



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

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai
info@am.lt
daiva.venciene@am.lt

2022-09-08 Nr. S22/09/297
Originalas nebus siunčiamas

DĖL TEISĖS AKTO PROJEKTO DERINIMO

Lietuvos architektų rūmai (toliau – **Rūmai**) susipažino su Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos teisės aktų projektų informacinėje sistemoje 2022 m. rugpjūčio 26 d. paskelbtu Lietuvos Respublikos statybos įstatymo Nr. I-1240 2, 14, 17, 18, 24, 27, 28, 34, 35, 39, 47, 55 straipsnių ir 1 priedo pakeitimo ir papildymo 101 straipsniu įstatymo projektu Nr. 22-1926 (toliau – **Projektu**) ir teikia šiuos pasiūlymus/pastabas:

1. Projekto 3 straipsnyje, siūloma papildyti Statybos įstatymo 14 straipsnio 2 dalies 2 punktą apribojimu, kad „Fiziniais asmenims ūkio ar mišriu būdu leidžiama statyti vieno buto gyvenamąjį namą ar nesudėtingą statinį.“ Pažymime, kad taip sukuriamas ydingas reguliavimas, kuomet gyvenamosios paskirties namas statomas ūkio ar mišriu būdu gali būti netgi ypatingas statinys, o ne gyvenamosios paskirties statiniai jau tik nesudėtingi. Siūlome ribojimus statiniams, kurių statyba organizuojama ūkio būdu, įtvirtinti pirmiausia nurodant statinių kategoriją/kategorijas, kurias leidžiama statyti. Taip pat siekiant nuoseklesnio įstatymo teksto išdėstymo, kad prie išvardinamų statytojo teisių, kartu nebūtų formuluojami ir apribojimai (draudimai), ši nuostata turėtų būti išdėstyta atskiroje straipsnio dalyje, o ne 14 straipsnio 2 dalies 2 punkte.

Vadovaudamiesi aukščiau išdėstytais argumentais siūlome nuostatą įtraukti ne į Statybos įstatymo 14 straipsnio 2 dalies 2 punktą, o tiesiog papildyti Statybos įstatymo 14 straipsnį 5 dalimi ir ją išdėstyti taip:

„5. Fiziniais asmenims pasirinkusiems ūkio ar mišrų būdą, leidžiama statyti neypatingus ir/ar nesudėtingus gyvenamosios ir ne gyvenamosios paskirties statinius.“

2. Pažymime, kad Projekto 6 straipsnyje formuluojamas Statybos įstatymo 24 straipsnio papildymas 2¹ dalimi prieštarauja Statybos įstatymo 2 straipsnio 72 dalyje pateiktam statinio rekonstravimo apibrėžimui: „statyba, kurios tikslas – perstatyti statinį: pakeisti statinio laikančiąsias konstrukcijas, pakeičiant statinio išorės matmenis (ilgį, plotį, aukštį ir pan.).“ Manytina, kad rekonstravimas neturėtų būti siejamas su sąlyga neviršyti vienokio ar kitokio dydžio matmenų ar šių matmenų procentinės išraiškos. Papildomai pažymime, kad šis siūlymas yra perteklinis pats savaime, kadangi sistemiškai vertinant aktualias Statybos įstatymo nuostatas, rekonstravimui *de iure* yra numatytas analogiškas režimas kaip ir naujo statinio statybai – turi būti rengiamas projektas (Statybos įstatymo 24 straipsnio 1 dalies 2 punktas), išduodamas statybą leidžiantis dokumentas (Statybos įstatymo 27 straipsnio 1 dalies

2 punktas), atliekama statinio projekto ekspertizė (Statybos įstatymo 34 straipsnio 2 dalis), statybos techninė priežiūra (Statybos įstatymo 35 straipsnio 1 dalis) ir kt. įstatyme apibrėžti veiksmai. Rekonstrukcijos institutas neturėtų būti nepagrįstai susiaurinamas ir turi išlikti galimybė taikyti rekonstrukcijos atžvilgiu aktualias procedūras – Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų¹ 7 punkte numatytus gaisro rizikos skaičiavimus (rizikos vertinimą), užtikrinti galimybę rekonstruoti saugomose ir Kultūros paveldo teritorijose esančius statinius, dirbtinai neapribojant tokios rekonstrukcijos taikymo galimybių apibrėžiant tai kaip naują statybą.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytus argumentus prieštaraujame siūlomam rekonstrukcijos sąvokos keitimui ir prašome nepapildyti Statybos įstatymo 24 straipsnio 2¹ dalimi. Pažymime, kad prieš persvarstant rekonstrukcijos instituto reglamentavimą būtina plačiai ir kompleksiskai įvertinti siūlomų keitimų poveikį sąveikoje su kitais teisės aktais, tame tarpe, bet neapsiribojant, su naujos statybos leidimų išdavimo Neringoje tvarka (kuomet leidimo išdavimo procedūroje dalyvauja Lietuvos Respublikos vyriausybė) ir šiuo metu numatyta galimybė taikyti inžinierinių gaisrinių skaičiavimų metodą tik rekonstruojamiems statiniams.

3. Projekto 7 straipsnyje siūloma papildyti Statybos įstatymo 27 straipsnį 9¹ dalimi, kuria numatoma savivaldybės administracijos teisė kreiptis į Regioninę architektūros tarybą (toliau – **RAT**) su prašymu įvertinti, ar statinio projektas atitinka Statybos įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 3 punkto reikalavimą ir analogiškai 12¹ dalimi - kuri numato terminų pratęsimą pateikus 9¹ dalyje numatytą kreipimąsi. Pažymime, kad Projekte siūloma 27 straipsnio 9¹ dalies redakcija prieštarauja Architektūros įstatymo 18 straipsnio 1 daliai ir RAT nuostatų² 15 punktui, kuriame įtvirtinta, kad RAT gali teikti tik rekomendacijas (rekomendacinio pobūdžio išvadas). Pabrėžiame, kad administracinį sprendimą dėl statinio projekto atitikimo Statybos įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 3 punkto reikalavimams gali priimti tik kompetentingas viešojo administravimo subjektas - savivaldybės administracija. Vis dėlto atkreipiame dėmesį, kad jeigu savivaldybės administracijos sprendimas bus priimtas remiantis RAT išvada, neišvengiama, kad kilus ginčui, šį sprendimą prašanti panaikinti šalis, stengsis nuginčyti būtent RAT pateiktą išvadą/rekomendaciją ir įtraukti RAT į ginčo procesą. RAT išvada iš esmės tampa priimto sprendimo motyvuojamąja dalimi – pagrindiniu argumentu, kuriuo savivaldybė motyvuoja savo priimamą individualų administracinį aktą. Neabejotinai bus keliamas klausimas dėl RAT išvados procesinio ir materialinio pagrįstumo. Atsižvelgiant į tai, kad RAT nėra juridinis asmuo, teismas, nagrinėjantis ginčą, turės įtraukti trečiaisiais asmenimis pačius išvadą priėmusius RAT narius, kurie dalyvavo priimant ginčijamą išvadą ir dėl kurių procesinio suinteresuotumo ar kt. veiksmų tokią išvadą bandoma nuginčyti. Šis aspektas svarbus tuo, kad gali būti labai sunku priimti aiškų ir neginčijamą sprendimą ar konkretus statinys atitinka projekte deklaruojamą paskirtį ar ne. Siūlomu pakeitimu užprogramuojama situacija, kurioje teisinio ginčo kilimas tampa nebeišvengiamas dėl apytikriai tolygiai pasiskirsčiusių vienos ar kitos paskirties požymių, be to išlieka neaišku ar turėtų būti vertinama požymių visuma ar sprendimas priimamas atsižvelgiant į atskirų konkrečių požymių buvimą.

Atkreipiame dėmesį, kad šiuolaikinės statybos objektų paskirtys tipologiškai labai panašios ir persidengiančios. Viešbučių kambariai naudojami ilgalaikiam gyvenimui, o butai naudojami trumpalaikiam apgyvendinimui. Aptarnaujamų apartamentų pastatai turi ir viešbučio, ir daugiabučio bruožų. Kiekvienas daugiabutis su apsaugos postu pirmame aukšte bus panašus į viešbutį su priimamuoju. Ilgalaikio apgyvendinimo viešbučiai ir apartamentai, butai, rekreacinės paskirties poilsio namai tipologiškai skirtumų beveik neturi, todėl pateikti ekspertinį vertinimą kaip tiksliai konkretus pastatas bus naudojamas beveik neįmanoma. Vienintelis kontrolės būdas, Rūmų manymu, yra sukuriama turto naudojimo kontrolė: jei

¹ Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai patvirtinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 „Dėl Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“

² Regioninių architektūros tarybų nuostatai patvirtinti Lietuvos architektų rūmų tarybos 2017 m. lapkričio 10 d. sprendimu Nr. T17/10-1 „Dėl Regioninių architektūros tarybų nuostatų patvirtinimo“

pastatas išparduodamas atskirais vienetais (butais, kambariais, apartamentais) – tai tampa neginčijamu daugiabučio požymiu, o jei viso pastato savininku išlieka tas pats fizinis ir/ar juridinis asmuo (tokių asmenų grupė) – tai viešbučio požymis. Vis dėlto reikia pažymėti, kad net šis požymis keičiasi, nes šiuolaikiniai investuotojai investuoja į daugiabučius pastatus, kuriuose butų nepardavinėja, o visus juos centralizuotai nuomoja – toks daugiabutis, vėlgi, jau turės ir viešbučio požymių.

Papildomai pažymime, kad statybą leidžiančių dokumentų išdavimas, vadovaujantis Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 1 dalies 20 punktu, yra savarankiškoji savivaldybių funkcija todėl savivaldybės administracijos kreipimasis į RAT dėl savivaldybės administracijai reikalingų **išvadų** gavimo turėtų būti apmokamas iš savivaldybės biudžeto.

Atsižvelgdami į aukščiau išdėstytus argumentus nesutinkame su siūlomu Statybos įstatymo 27 straipsnio papildymu 9¹ ir 12¹ dalimis ir siūlome iš naujo įvertinti kitas priemones ar priemonių rinkinį siekiamų reguliavimo tikslų įgyvendinimui.

4. Siekdami įgyvendinti Architektūros įstatymo 1 ir 3 straipsniuose įtvirtintus tikslus ir principus, siūlome Statybos įstatyme labiau išryškinti statinio architekto (projekto architektūrinės dalies vadovo) išskirtinumą projektavimo procese. Atkreipiame dėmesį, kad architektas (projekto architektūrinės dalies vadovas), vykdydamas savo pareigas, turi galėti veikti savarankiškai ir nepriklausomai ir būti saistomas tik teisės aktų reikalavimų. Atsižvelgdami į aukščiau išdėstytus argumentus siūlome:

- 4.1. papildyti Statybos įstatymo 14 straipsnio 2 dalies 1 punktą ir numatyti statytojo (užsakovo) teisę savarankiškai paskirti statinio architektą:

„1) pasirinkti statinio projektavimo organizavimo būdą – statinio projektavimą pavesti statinio projektuotojui pagal su juo sudarytą statinio projektavimo darbų rangos sutartį arba statinio projektavimo organizavimą pavesti statinio projektavimo valdytojui pagal pavedimo sutartį, arba pasirinkti kitus statinio projektavimo organizavimo būdus, kurie neprieštarautų Lietuvos Respublikos įstatymams ir kitiems teisės aktams; paskirti **statinio architektą (projekto architektūrinės dalies vadovą)**, statinio projekto vadovą ar pavesti tai atlikti statinio projektuotojui;“

- 4.2. papildyti Statybos įstatymo 16 straipsnio 5 dalies 1 punktą ir išdėstyti taip:

„1) statytojo (užsakovo) pavedimu Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka paskirti (pasamdyti) **statinio architektą (projekto architektūrinės dalies vadovą) ir** statinio projekto vadovą;“

Prašome informuoti el. paštu dėl šių Rūmų pastabų ir pasiūlymų svarstymo eigos ir rezultato, ar pasiūlymai buvo priimti ar atmesti. Taip pat pageidaujame, kad atmetimo ir/ar dalinio pritarimo pasiūlymams atveju, būtų nurodyti ir tokio sprendimo motyvai.

Lietuvos architektų rūmų pirmininkas

Lukas Rekevičius