



LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMAI

Kalvarijų g. 1, Vilnius. Tel. (+370 5) 2754241, el. p. info@architekturumai.lt, www.architekturumai.lt
Atsiskaitomoji sąskaita LT50 7044 0600 0606 7130 AB SEB, kodas 70440. Įstaigos kodas 301111540

Valstybės įmonei Registrų centrui

info@registrucentras.lt

verslo klientai@registrucentras.lt

2024-03-01 Nr. S24/03/63

DĖL PAŽYMOŠ APİE GRETIMŲ SKLYPŲ SAVININKUS

Lietuvos architektų rūmai (toliau – **Rūmai**) susipažino su Valstybės įmonės Registrų centro (toliau – **Registrų centro**) internetinėje svetainėje pateikiamomis duomenų teikimo sutarčių sudaromų su skirtingais subjektais formomis¹. Nekilnojamojo turto registro „GeoMatininkas“ naudojimo sutarties² 1.3 papunktyje nurodoma, kad matininkas (duomenų gavėjas) turi teisę iš Registrų centro gauti pažymą apie gretimų sklypų savininkus. Rūmų duomenimis su projektuotojais ir teritorijų planavimo dokumentų rengimo vadovais (atestuotais architektais) sudaromose duomenų teikimo sutartyse ši sąlyga nėra įtraukiama ir minėti asmenys pagal standartinę duomenų teikimo sutartį šios pažymos užsakyti ir (ar) gauti negali. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 10 straipsnio 3 dalimi Registro duomenys, Registrui pateiktų dokumentų kopijos ir Registro informacija teikiami asmenims, turintiems teisinį duomenų gavimo pagrindą ir nurodžiusiems apibrėžtą ir teisėtą duomenų naudojimo tikslą. 2016 m. balandžio 27 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) 2016/679 dėl fizinių asmenų apsaugos tvarkant asmens duomenis ir dėl laisvo tokių duomenų judėjimo ir kuriuo panaikinama Direktyva 95/46/EB (Bendrasis duomenų apsaugos reglamentas) (toliau – Reglamentas), 6 straipsnio 1 dalies c punkte įtvirtinta, kad duomenų tvarkymas yra teisėtas tik tuo atveju, jeigu tvarkyti duomenis būtina, kad būtų įvykdyta duomenų valdytoji taikoma teisinė prievolė. Atkreipiame dėmesį, kad statybos techninės veiklos pagrindinių sričių ir teritorijų planavimo dokumentų rengimo vadovams (atestuotiems architektams) rengiant statinių projektus ar teritorijų planavimo dokumentus įstatymu ir (ar) poįstatyminiais aktais nustatyta pareiga informuoti kaimyninių sklypų savininkus ir (ar) gauti jų sutikimus, taip pat tikrinti bei atsižvelgti į gretimuose sklypuose esančių statinių išsidėstymą, grunto savybes, insoliacijos reikalavimų užtikrinimą, servitutų nustatymą ir kt. aspektus. Pareiga surinkti ir įvertinti šią informaciją įtvirtinta įstatymuose ir įgyvendinamuosiuose teisės aktuose:

- 1) Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 14 straipsnio 1 dalies 2 punktą - „*Statytojas (užsakovas) privalo <...> organizuoti (arba pavesti tai padaryti statinio projektuotojui) statinio statybos sklypo, statybviets ir gretimų statinių bei sklypų, kuriems statyba gali daryti neigiamą poveikį, normatyvinių statybos techninių dokumentų nustatytus statybinius tyrimus ir sudaryti sąlygas tyrėjui juos atlikti*“
- 2) Statybos techninio reglamento STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“³ 61 punktą - „<...> *Statytojas, po pranešimo paskelbimo savivaldybės interneto svetainėje, per 3 darbo dienas privalo įrengti prie statybos sklypo ribos stendą su šiame punkte išvardinta informacija arba šią informaciją registruotais laiškais pateikti*

¹[Duomenų gavimas ir teikimas, sudarant Nekilnojamojo turto kadastro ir registro sutartį | VI Registrų centras \(registrucentras.lt\)](http://www.registrucentras.lt)

²<https://www.registrucentras.lt/bylos/dokumentai/ntr/matininkams/NTR%20posistem%C4%97s%20Geomatinkas%20naudojimo%20sutarties%20forma%20%28FA%29%20%285%29.pdf>

³ Statybos techninis reglamentas STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. D1-738 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ patvirtinimo“

kaimyninių [5.22] žemės sklypų valdytojams, naudotojams, daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų valdytojams.“

- 3) Statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai“⁴ 55 punkte (7 priede) išvardinti atvejai, kada projektuojant statinį privaloma gauti besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimus.
- 4) Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 33 straipsnio 1 dalies 4 punktą – „informacija teikiama šiais būdais: <...> registruotais laiškais – Vyriausybės nustatyta tvarka ir atvejais informuojama apie teritorijų planavimo dokumentų rengimo pradžią ir planavimo tikslus, apie pasiūlymų teikimo tvarką ir parengtų teritorijų planavimo dokumentų viešo svarstymo vietą ir laiką“
- 5) Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų 20.2 papunktis – „informacija papildomai pateikiama planuojamos teritorijos ir kaimyninių žemės sklypų valdytojams ir naudotojams (jei į planuojamą teritoriją ir (ar) kaimyninį žemės sklypą patenka gyvenamosios paskirties daugiabutis pastatas, informuojama daugiabučio gyvenamojo namo savininkų bendrija ar kitas bendrojo naudojimo objektų valdytojas, kuris apie tai per 5 darbo dienas raštu praneša butų ir kitų patalpų savininkams)“

Atsižvelgiant į konkretaus žemės sklypo (-ų), kuriame (-iuose) projektuojamas statinys (-iai) ar planuojamos teritorijos kaimynystę (daugiabučiai gyvenamieji namai, nuomojami žemės sklypai, pramoninės teritorijos ir pan.) savininkų, valdytojų ir (ar) naudotojų, kurie turi būti informuoti ar išreikšti pritarimą sprendiniams, skaičius gali siekti šimtą ir daugiau asmenų. Projektuotojai siekdami įvykdyti aukščiau cituojamuose teisės aktuose nustatytas pareigas turi sužinoti šių asmenų tapatybę ir kontaktinę informaciją. Atskiro prašymo Registrų centrui teikimas dėl pažymos išdavimo kiekvienu individualiu atveju papildomai apsunkina projektuotojo funkcijų vykdymą ir tam tikra prasme panaikina duomenų teikimo sutarties sudarymo tikslą – leidžiamosios krypties būdu teikti duomenis apie daiktinių teisių turėtojus. Teisės projektuotojams (atestuotiems architektams) užsakyti gretimų sklypų savininkų pažymą (analogišką, kurią gali užsakyti matininkai) suteikimas paspartintų projektavimo procesą bei leistų operatyviau organizuoti ir užtikrinti tinkamą visų subjektų informavimą.

Vadovaudamiesi Statybos ir Teritorijų planavimo įstatymuose, bei įgyvendinamuosiuose teisės aktuose nurodytu teisėtu duomenų gavimo pagrindu, **prašome projektuotojų (atestuotų architektų) su Registrų centru sudaromas duomenų teikimo sutartis papildyti standartine sąlyga dėl projektuotojo teisės užsakyti ir gauti Registrų centro pažymą apie gretimų sklypų savininkus arba suteikti galimybę šią paslaugą atskiru projektuotojo prašymu įtraukti į duomenų teikimo sutartį.**

Prašome informuoti el. paštu info@architekturumai.lt dėl šių Rūmų pasiūlymų svarstymo eigos ir rezultato, taip pat pageidaujame, kad atmetimo ir (ar) dalinio pritarimo pasiūlymams atveju, būtų nurodyti tokio sprendimo motyvai.

Lietuvos architektų rūmų pirmininkas

Algimantas Pliučas

Kazimieras Labokas, el. pastas: kazimieras@architekturumai.lt

⁴ Statybos techninis reglamentas STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 12 d. įsakymu Nr. D1-878 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ patvirtinimo“