



Lietuvos Respublikos Seimo  
Aplinkos apsaugos komiteto  
Pirmininkei gerb. Aistei Gedvilienei ir komiteto nariams  
El. p. [aak@lrs.lt](mailto:aak@lrs.lt)

2023 m. gruodžio 14 d., Vilnius

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai  
El. p. [info@am.lt](mailto:info@am.lt)

*Siunčiama tik el. paštu.*

**PASIŪLYMAI DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS STATYBOS ĮSTATYMO NR. I-1240 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11(1), 12, 14, 15, 17, 18, 22, 24, 26, 27, 27(1), 28, 34, 37, 39, 47, 49, 51, 52(1), 53, 55, 56, 57, 59 STRAIPSNIŲ, ŠEŠTOJO SKIRSNIO PAVADINIMO, 1 PRIEDO PAKEITIMO IR ĮSTATYMO PAPILDYMO 11(2), 27(2), 68 STRAIPSNIAIS ĮSTATYMO PROJEKTO NR. XIVP-3143(3)**

Lietuvos Respublikos Seime 2023-12-12 registruotas Seimo narių pasiūlymas dėl Statybos įstatymo Nr. I-1240 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11(1), 12, 14, 15, 17, 18, 22, 24, 26, 27, 27(1), 28, 34, 37, 39, 47, 49, 51, 52(1), 53, 55, 56, 57, 59 straipsnių, šeštojo skirsnio pavadinimo, 1 priedo pakeitimo ir Įstatymo papildymo 11(2), 27(2), 68 straipsniais įstatymo projektą (reg. Nr. XIVP-3143(3)) (toliau – **Statybos įstatymo projektas**), pakeitimo, kuriuo siūloma pakeisti 13 straipsnio 8 dalį, kuri papildo įstatymo 18 straipsnį nauja 9<sup>1</sup> dalimi, ir ją išdėstyti taip:

„9<sup>1</sup>. Kai statyba vykdoma rangos būdu, statytojas (užsakovas) privalo paskirti vieną už visų statinių statybą atsakingą rangovą, kuris turi atitikti šiame įstatyme nustatytus kvalifikacinius reikalavimus ir vykdyti šiame straipsnyje nustatytas rangovo pareigas. Jeigu rangos sutartyje nenustatyta kitaip, rangovas (generalinis rangovas) savo prievolėms įvykdyti turi teisę pasitelkti kitus rangovus (subrangovus) Jeigu statytojas (užsakovas) vykdo statybą rangos būdu, jis gali pasitelkti vieną rangovą (generalinį rangovą), kuris savo prievolėms įvykdyti pasitelkia kitus rangovus (subrangovus), arba gali pasitelkti daugiau negu vieną rangovą. Jeigu statytojas (užsakovas) pasitelkia daugiau negu vieną rangovą, pats statytojas (užsakovas) laikomas generaliniu rangovu ir turi atitikti šiame įstatyme rangovui nustatytus kvalifikacinius reikalavimus bei vykdyti visas šio įstatymo nustatytas rangovo pareigas“ (toliau – Pasiūlymas).

Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija (toliau – LNTPA), atstovaujanti nekilnojamojo turto vystytojus, susipažinusi su Pasiūlymu nurodo, kad su juo nesutinka, vertina, kad Pasiūlymas yra naudingas išimtinai vienai interesų grupei – statybininkams, o antikorupcinis tokio Pasiūlymo vertinimas nėra atliktas, Pasiūlymu bus



Steigėja



Iniciatorė



Narė

Lietuvos  
pramonininkų  
konfederacija



Narė



Narė



Lietuvos statybų  
technologinės  
platformos narė



DPA prizo  
steigėja

reikšmingai ribojama konkurencija statybos ir nekilnojamojo turto projektų vystymo rinkoje, nepagrįstai didinamos statybos darbų sąnaudos, tokiu būdu dar labiau mažinant būsto įperkamumo galimybes. Detalūs argumentai yra pateikiami žemiau.

## 1. Pasiūlymui privalo būti atliktas teisinio reguliavimo poveikio bei antikorupcinis vertinimas.

Teikiant Pasiūlymą nebuvo laikytasi taikytino Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymo (toliau – **Teisėkūros pagrindų įstatymas**), nėra atliktas teisinio reguliavimo poveikio vertinimas, taip pat antikorupcinis vertinimas.

Pasiūlymu yra numatoma, kad užsakovai (statytojai) iš esmės visais atvejais atliks bet kokius statybos darbus, tame tarpe ir kapitalinio remonto, bus priversti samdyti generalinius rangovus. Nėra ginčo, kad toks Pasiūlymas išimtinai yra naudingas vienai interesų grupei – rangovams – ir tokio pobūdžio Pasiūlymo įtraukimu į Statybos įstatymo projektą, kuris buvo rengiamas ir derinamas daugiau negu metus laiko su visomis suinteresuotomis grupėmis, asmenimis, galutinėje įstatymo projekto priėmimo stadijoje, yra nesąžiningai veikiama išimtinai vienos – rangovų – grupės naudai ir interesais. Pasiūlymas nėra derintas, diskutuotas su rinkos dalyviais, statybos, vystymo procese veikiančiais dalyviais, asmenimis, nėra įvertintas Pasiūlymo poveikis rinkai, jos dalyviams, jo įgyvendinimo priemonės, mechanizmai.

Be to, atkreiptinas dėmesys, kad toks Pasiūlymas turės įtakos ne tik privačiam sektoriui, tačiau ir valstybiniam, savivaldybių sektoriui bei valstybės, savivaldybių įmonių vystomiems projektams, pavyzdžiui, tokiems kaip ministerijų miestelis. Valstybės, savivaldybių įmonės taip pat veikia kaip užsakovai (statytojai). Dėl to tokiu Pasiūlymu bus daroma įtaka ir viešiesiems pirkimams, valstybinių, savivaldybių projektų kainoms.

Teisėkūros pagrindų įstatymo 15 straipsnis numato, kad:

„1. Rengiant teisės akto, kuriuo numatoma reglamentuoti iki tol nereglementuotus santykius, taip pat kuriuo iš esmės keičiamas teisinis reguliavimas, projektą, privalo būti atliekamas numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimas. Šio vertinimo išsamumas turi būti proporcingas galimoms numatomo teisinio reguliavimo pasekmėms. Sprendimą dėl numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo priima teisės akto projekto rengėjas.

2. Atliekant numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimą, nustatomas galimas teigiamas ir neigiamas poveikis to teisinio reguliavimo sričiai, asmenims ar jų grupėms, kuriems bus taikomas numatomas teisinis reguliavimas. Atsižvelgiant į teisės akte numatomo naujo teisinio reguliavimo pobūdį, mastą, turi būti įvertinamas poveikis ekonomikai, konkurencijai, valstybės finansams, socialinei aplinkai ir lygioms galimybėms, viešajam administravimui, teisinei sistemai, kriminogeninei situacijai, korupcijos mastui, aplinkai ir klimato kaitai, administracinei naštai, regionų plėtrai, reglamentuojamoms profesijoms ir kitoms sritims.“

Lietuvos Respublikos korupcijos prevencijos įstatymo 6 straipsnio 3 dalies 3 punktą numato, kad:

„3. Valstybės ar savivaldybės veiklos sritis ar procesas, kuriame bus atliekama korupcijos rizikos analizė, atrenkami atsižvelgiant į šiuos kriterijus:

3) priimami **sprendimai yra susiję su materialine ar kitokia suinteresuoto asmens nauda**, leidimų, nuolaidų, lengvatų ir kitokių papildomų teisių suteikimu ar apribojimu, kontrolės ar priežiūros vykdymu;“

Tuo tarpu Lietuvos Respublikos korupcijos prevencijos įstatymo 8 straipsnis numato, kada atliekamas teisės aktų ar jų projektų antikorupcinis vertinimas:

„1. Viešojo administravimo subjektas, rengiantis norminio teisės akto projektą, Vyriausybės nustatyta tvarka atlieka šio teisės akto projekto antikorupcinį vertinimą, jeigu teisės aktu numatoma reguliuoti visuomeninius santykius, susijusius su:

1) valstybės ar savivaldybių turto valdymu, naudojimu ar disponavimu juo;

3) finansinės paramos teikimu ir naudojimu, įskaitant Europos Sąjungos ar kitų fondų finansinę paramą;

- 6) viešaisiais pirkimais, vandentvarkos, energetikos, transporto ir pašto paslaugų srities perkančiųjų organizacijų pirkimais ar koncesijos suteikimu;
- 8) prekių ar paslaugų, teikiamų pagal viešąsias sutartis, teikimu;
- 9) licencijų, leidimų išdavimu ar suteikimu, licencijuojamos ūkinės komercinės veiklos ar ūkinės komercinės veiklos, kuriai vykdyti reikalingas valstybės ar savivaldybės institucijų leidimas, subjektų kvalifikacijos ir dalykinės reputacijos reikalavimų nustatymu, panaikinimu ar pakeitimu;
- 15) aplinkos apsauga;
- 16) energetika;
- 19) administracinių ir viešųjų paslaugų teikimu;
- 20) nacionalinės ar regioninės reikšmės infrastruktūros plėtra.“

**Pasiūlymui privalo būti atliktas teisinio reguliavimo poveikio, antikorupcinis vertinimas, Pasiūlymas privalo būti suderintas su visomis suinteresuotomis, grupėmis, asmenimis. Statybos rinkos dalyvių funkcijų peržiūrėjimas, perskirstymas, atsakomybių pasidalinimas yra rengiamo Statybos kodekso sudedamoji dalis ir taip pat turi būti vertinamas Statybos kodekso rengimo darbo grupėje.**

## 2. Neatskleidžiami tikrieji Pasiūlymo argumentai ir motyvai.

Aiškinaujame rašte nepateikiami tikrieji Pasiūlymo argumentai ir motyvai. Nors teigiama, kad siekiama didesnės darbo saugos objekte ir visaapimančių garantijų galutiniams vartotojams, tačiau iš tikrųjų tokiu Pasiūlymu yra siekiama tik monopolizuoti rinką ir susikurti išimtinės sąlygas rangovams.

Pasiūlymas ir jį pagrindžianti argumentacija prieštarauja Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymo 3 str. 2 d. 4 p. ir 5 p., kurie numato, kad teisėkūroje privalo būti vadovaujamasi šiais principais:

„4) atvirumo ir skaidrumo, reiškiančiu, kad teisėkūra turi būti vieša, su bendraisiais interesais susiję teisėkūros sprendimai negali būti priimami visuomenei nežinant ir neturint galimybių dalyvauti, valstybės politikos tikslai, teisinio reguliavimo poreikis ir teisėkūroje dalyvaujantys subjektai turi būti žinomi, visuomenei ir interesų grupėms sudarytos sąlygos teikti pasiūlymus dėl teisinio reguliavimo visose teisėkūros stadijose, taip pat turi būti žinomi teisės aktų projektų rengimą inicijavę, teisės aktų projektus parengę, numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimą atlikę subjektai ir galiojančio teisinio reguliavimo poveikio ex post vertinimą atliekantys subjektai;

5) efektyvumo, reiškiančiu, kad rengiant teisės akto projektą turi būti įvertinamos visos galimos teisinio reguliavimo alternatyvos ir pasirenkama geriausia iš jų, teisės akte turi būti įtvirtinamos veiksmingiausiai ir ekonomiškiausiai teisinio reguliavimo tikslą leisiančios pasiekti priemonės, turi būti skelbiami ir įvertinami dėl teisinio reguliavimo gauti pasiūlymai, o teisėkūros veiksmai atliekami per protingus terminus“.

Šiuo atveju, Pasiūlymu yra siekiama ne atvirumo ir skaidrumo, o paskutinėje įstatymo priėmimo stadijoje, galimai tikintis, kad nebus pastebėta, ar kad nebus pateikti suinteresuotų rinkos dalyvių pasiūlymai, priimti tik vienai interesų grupei naudingus pakeitimus. Argumentai, kad nebus sukuriama visaapimančios garantijos bei kad galutiniams vartotojams toks Pasiūlymas turės daugiau žalos nei naudos, pateikiami šiame rašte žemiau.

## 3. Pasiūlymu ribojama konkurencija.

LNTPA vertinimu, Pasiūlymu yra ribojama konkurencija statybos ir nekilnojamojo turto vystymo rinkose. Užsakovai (statytojai) bus priversti iš esmės visais atvejais samdyti generalinį rangovą. Lietuvos statybos ir nekilnojamojo turto vystymo rinkose generalinių rangovų, turinčių atitinkamą kvalifikaciją, gebančių vystyti didesnės apimties projektus, skaičius nesiekia 10. Tokiu būdu užsakovas (statytojas) bus priverstas rinktis iš riboto skaičiaus rinkos dalyvių, kurie galimai siūlys panašias kainas už paslaugas, realios konkurencijos nebus, statytojams bus „primestos“ statybos kainos, kurios bus perkeltos galutiniams vartotojams. Užsakovai galimai neturės objektyvių galimybių pasirinkti atitinkamą kvalifikaciją turinčius generalinius rangovus, dėl riboto skaičiaus asmenų užimtumo, patirties, kvalifikacijos trūkumo vystant vieno ar kito tipo objektus, pavyzdžiui, vieni rangovai



Steigėja



Iniciatorė



Narė



Narė



Narė



Narė



Lietuvos statybų  
technologinės  
platformos narė



DPA prizo  
steigėja

specializuojami gyvenamųjų pastatų statybose, kiti komercinių, pramoninių. Iš visų rinkoje veikiančių generalinių rangovų, vystant vieną ar kitą projektą gali tapti rinktis tik iš vieno ar dviejų asmenų.

#### 4. Didinami projektų vystymo kaštai.

Pažymėtina, kad nesant jokios priežasties ir pagrindo bus didinami objektų vystymo kaštai. Nėra ginčo, kad vystytojai vystantys projektus, turėdami tikslą prižiūrėti vykdomus statybos darbus, samdo projektų vadovus, kurie prižiūri rangovus, rangovų vykdomus darbus, kad darbai vyktų pagal grafiką ir pan. Priėmus Pasiūlymą, papildomai vystytojai būtų priversti visais atvejais pasitelkti generalinius rangovus ir vystytojo atliekamas funkcijas papildomai atliktų generalinis rangovas, vystytojas būtų priverstas už tos pačios funkcijos atlikimą mokėti ir savo samdomiems darbuotojams ir generaliniam rangovui. Tokiu būdu būtų didinami vystymo kaštai, brangtų galutinis produktas, būsto įperkamumas būtų dar blogesnis nei yra šiai dienai.

Tuo atveju, jeigu užsakovas neturėtų galimybės pasitelkti generalinio rangovo, būtų priverstas atitikti rangovams keliamus kvalifikacijos reikalavimus, kas reiškia, jog bus priverstas samdyti papildomą kvalifikuotą personalą, gauti atitinkamus kvalifikacijos atestatus atitinkamose institucijose didinant jų darbo krūvį ir pan. Tokiu būdu taip pat bus visiškai neaiški ir statybos dalyvių funkcija, atsakomybės ribos, užsakovas taps rangovu, viename projekte bus rangovas, kitame tik užsakovas, trečiame ir rangovas, ir užsakovas, kokios bus jų atsakomybių ribos, kada prieš vartotoją užsakovas atsakys kaip užsakovas, kada kaip rangovas. Šiai dienai pagal galiojantį reglamentavimą, prieš vartotojus atsako ir užsakovas, ir rangovas, t. y. 2 asmenys. Priėmus Pasiūlymą tam tikrais atvejais, prieš vartotoją atsakingu liktų tik vienas asmuo, nes tie asmenys sutaptų. Tikimybė, kad bankrutuos vienas iš vieno nei 2 iš dviejų yra dvigubai didesnė ir tokiu Pasiūlymu galutiniam vartotojui žala būtų tik didesnė.

Papildomai dėl tokio Pasiūlymo bus didinami kaštai draudimams, nors didesnių garantijų galutiniams vartotojams nebus užtikrinta. Pagal galiojantį reglamentavimą tiek visi rangovai, tiek statytojas privalo pateikti užtikrinimo priemonės vartotojams bankroto atveju, kokybės garantijas. Priėmus Pasiūlymą, tais atvejais, kai statytojas taptų generaliniu rangovu, papildomai turėtų pateikti dar vieną laidavimo draudimą, neaišku, koks tai būtų produktas, draudimo rinkos dalyviai statytojo – rangovo laidavimo draudimo produkto neturi, neaišku, kiek laiko užtruktų tokio produkto sukūrimas, kokiomis sąlygomis jis galėtų būti išduodamas ir pan. Taip būtų sukuriamas dar vienas įrankis draudimo bendrovėms priverstinai pristinti statytojams produktus, kurių sąlygos nederinamos.

Taip pat dėl papildomų garantijų, laidavimo draudimų vartotojai labiau apsaugoti nebus, o galimai net priešingai nukentės labiau. Jeigu objekte dirba 10 rangovų, jie visi turi pateikti užtikrinimo priemonės bankroto atveju, statybos garantijas. Jeigu objekte dirba vienas generalinis rangovas, jis vienas pateikia užtikrinimo priemonės, statybos garantijas. Nėra ginčo, kad tikimybė, jog bankrutuos 10 rangovų yra mažesnė nei tikimybė, kad bankrutuos 1 generalinis rangovas. Tuo tarpu bankrutavus vieninteliam rangovui, vartotojai nebeteks garantijų, užtikrinimo priemonių dėl visų darbų, o bankrutavus vienam ar net keliems rangovams iš 10 atlikusių darbų, kitų rangovų garantijos, užtikrinimo priemonės yra išsaugomos. Papildomai pažymėtina, kad veikiant vienam generaliniam rangovui, visi reikalavimai dėl kokybės, garantijų ir pan. ir turėtų būti reiškiama tik jam, tiesioginių reikalavimų pareiškimas subrangovams yra ribojamas ir galimas tik egzistuojant atitinkamoms sąlygoms, kaip pvz., reikalavimo perleidimas. Pavyzdžiui, generalinio rangovo bankroto atveju, galutiniai vartotojai taptų situacijos įkaitais, kai būtų priversti laukti bankroto proceso pabaigos ir tik tada bandyti savo teises ginti reiškiant reikalavimus subrangovams (2022 m. liepos 5 d. Lietuvos apeliacinio teismo sprendimas c.b. Nr. e2A-299-464/2022).

Taip pat Pasiūlymas yra taikomas visoms statybos rūšims, tame tarpe ir kapitaliniam remontui. Tuo atveju, jeigu bus reikalinga pasitelkti generalinius rangovus kapitalinio remonto atlikimui, rekonstrukcijai, nemažai projektų, konversijos projektų bus tiesiog sustabdyti. Ne visi vystytojai turi tokius pajėgumus, kad galėtų vykdydami rekonstrukciją ar kapitalinį remontą, skirti papildomas lėšas generaliniam rangovui, patirti papildomas valdymo sąnaudas. Tokiu būdu projektai centrinėse miesto dalyse galimai bus sustabdyti ir vietoje atsinaujinančių ir patrauklių teritorijų, stūksos griuvėsiai, apleisti pastatai.



## 5. Reikšmingai mažinamas Lietuvos rinkos patrauklumas užsienio kapitalo vystytojams.

LNTPA vertinimu ir remdamasi užsienio investuotojų pristatoma patirtimi, vertina, kad nemaža dalis patyrusių užsienio statytojų yra įpratę darbus organizuoti etapais. Dėl besikeičiančių ar iki galo nežinomų reikalavimų pastatui, o galimai ir dėl ekonominių sumetimų, kai papildomai bus priversti pasitelkti generalinius rangovus ir mokėti valdymo mokesčius, užsienio investuotojai praras susidomėjimą projektų vystymu Lietuvoje.

Papildomai pažymėtina, kad LNTPA ir jos nariams nėra žinoma jokia Europos šalis, kurioje būtų draudžia darbus organizuoti samdant daugiau nei vieną rangovą.

**Atsižvelgiant į tai, LNTPA prašo atidėti Pasiūlymo svarstymą ir priėmimą, prašo organizuoti diskusiją dėl Pasiūlymų suinteresuotų asmenų darbo grupėse, tame tarpe Statybos kodekso rengimo darbo grupėje, prašo įvertinti poveikį rinkos dalyviams, rinkos dalyvių galimybes įgyvendinti Pasiūlymą. Statybos rinkos dalyvių funkcijų peržiūrėjimas, perskirstymas, atsakomybių pasidalinimas yra rengiamo Statybos kodekso sudedamoji dalis ir taip pat turi būti vertinamas Statybos kodekso rengimo darbo grupėje.**

Pagarbiai

Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos  
Prezidentas

Mindaugas Statulevičius

### Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija

T. Narbuto g. 5, Vilnius 08105, Lietuva Įm. k. 300048927, AB SEB Bankas, A/s LT 147044060004373091

Tel. +370 5 262 0350, el. paštas [info@lntpa.lt](mailto:info@lntpa.lt) [www.lntpa.lt](http://www.lntpa.lt)



Steigėja



Iniciatorė



Narė

Lietuvos  
pramonininkų  
konfederacija



Narė



Narė



Lietuvos statybų  
technologinės  
platformos narė



DPA prizo  
steigėja