

Statybos įstatymo pakeitimai – galimybės ir iššūkiai

SORAINEN

Simonas Skukauskas

2024 m. vasario 8 d.

Esama tvarka

I ETAPAS



PPRU suderinimas

PS gavimas

Sutikimų gavimas

„Derinimas“ su KPD

PP viešinimas

„Bendradarbiavimo“ sutartis

Pritarimas PP

SR gavimas

Teisės aktų terminas – 48 d.d.

Praktikoje – 3-6 mėn.

II ETAPAS



PS gavimas / Sutartys su IT valdytojais

TP parengimas

TP ekspertizė

SIPS arba SIP įmoka

Atlyginimas už statybą valstybinėje žemėje

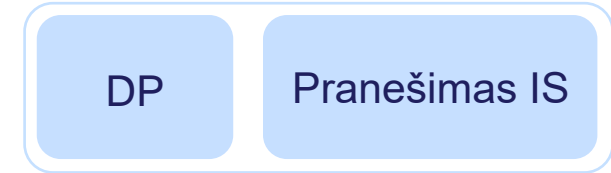
TP patikra

SLD išdavimas

Teisės aktų terminas – 93 d.d.

Praktikoje – 5-12 mėn.

III ETAPAS



DP / jo dalių ekspertizė

Pranešimas IS

Bendras t.a. terminas – 141 d.d.

Nauja tvarka

2024-11-01

I ETAPAS



Prašymas dėl SR

PS gavimas / Sutartys su IT valdytojais

Sutikimų gavimas

PP viešinimas

SIPS

~~Ekspertizė~~

~~SIP įmoka~~

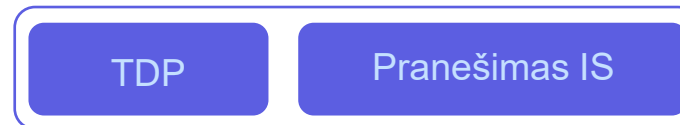
~~Atlyginimas už statybą valstybinėje žemėje~~

PP patikra

SLD gavimas

Teisės aktų terminas – 93 - 113 d.d.

II ETAPAS



TDP parengimas

TDP ekspertizė

SIP įmoka

Atlyginimas už statybą valstybinėje žemėje

PS išdavusių subjektų išvada

Pradėti darbus ne anksčiau kaip nuo pranešimo užsiregistravimo IS arba praėjus 10 d. d. nuo užregistravimo

KPD, RSC, LG, LAKD tikrina TDP ir gali kreiptis į VTPSI. Statytojas negali pradėti arba tęsti statybos darbų

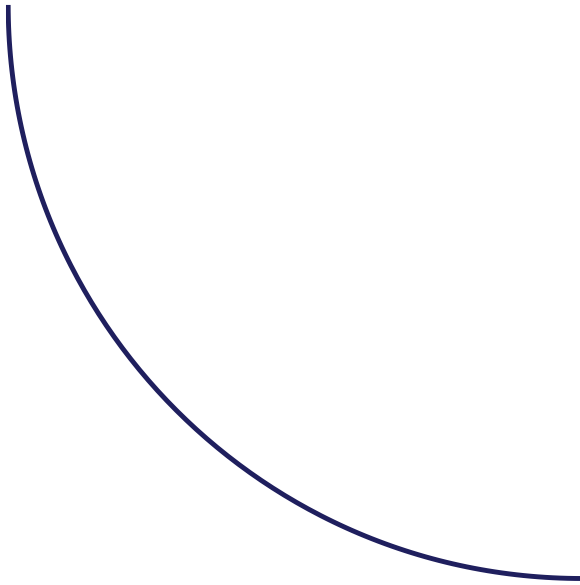
Privalomas generalinis rangovas (?) (1)

2024-11-01

- Seimo narių pasiūlymas (**✗** nepritarta): ***Jeigu statytojas pasitelkia daugiau negu vieną rangovą, pats statytojas laikomas generaliniu rangovu.***
- SĮ 18 str. 9(1) d.: statytojas privalo paskirti vieną už visų statinių statybą atsakingą rangovą. **Generalinis rangovas savo prievolėms įvykdyti turi teisę pasitekti subrangovus.**

Privalomas generalinis rangovas (?) (2)

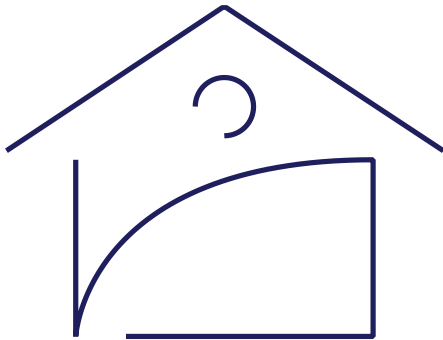
2024-11-01



- SĮ 42 str. 9 d.: Kai statytojas **sudaro sutartis su skirtingais rangovais atskiriems statybos darbams vykdyti**, jis sudaro statybos darbų ir civilinės atsakomybės privalomojo draudimo sutartį.
- CK 6.650 str. 5 d.: **užsakovas turi teisę sudaryti sutartis su kitais asmenimis atskiriems darbams atlikti.**

Esminiai sprendiniai

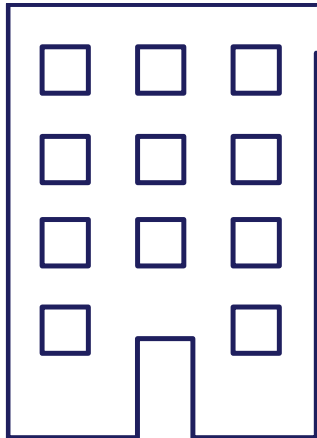
2024-11-01



- Statinio išvaizda
- Nekilnojamojo turto kadastro objektų kiekis (pastatų ir patalpų)

Esminių sprendinių keitimas

2024-11-01

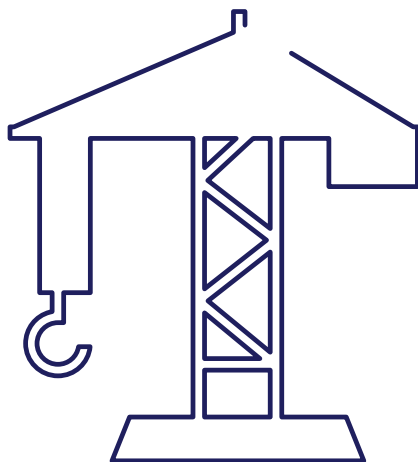


Nereikia naujo SLD ir naujo pranešimo apie statybos pradžią:

- iki **4 2 m** keičiama statinio vieta;
- iki **4 2 m** didinami arba **neribotai mažinami** statinio ar jo dalių išorės matmenys ir **nedidinamas statinio aukštų skaičius, neįrengiami papildomi antstatai, mansardos, antresolės, rūšiai, pusrūšiai**;
- keičiamos statinio laikančiosios konstrukcijos ar jų išdėstymas **statinio viduje** ir nesikeičia statinio kategorija;
- **kai neatliekamas esminis statinio išvaizdos keitimas**;
- **mažinamas pastatų ir (ar) patalpų nekilnojamojo turto kadastro objektų kiekis**;
- dėl objektyvių priežasčių keičiama inžinerinių tinklų ar susisiekimo komunikacijų trasa ir dėl to keičiasi inžinerinių tinklų ar susisiekimo komunikacijų ilgis

Nebaigtos statybos perleidimas (I)

2024-01-02



- Draudimai naujos statybos atveju – sudaryti sandorius dėl nuosavybės teisės perleidimo:
 - ✗ **su fiziniais asmenimis;**
 - ✗ patalpoms, esančioms neužbaigtuose statyti daugiabučiuose pastatuose (***taikoma bet kokios paskirties patalpoms***);
 - ✗ gyvenamosios paskirties patalpoms, esančioms kitų paskirčių pastatuose (***taikoma tik gyvenamosioms patalpoms***).
- Draudimai rekonstravimo atveju – sudaryti sandorius dėl nuosavybės teisės perleidimo:
 - ✗ **su visais asmenimis;**
gyvenamosioms patalpoms, esančioms naujose pastato dalyse (***taikoma tik gyvenamosioms patalpoms***).

Nebaigtos statybos perleidimas (II)

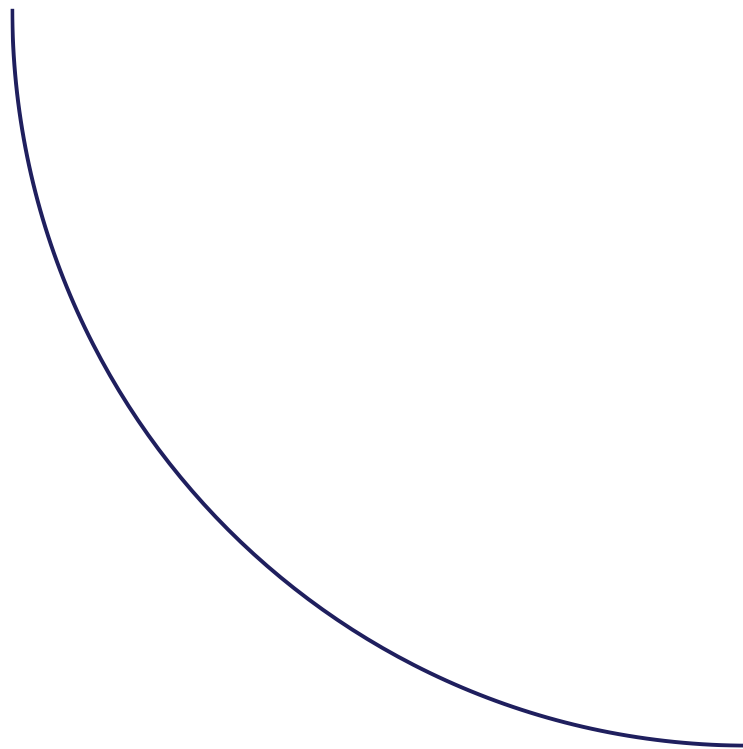
2024-01-02

Naujas reguliavimas netaikomas, jeigu:

- SLD išduotas iki 2024-01-01;
- Prašymas dėl SLD priimtas iki 2024-01-01.



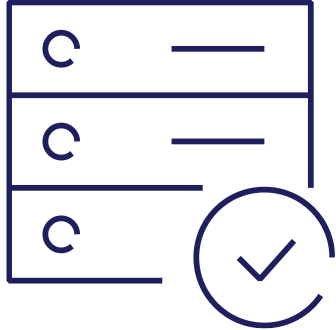
Įsigaliojimo nuostatos (I)



Iki įstatymo įsigaliojimo pradėtos statybą leidžiančių dokumentų išdavimo procedūros baigiamos vykdyti pagal šių procedūrų vykdymo pradžios (**prašymo gauti statybą leidžiantį dokumentą užregistravimo dienos**) metu galiojusius teisės aktus.

Įsigaliojimo nuostatos (II)

- 2024-02-01 užsiregistruotas įstatymo pakeitimo projektas
- Įstatymo nuostatų taikymas, kai iki 2024 m. lapkričio 1 d. pradėtas statinio projektavimas:
 1. kai statytojas ir projektuotojas yra pasirašę TP arba TDP rengimo sutartį ir **atliktos visuomenės informavimo ir dalyvavimo procedūros**, teikiant prašymą gauti SLD, vietoje PP gali būti pateikiamas TP arba TDP;
 2. kai siekiant gauti SLD buvo pateiktas TP, pranešant apie statybos pradžią vietoje TDP gali būti pateikiamas DP ir TP ir DP ekspertizės;
 3. kai savivaldybei pateiktas prašymas patvirtinti PPRU, visuomenės informavimo ir dalyvavimo procedūros gali būti baigiamos iki 2024 m. lapkričio 1 d. galiojusia tvarka.



Susisiekiye!

Simonas Skukauskas

simonas.skukauskas@sorainen.com



sorainen.com