priešingą tendenciją – statinių ir patalpų naudojimas ne pagal paskirtį žmonių gyvenimui prilyginamas pavojingų, taršių, specialių leidimų reikalaujančių veiklų vykdymui, nes visi šie naudojimo atvejai negalimi net ir mažesniojoje statinio ar atskiru turtiniu vienetu suformuotos patalpos dalyje. Paradoksalu, kad kur kas labiau aplinkinius neigiamai veikiančios maitinimo, prekybos, paslaugų, sporto ir kt. veiklos, ribojamos mažiau nei įprastinis žmonių gyvenimas objekte. Todėl prašome Apraše įtvirtinti nuostatą, kad gyvenamasis naudojimas (nakvynė, gyvenimas, įskaitant ilgalaikę, trumpalaikę ir vidutinės trukmės nuomą bei apgyvendinimo paslaugų teikimą, asmeninis ir viešasis poilsis) bet kokios paskirties statiniuose (jų patalpose), kurie yra pritaikyti žmonių buvimui juose, nėra laikomas naudojimu ne pagal paskirtį.

Tokia pozicija grindžiama keliais tarpusavyje susijusiais argumentais:

Pirma, dabartinis Aprašo 6.1 punkto išimčių mechanizmas savo pobūdžiu yra netinkamas gyvenamajam naudojimui reguliuoti. Jis sukurtas specifinėms ūkinėms veikloms (prekyba, gamyba, sandėliavimas, administravimas), kurios iš esmės keičia patalpų funkcinę paskirtį, ir šioms veikloms ribojimų mechanizmas (ploto riba, sutikimų reikalavimas) yra logiškas. Tačiau gyvenamasis naudojimas – nakvynė ir gyvenimas – nekelia tokių rizikų, kurioms šis mechanizmas skirtas: gyvenamosiose patalpose, kurios naudojamos apgyvendinimui, ir toliau miegama, gaminamas maistas, naudojamosi sanitariniais mazgais, t. y. jose vykdoma gyvenamoji funkcija, kuri nekelia papildomo poveikio nei pačioms patalpoms, nei kitų subjektų interesams (įskaitant kaimynus), nepriklausomai nuo to, ar asmuo gyvena nuosavybės teise valdomame objekte, ar pagal ilgalaikę nuomos sutartį, ar nakvoja trumpam laikui už atlygį. Todėl taikyti šiai veiklai tą patį išimčių mechanizmą, kuris skirtas iš esmės kitokio pobūdžio veikloms, yra sistemiškai nepagrįsta.

Antra, bandymas reguliuoti gyvenamojo naudojimo veiklą per išimčių mechanizmą sukuria nepagrindžiamą skirtumą tarp teisiškai identiškų situacijų: ilgalaikiai to paties buto nuomai jokių išimčių, sutikimų ar ploto ribų nereikalaujama, tačiau sutrumpinus sutarties trukmę, pavyzdžiui, iki dviejų savaičių, veikla taptų negalima dėl Aprašo 6.1 punkto taikymo, 50 procentų ploto ribos pagal 3 punktą ir sutikimų pagal 7 punktą. Tai yra neproporcinga, ekonomiškai nepagrįsta, nedera su konstituciniu asmenų lygybės prieš įstatymą principu.

Trečia, LVK žiniomis, Projekto derinimo metu buvo išreikšti panašūs pasiūlymai, kurie nebuvo priimti. Ekonomikos ir inovacijų ministerija siūlė leisti apgyvendinimo paslaugas teikti bet kokios paskirties pastatuose ar statiniuose (Pirmos versijos derinimo pažymos VI skyriaus 55 pastaba),

tačiau šis pasiūlymas buvo atmestas motyvu, kad apgyvendinimo veikla nėra suderinama su visomis pastatų paskirtimis. Vilniaus miesto savivaldybės centro dešinės sąjungos frakcija siūlė inicijuoti teisės aktų tikslinimus, leidžiančius trumpalaikės nuomos veiklą vykdyti gyvenamosios ir administracinės paskirties objektuose (derinimo pažymos V skyriaus 54 pastaba); derinimo pažymoje teigiama, kad į šį pasiūlymą buvo atsižvelgta iš dalies. LVK siūlymas yra iš esmės kitoks nei šie atmetieji pasiūlymai: LVK nesiūlo išplėsti 6.1 punkto išimties (t. y. nesiūlo leisti apgyvendinimo paslaugų teikimo ir trumpalaikės nuomos mažesniojoje statinio ar atskiru kadastro vienetu suformuotų jo patalpų dalyje), o siūlo apskritai įtvirtinti principą, kad gyvenamasis naudojimas (nakvynė ir gyvenimas) nėra naudojimas ne pagal paskirtį statiniuose (jų patalpose), kurie yra pritaikyti žmonių buvimui juose. Šis skirtumas yra esminis: LVK siūlymas keičia pačią reguliavimo logiką – gyvenamasis naudojimas iš viso neturi patekti į „naudojimo ne pagal paskirtį“ reguliavimo lauką, nes tai yra kasdienis žmogaus poreikis, kuris nekelia tokių rizikų, kurioms skirtas paskirties kontrolės mechanizmas. Todėl siūloma Apraše įtvirtinti, kad gyvenamasis naudojimas (nakvynė, gyvenimas, įskaitant ilgalaikę, trumpalaikę ir vidutinės trukmės nuomą bei apgyvendinimo paslaugų teikimą, visų rūšių poilsis) bet kokios paskirties statiniuose (jų patalpose), kurie yra pritaikyti žmonių buvimui juose, nėra laikomas naudojimu ne pagal paskirtį, nepriklausomai nuo to, kaip tokia veikla formaliai kvalifikuojama pagal Turizmo įstatymą, ar pagal bendrąsias Civilinio kodekso nuomos normas.

(b) Alternatyvūs siūlymai, jei pagrindinis nebūtų priimtas

Jei pagrindinis siūlymas nebūtų priimtas, atkreiptinas dėmesys į kelis tarpusavyje susijusius Aprašo trūkumus, kurie paverčia dabartinę 6.1 punkto išimtį apgyvendinimo paslaugoms praktiškai neveiksminga. Šiuos trūkumus siūloma šalinti toliau nurodomais būdais, kuriuos aprašome nuo platesnių sprendimų prie siauresnių.

Dėl Aprašo 3 punkte numatytos 50 procentų ploto ribos. Aprašo 1 punkte nustatyta, kad Aprašas taikomas statiniams ir (ar) jų patalpoms, suformuotoms atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais. Gyvenamasis butas, kaip savarankiškas Nekilnojamojo turto kadastro objektas, yra tas objektas, kurio atžvilgiu pagal dabartinę Aprašo 3 punkto formuluotę turi būti skaičiuojama 50 procentų ploto riba. Kadangi apgyvendinimo paslaugos konkrečiame bute paprastai teikiamos visame bute (100 procentų jo ploto), 3 punkto ribos taikymas butui kaip atskiram objektui yra logiškai nesuderinamas su pačia veiklos prigimtimi – neaišku, kaip kelių butų dirbtinai nesujungus į vieną šį reikalavimą įgyvendinti ir išimtimi pasinaudoti. Todėl siūloma šį trūkumą šalinti vienu iš trijų būdų (nuo platesnių prie siauresnių): *pirma*, 50 procentų ribą skaičiuoti nuo pastato (pvz. daugiabučio namo), o ne nuo atskiro kadastro objekto (buto) ploto; *antra*, jei toks sprendimas nepriimtinas – 50 procentų ribos netaikyti patalpose, kuriose teikiamos apgyvendinimo ar trumpalaikės nuomos paslaugos, nepriklausomai nuo patalpų paskirties; *trečia*, jei ir toks sprendimas nepriimtinas – bent jau netaikyti šios ribos gyvenamosios, viešojo poilsio, asmeninio poilsio, bendro gyvenimo namų, viešbučių paskirties patalpose, kuriose teikiamos apgyvendinimo paslaugos, nes tokių patalpų pagrindine funkcija yra būtent gyvenimas, todėl apgyvendinimo veikla jose nepakeičia patalpų naudojimo prigimties ir ministerijos motyvas, kad apgyvendinimas nesuderinamas su tam tikromis paskirtimis, šioms patalpoms apskritai netaikytinas.

Akcentuotina, kad apgyvendinimo paslaugų teikimo ir trumpalaikės nuomos veikla pavieniuose turtiniuose vienetuose, būdama legalia ir visuomenei naudinga veikla, neturi specialiai jai skirtos pastatų ir(ar) patalpų paskirties. Tiek viešbučių, tiek viešojo poilsio, tiek bendro gyvenimo namų paskirčių aprašymai, pateikiami statybos techniniame reglamente STR 1.01.03:2017 „Statinių ir

patalpų klasifikavimas“, implikuoja arba didelio skaičiaus apartamentų, esančių viename pastate su bendra papildoma maitinimo, renginių, paslaugų, priežiūros infrastruktūra, naudojimą laikinam apgyvendinimui arba apgyvendinimo derinimą su specifinėmis rekreacinėmis funkcijomis. Manome, jog ta aplinkybė, jog apgyvendinimo paslaugų teikimo ir trumpalaikės nuomos veikla, neturi „savo“ paskirties pagal statybos techninį reglamentą STR 1.01.03:2017 „Statinų ir patalpų klasifikavimas“, leidžia taikyti šioje pastraipoje aprašomą išimtį nekeičiant Statybos įstatymo 47 straipsnio.

Dėl Aprašo 7 punkte numatytų sutikimų reikalavimo. Aprašo 7 punkte nustatytas reikalavimas gauti kartu: (i) statinio (jo patalpų) bendraturčių rašytinius sutikimus; (ii) besiribojančių butų ir (ar) kitų patalpų savininkų rašytinius sutikimus; ir (iii) tos laiptinės, kurioje yra butas ar kita patalpa, butų ir (ar) kitų patalpų savininkų sprendimą, priimtą Civilinio kodekso 4.75 ir (ar) 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka, kurio juridinis faktas papildomai registruojamas Nekilnojamojo turto registre. Net jei bendraturčių sutikimo (i) reikalavimas tam tikrais atvejais gali būti pagrįstas (pavyzdžiui, kai butas priklauso keliems bendraturčiams ir reikalinga užtikrinti, jog visi sutinka dėl naudojimo būdo), likusieji du ribojimų sluoksniai – besiribojančių butų savininkų sutikimai (ii) ir visos laiptinės savininkų sprendimas (iii) – yra akivaizdžiai neproporcingi, kai kalbama apie gyvenamuoju tikslu naudojamas gyvenamosios paskirties patalpas (butus), viešojo poilsio, asmeninio poilsio, viešbučių paskirties patalpas, kuriose vykdoma trumpalaikės nuomos veikla. Kaip ir minėta anksčiau, patalpų naudojimo pobūdis dėl to, kad jose nakvoja ar gyvena asmuo pagal trumpalaikę nuomos sutartį ar apgyvendinimo paslaugų sutartį, nesikeičia: patalpose ir toliau miegama, gaminamas maistas, naudojamosi sanitariniais mazgais – t. y. objektas ir toliau naudojamas pagal savo funkcinę prigimtį. Keičiasi tik nuomos sutarties trukmė, o tai yra civilinis, sutartinis santykis tarp nuomotojo ir nuomininko, o ne patalpų funkcijos pasikeitimas, kuriam ir yra skirtas kaimynų sutikimo mechanizmas. Reikalavimas gauti besiribojančių butų savininkų sutikimus (ii) nėra pagrįstas, nes gretimo buto savininkas neturi teisinio intereso spręsti, ar kaimyniniame bute svečias gyvens ilgai ar trumpai – abiem atvejais poveikis gretimai patalpai yra tas pats. Dar mažiau pagrįstas visos laiptinės savininkų sprendimas (iii), reikalaujantis sprendimo, priimto Civilinio kodekso 4.75 ir (ar) 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka – tai yra mechanizmas, skirtas esminiams bendrojo naudojimo objektų disponavimo ir valdymo klausimams spręsti (dalies laiptinės atitvėrimas ir priskyrimas butui, remontas ir rekonstravimas bendro naudojimo patalpose ir pan.), o ne klausimui, ar konkrečiame bute žmogus gyvens pagal ilgalaikę, ar trumpalaikę nuomos sutartį. Šią poziciją patvirtina ir pati Ekonomikos ir inovacijų ministerija, kurios išvadoje nurodyta, kad „dauguma tokių apgyvendinimo paslaugų yra tiesiog trumpalaikė būsto nuoma, niekuo nesiskirianti nuo patalpų nuomos <...> tai sukuria skirtingą traktavimą iš esmės tai pačiai ekonominei veiklai“¹. Siūlomo reguliavimo neadekvatumą rodo ir tai, kad trumpalaikę panauda (kurios poveikis kaimynų interesams lygiai toks pats, kaip ir trumpalaikės nuomos) lieka siūlomo reguliavimo nuošalyje ir turto panaudojimui kitų asmenų apgyvendinimui pagal trumpalaikės panaudos sutartis nei laiptinės savininkų, nei besiribojančių objektų savininkų sutikimo nereikės. Toks reguliavimas smulkius apgyvendinimo paslaugų teikėjus, turinčius nuolatinius trumpalaikius klientus, skatins slėpti pajamas ir teigti, jog ture gyvenama pagal panaudos sutartis ir tai nėra apgyvendinimo paslaugos teisine prasme. Galų gale, reikalaujant visos laiptinės savininkų sprendimo, kuris pagal šiuo metu galiojantį reguliavimą ir teismų praktiką daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose turės būti priimamas balsų dauguma, o negyvenamuosiuose namuose – vienbalsiai, neįvertinamos kuriamos administracinės naštos

¹ Cituota Vilniaus apygardos teismo 2026 m. gegužės 15 d. nutartyje administracinio nusižengimo byloje Nr. AN2-212-574/2026.

apimtis. Aukštybinio pastato laiptinėje gali būti virš šimto butų. Trumpalaikės nuomos vykdymas antro aukšto bute neturi jokio reikšmingo poveikio 20-to aukšto butų savininkams. Nepaisant to, turto savininkas, norėdamas legaliai vykdyti veiklą, turės surinkti pusšimčio kaimynų pritarimus. Toks reguliavimas ne tik kuria neproporcingą administracinę naštą, bet ir sudaro prielaidas kaimynų piktnaudžiavimui savo teisėmis, sukurs bereikalingą naštą teismams bei savivaldybėms, kurios yra atsakingos už turto naudojimo pagal paskirtį kontrolę. Todėl siūloma Aprašo 7 punkte nustatyti, kad sutikimų reikalavimai (ii) ir (iii) netaikomi, kai patalpose vykdomas bet koks gyvenamasis naudojimas (įskaitant trumpalaikę nuomą ir apgyvendinimo paslaugų teikimą), paliekant tik paties kadastro objekto, kuriame bus vykdoma veikla, bendraturčių sutikimo (i) reikalavimą.

(c) Dėl nuomos trukmės ir patalpų naudojimo pobūdžio santykio teismų praktikoje

Papildomai atkreiptinas dėmesys, kad Civilinio kodekso 6.626 straipsnio 4 dalis prie viešbučių veiklos taisyklių priskiria tik gyvenamosios patalpos trumpalaikės nuomos (ne ilgiau kaip dviem mėnesiams) sutartis, sudaromas atostogų ir poilsio tikslais. Tai reiškia, kad Turizmo įstatymo reguliuojama apgyvendinimo veikla apima tik dalį trumpalaikės nuomos rinkos – tą, kurios tikslas yra poilsis ar atostogos. Kitu tikslu (pvz., darbuotojų apgyvendinimui, ligonių slaugymo greta esančioje gydymo įstaigoje tikslu ir pan.) sudaryta net ir trumpo termino sutartis pagal įstatymo struktūrą patenka į bendrąsias nuomos normas (Civilinio kodekso 6.477 straipsnio 1 dalis). Būtent tokią situaciją iliustruoja Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. spalio 22 d. sprendimas civilinėje byloje Nr. e2-19328-861/2021, kuriame teismas šalių santykius kvalifikavo kaip gyvenamosios patalpos nuomą, o ne kaip apgyvendinimo paslaugų teikimą, nors sutartis buvo sudaryta trumpam terminui ir nuomos mokestis skaičiuotas už parą.

Teisės normos ir teismų praktika taip pat patvirtina, kad trumpalaikės nuomos ir apgyvendinimo paslaugų atribojimas nėra vienareikšmis – lemiamą reikšmę turi sutarties tikslas ir šalių valia, o ne vien sutarties trukmė. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus 2026 m. sausio 13 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. e2A-239-1012/2026 (23 punktas) teismas, remdamasis Civilinio kodekso 6.193 straipsniu, nurodė, kad kilus abejonių dėl fizinio asmens prekės (paslaugos) įsigijimo (naudojimo) tikslo, teismas turi vertinti visas reikšmingas sutarties sudarymo aplinkybes, sutarties turinį, pobūdį, šalių elgesį po sutarties sudarymo ir galimus tikslus. Toje pačioje byloje (30 punktas) teismas konstatavo, kad tarp šalių susiklostė mišrūs teisiniai santykiai, kuriuose dominuoja trumpalaikės gyvenamosios patalpos nuomos santykiai pagal Civilinio kodekso 6.626 straipsnį, nors nuomotoja papildomai teikė su apgyvendinimu susijusias paslaugas (kilnojamųjų daiktų nuomą, patalpų tvarkymą) ir sandoris buvo sudarytas Booking.com platformoje. Šis atvejis yra svarbus Aprašo kontekste, nes jis parodo, kad net kai asmuo sistemingai teikia apgyvendinimo paslaugas per internetinę platformą, teismas gali kvalifikuoti santykius kaip gyvenamosios patalpos nuomą, o ne kaip apgyvendinimo paslaugą pagal Turizmo įstatymą.

Ypač aktualu tai, kad Vilniaus miesto apylinkės teismo 2026 m. kovo 10 d. nutartyje administracinėje byloje Nr. II-47-1218/2026 (palikta galioti Vilniaus apygardos teismo 2026 m. gegužės 15 d. nutartimi byloje Nr. AN2-212-574/2026), priimtoje jau žinant apie šį Projektą, buvo nagrinėjamas atvejis, kai asmuo, turėdamas licenciją teikti apgyvendinimo paslaugas, teikė jas gyvenamosios ir administracinės paskirties patalpose daugiabutyje, kurių paskirtis Nekilnojamojo turto registre neatitiko faktiškai vykdomos veiklos. Teismas pažymėjo, kad licencija apgyvendinimo paslaugoms teikti pagal Turizmo įstatymą nepaneigia patalpų naudojimo ne pagal Statybos įstatyme įtvirtintą paskirtį fakto, nes tai yra skirtingų teisinių santykių reguliavimas, kuris negali būti

tapatinamas. Nepaisant to, atsižvelgdamas į jau parengtus ir su institucijomis suderintus Aprašo pakeitimus (įskaitant Ekonomikos ir inovacijų ministerijos išvadą, kurioje pažymėta, kad dauguma tokių apgyvendinimo paslaugų yra tiesiog trumpalaikė būsto nuoma, niekuo nesiskirianti nuo patalpų nuomos), teismas pripažino padarytą pažeidimą mažareikšmiu ir taikė Administracinių nusižengimų kodekso 34 straipsnio 6 dalies nuostatą, neskirdamas administracinės nuobaudos. Šis sprendimas rodo, kad Projektu kuriamas reguliavimas, kuria skundimo ir bylinėjimosi kultūrą, kurios teismai nelaiko sveikintina ir proporcinga.

Apibendrinant aukščiau aptartą teismų praktiką, ji patvirtina šiose pastabose išdėstytus argumentus. *Pirma*, civilinėse bylose Nr. e2-19328-861/2021 ir Nr. e2A-239-1012/2026 teismai nustatė, kad trumpalaikės nuomos ir apgyvendinimo paslaugų atribojimas priklauso ne vien nuo sutarties trukmės, o nuo konkrečių sutarties aplinkybių visumos – net kai sandoris sudarytas per Booking.com platformą ir nuomos mokestis skaičiuotas už parą, teismas santykius kvalifikavo kaip gyvenamosios patalpos nuomą. Tai patvirtina, kad gyvenamasis naudojimas – ta pati nakvynės ir gyvenimo funkcija – vyksta nepriklausomai nuo sutarties teisinės kvalifikacijos, ir todėl neturėtų būti reguliuojamas per statinio paskirties išimčių mechanizmą. *Antra*, administracinėje byloje Nr. II-47-1218/2026 teismas, vertindamas pažeidimo mažareikšmiškumą, atsižvelgė į Ekonomikos ir inovacijų ministerijos išvadą, kurioje pažymėta, kad dauguma tokių apgyvendinimo paslaugų yra tiesiog trumpalaikė būsto nuoma, – ši ministerijos pozicija turėjo įtakos teismo sprendimui neskirti nuobaudos, o apeliacinės instancijos teismas (byla Nr. AN2-212-574/2026) šį sprendimą paliko galioti. *Trečia*, pats faktas, kad asmuo, turėdamas visus reikiamus leidimus paslaugai teikti, buvo patrauktas atsakomybėn vien dėl statinio paskirties neatitikimo, ir kad teismas tokį pažeidimą pripažino mažareikšmiu, rodo, jog dabartinis išimčių mechanizmas yra netinkamas šiai veiklai reguliuoti, o siūlomas naujo reguliavimo sugriežtinimas (3 punkto 50 procentų riba ir 7 punkto sutikimų reikalavimas) būtų dar labiau neproporcingas realiam šios veiklos keliamam poveikiui.

(d) Dėl konstitucinių nuosavybės teisės ribojimo, diferencijuoto reguliavimo ir teisinio aiškumo reikalavimų

Aukščiau šiame rašte išdėstytus argumentus papildomai sustiprina Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo suformuota doktrina dėl nuosavybės teisės ribojimo sąlygų, diferencijuoto reguliavimo leistinumo ir teisinio aiškumo principo.

Dėl nuosavybės teisės esmės ir jos ribojimo sąlygų (Konstitucijos 23 straipsnis). Konstitucinis Teismas ne kartą yra konstatavęs, kad Konstitucijos 23 straipsnyje (*inter alia* jo 1 ir 2 dalyse) yra įtvirtintas nuosavybės neliečiamumas ir apsauga; įstatymai turi saugoti visų savininkų nuosavybės teises. Kartu Konstitucinis Teismas ne kartą yra konstatavęs, kad nuosavybė atlieka ir socialinę funkciją, ji įpareigoja. Konstitucinis Teismas yra konstatavęs ir tai, kad pagal Konstituciją nuosavybės teisė nėra absoliuti, ji gali būti įstatymu ribojama dėl nuosavybės objekto pobūdžio, dėl padarytų teisei priešingų veikų ir (arba) dėl visuomenei būtino ir konstituciškai pagrįsto poreikio; tačiau ribojant nuosavybės teises visais atvejais turi būti laikomasi šių sąlygų: ji gali būti ribojama tik remiantis įstatymu; ribojimai turi būti būtini demokratinėje visuomenėje siekiant apsaugoti kitų asmenų teises bei laisves, Konstitucijoje įtvirtintas vertybes, visuomenei būtinus konstituciškai svarbius tikslus; turi būti paisoma proporcingumo principo².

² Konstitucinio Teismo 2000 m. gruodžio 21 d., 2002 m. kovo 14 d., 2002 m. rugsėjo 19 d., 2003 m. kovo 4 d., 2003 m. rugsėjo 30 d., 2005 m. gegužės 13 d., 2006 m. kovo 14 d., 2009 m. balandžio 10 d., 2009 m. birželio 8 d. nutarimai.

Aprašo 3 punkto 50 procentų ploto riba ir 7 punkto sutikimų reikalavimas, taikomi apgyvendinimo paslaugoms ir trumpalaikiai nuomai, šio konstitucinio proporcingumo testo neatitinka. Šie apribojimai turi tarnauti konkrečiam tikslui – užkirsti kelią apsimestiniam, trečiųjų asmenų teises pažeidžiančiam patalpų faktinės paskirties pakeitimui be atitinkamos statybą leidžiančio dokumento gavimo ir registracijos procedūros. Tačiau kai veikla iš esmės yra gyvenamasis naudojimas (nakvynė, gyvenimas, asmeninis poilsis), kuris nekelia tokių rizikų, kurioms šie mechanizmai skirti, papildomi kiekybiniai ir administraciniai apribojimai nebėra priemonė, būtina minėtam tikslui pasiekti, ir riboja savininko nuosavybės teisę aiškiai labiau, nei tai yra objektyviai pateisinama.

Dėl diferencijuoto reguliavimo leistinumo ir jo ribų. Konstitucinis Teismas yra konstatavęs, kad Konstitucija nedraudžia objektus (*inter alia* jų naudojimą) skirstyti pagal įvairius kriterijus, *inter alia* pagal naudojimo paskirtį ir pobūdį; tai turi būti daroma atsižvelgiant į atitinkamų objektų (veiklų) savybes ir kitus reikšmingus veiksnius; diferencijuotai reguliuodamas tokius santykius, įstatymų (o pagal analogiją – ir juos įgyvendinančio poįstatyminio akto) leidėjas gali nustatyti skirtingą teisinį režimą, tačiau nustatyti apribojimai ir draudimai turi būti konstituciškai pagrįsti³.

Ši doktrina patvirtina, kad diferencijuotas požiūris, kai gyvenamajam naudojimui (nakvynei, gyvenimui, trumpalaikiai nuomai ir apgyvendinimo paslaugoms) netaikomi tie patys apribojimai, kurie skirti iš esmės kitokio pobūdžio veikloms (prekybai, gamybai, kitai komercinei veiklai, keičiančioms patalpų funkcinę paskirtį), yra ne tik leistinas, bet ir labiau atitinka konstitucinius reikalavimus nei vienodas, jokių skirtumų nepaisantis reguliavimas. Jeigu tarp reguliuojamų veiklų egzistuoja objektyvūs, teisiškai reikšmingi skirtumai, nediferencijuotas vienodas apribojimas gali būti sunkiau pateisinamas nei tikslingai diferencijuotas reguliavimas.

Dėl teisinio aiškumo ir tikrumo principo. Konstitucinis Teismas yra konstatavęs, kad vienas esminių Konstitucijoje įtvirtinto teisinės valstybės principo elementų yra teisinis tikrumas ir teisinis aiškumas; teisinio tikrumo ir teisinio aiškumo imperatyvas suponuoja tam tikrus privalomus reikalavimus teisiniui reguliavimui: jis privalo būti aiškus ir darnus, teisės normos turi būti formuluojamos tiksliai, jose negali būti dviprasmybių⁴.

Dabartinis Aprašo reguliavimas šio reikalavimo neatitinka: Aprašo 6.1 punkto išimtis siejama su Turizmo įstatymo sąvokomis, tačiau, kaip minėta aukščiau, didžioji dalis trumpalaikės nuomos rinkos teisiškai kvalifikuojama ne pagal Turizmo įstatymą, o pagal bendrąsias Civilinio kodekso nuomos normas. Dėl to reguliavimo adresatams nėra aišku, ar konkretus trumpalaikės nuomos sandoris patenka į išimties taikymo lauką, ar ne, o tai pažeidžia teisinio aiškumo imperatyvą.

III. Kitos pastabos

LVK ne kartą kėlė klausimą dėl neigiamų pasekmių, kurias sukėlė paskirčių reforma, kurios metu vietoje vienos poilsio paskirties buvo išskirtos viešojo poilsio ir asmeninio poilsio pastatų ir patalpų paskirtys. Nors šio reguliavimo problemiškas pripažįstamas net viešuose Aplinkos ministerijos atstovų pasisakymuose, iki šiol nėra pasiūlytas joks sprendimas. Todėl LVK siūlo Aprašo II skyrių papildyti nuostata, kad viešo poilsio pastatai ir patalpos gali būti naudojami asmeniniam poilsiui, o asmeninio poilsio pastatai – viešajam poilsiui netaikant Apraše nustatytų

³ Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 14 d., 2006 m. kovo 30 d. nutarimai.

⁴ Konstitucinio Teismo 2003 m. gegužės 30 d., 2004 m. sausio 26 d., 2008 m. gruodžio 24 d. nutarimai.

reikalavimų. Šis siūlymas grindžiamas tuo, kad teisės aktai, reglamentuojantys reikalavimus poilsio pastatams, šiuo metu nenustato jokių skirtingų reikalavimų, išskyrus atskirų turtinių vienetų formavimo galimybę (kuri iki 2024 m. atsiradusiems objektams, automatiškai „pavirtusiems“ į viešojo poilsio objektus, yra neaktuali). Institucijoms radus kitą sprendimą (vėl apjungus poilsio paskirtis į vieną paskirties grupę ar kt.) šios nuostatos galės būti atsisakyta. Visgi, ta aplinkybė kad nuo 2025 m. pradžios sprendimas nebuvo rastas, joks problemą sprendžiantis teisės akto projektas nėra viešinamas, aiškiai rodo, kad reikalingas bent jau laikinas sprendimas, apsaugantis poilsio objektų savininkus nuo nepagrįsto persekiojimo.

Aprašo 4 punktą siūlome patikslinti numatant, kad naudojant statinį (jo patalpas) ne pagal paskirtį, konkrečiai ūkinei veiklai naudojama statinio (jo patalpų) dalis, *ties kiek tai susiję su visuomenės ir kaimyninių nekilnojamojo turto objektų valdytojų ir naudotojų interesų apsauga*, turi atitikti tam statiniui (jo patalpoms) taikomus esminius statinio reikalavimus, detalizuojamus normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose, nurodytuose Statybos įstatymo 4 straipsnio 2 dalyje. Konkrečiai ūkinei veiklai naudojama statinio (jo patalpų) dalis taip pat turi atitikti reikalavimus, normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose, taikomuose pastatams ar patalpoms, skirtoms šių rūšių veiklai vykdyti. Šis patikslinimas argumentuojamas tuo, kad būtų nelogiška tuos reikalavimus, kurie susiekti su ta paskirtimi, kuria laikinai nėra naudojamosi, vis tiek taikyti, nors objekto naudotojui tai neaktualu, o su kaimynų ir visuomenės interesais tai nesusiję (pvz. būtų absurdiška, jei gyvenamajame objekte laikantis Aprašo normų įrengtai garso įrašų studijai būtų taikomi insoliacijos reikalavimai kaip būstui).

IV. Dėl nutarimo įsigaliojimo datos

Projekto 2.1 papunktyje numatyta, kad nutarimas įsigalioja 2026 m. lapkričio 1 d. Šis terminas nesuderinamas su Lietuvos Respublikos statybos įstatymo Nr. I-1240 2, 11-1, 12, 14, 18, 22, 24, 27, 27-1, 27-2, 28, 31, 32, 38, 39, 47, 49, 54, 55, 56, 57, 63, 64, 67 straipsnių ir 1 priedo pakeitimo įstatymo Nr. XV-1145, kuriuo Vyriausybė yra įgaliojama nustatyti Apraše numatytus reikalavimus, pereinamojo laikotarpio nuostatomis. Minėtojo įstatymo Nr. XV-1145 27 straipsnio 3 dalyje Vyriausybei yra suteiktas terminas priimti įgyvendinamuosius teisės aktus iki 2027 m. sausio 1 d. Įstatymo 17 straipsniu pakeistas Statybos įstatymo 47 straipsnio 1 dalies 1 punktą nustato, kad statinio (jo patalpų) naudojimas pagal paskirtį privalomas, išskyrus Vyriausybės nustatytus reikalavimus ir tvarką, pagal kuriuos nepakeitus paskirties mažesnėje statinio dalyje gali būti vykdoma veikla, atitinkanti esminius statinio reikalavimus.

Kadangi įstatymų leidėjas Vyriausybei sąmoningai suteikė laiką iki 2027 m. sausio 1 d. įgyvendinamajam teisės aktui parengti ir įsigalioti, ankstesnė – 2026 m. lapkričio 1 d. – įsigaliojimo data nepagrįstai sutrumpina šį terminą beveik dviem mėnesiais ir neproporcingai riboja rinkos dalyvių galimybę pasirengti naujam reguliavimui, ypač atsižvelgiant į tai, kad naujasis reguliavimas iš esmės keičia teisinę padėtį dideliame rinkos segmentui. Todėl siūloma Projekto 2.1 papunktyje nustatytą įsigaliojimo datą pakeisti ir nustatyti, kad nutarimas įsigalioja ne anksčiau kaip 2027 m. sausio 1 d., t. y. paskutinę įstatymo Vyriausybei nustatytą dieną, taip užtikrinant rinkos dalyviams pakankamą laiką pasirengti naujiems reikalavimams arba pritaikyti savo veiklos modelius.

Maloniai prašome Jūsų apsvarstyti šiuos argumentus ir jiems pritarti, taip prisidedant prie pastangų mažinti perteklinį reguliavimą Lietuvoje.

Dėkojame už bendradarbiavimą.

Pagarbiai

Generalinė direktorė



Ineta Rizgelė