**100 proc. baigtumo reikalavimas – daugiau garantijų būsto pirkėjams ar rinkos stabdis?**

*2025 m. liepos 21 d.*

**Praėjus daugiau nei metams nuo Statybos įstatymo pakeitimų, reikalaujančių 100 proc. pastato baigtumo prieš būsto notarinį pardavimą, verta pažvelgti atgal ir įvertinti – ar ši tvarka pasiekė tikslų, ar turėjo daugiau šalutinių pasekmių, kurios labiau apsunkino nei pagerino gyventojų padėtį?**

„Naujieji reikalavimai taikomi tik po įstatymo pakeitimų įsigaliojimo datos išduotiems statybų leidimams. Kaip tik šiemet galėtų baigtis pirmųjų pagal naująją tvarką plėtojamų projektų statybos, tad reikalavimai ima veikti realiai“, – sako kūrybiškų NT projektų ir vietokūros kompanijos „Citus“ teisininkas Silvestras Sušickis, komentuojantis reikalavimo poveikį būsto pirkėjams ir rinkai.

Aplinkos ministerija šį sprendimą pristatė kaip priemonę apsaugoti gyventojus nuo situacijų, kai projektas neužbaigiamas iki galo, nors pinigai paimami. Teoriškai skamba logiškai. Praktiškai – viskas kur kas sudėtingiau.

**Realybė: kelių centimetrų drama**

Anksčiau butus buvo galima įsigyti pasiekus 80–85 proc. baigtumą. Tai reiškė, kad namas jau turėjo užbaigtus fasadus, įstatytus langus, duris, įrengtas inžinerines komunikacijas, atliktą projekte numatytą apdailą. Iki galutinio baigtumo galėjo trūkti tik kosmetinių detalių – laiptinių apdailos užbaigimo, aplinkos sutvarkymo ar infrastruktūros perdavimo savivaldybei.

„Dabar, prieš pradedant pasirašyti notarinius pirkimo-pardavimo sandorius su klientais, reikalaujama visiško projekto užbaigimo iki smulkiausių detalių. Abiem atvejais pastatas yra įrengtas ir pirkėjai galėtų jį pilnai eksploatuoti ar bent jau pradėti būsto įsirengimo darbus, kurie užtrunka. Tėra labai retai praktikoje pasitaikanti rizika, kad plėtotojas nepasieks 100 proc. baigtumo – neatliks nedidelės apimties baigiamųjų darbų bei dokumentacijos įforminimo“, – komentuoja „Citus“ teisininkas.

Tuo tarpu pasitaiko situacijų, kai net visiškai baigtas, funkcionuojantis projektas negauna 100 proc. baigtumo statuso dėl biurokratinių kliūčių. Pavyzdžių turime ir savo praktikoje.

„Viename projekte prieš pat visiško baigtumo registravimą nedidelė įsigyto sklypo dalis – vos 52 kv. m, priklausiusi valstybei – buvo atkurta nuosavybė skirtingiems fiziniams asmenims. Net iki teismų nuėjusios procedūros užtruko ne vienerius metus“, – nurodo ekspertas.

Kituose projektuose, pasak jo, savivaldybė įpareigojo įrengti papildomą transporto infrastruktūrą (miesto gatves, sankryžas ir pan.). Situacijos ten buvo įvairios, bet su projektu tiesiogiai nesusijęs derinimas, įrengimas ir pridavimas truko nuo dvejų iki net penkerių metų. Įsivaizduokite situaciją, jei tokiame projekte – o abu minimi projektai turi virš 100 būstų – plėtotojas ir klientai būtų „užstrigę" pagal naujuosius reikalavimus. Tai tikrai atšaldytų ir vienų, ir kitų norą investuoti ir labai pakenktų visos rinkos reputacijai.

„Sprendimų derinimas su skirtingomis komisijomis, turinčiomis skirtingą požiūrį, neaiškūs reikalavimai, kai tenka vis siųsti papildomą informaciją ar dokumentus institucijoms – situacijų daugybė. Dažnas institucijų atsakymas tokiais atvejais – „galite kreiptis į teismą“, – kalba teisininkas.

Neretai kvestionuojami ir jau anksčiau suderinti sprendimai, dėl ko visas procesas dar labiau užtrunka. Kelių centimetrų nukrypimas nuo šulinio koordinatės ar laikinai neperduota inžinerinė infrastruktūra gali reikšti bent kelis papildomus mėnesius darbų. O jei oro temperatūrai jautrius darbus – aplinkos tvarkymą, išorinės apdailos įrengimą – tenka daryti šaltuoju sezonu, gali nukentėti ir jų kokybė, ir trukmė.

**LNTPA prezidentas: reikalavimas neatitinka šiandieninės situacijos**

Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos (LNTPA) prezidentas Mindaugas Statulevičius sako, kad asociacija dėl patirties įgyvendinant 100 proc. baigtumo prieš pasirašant notarinius sandorius reikalavimą apklausė narius, būsto rinkos dalyvius. Maždaug pusė atsakiusių teigia, kad šis reikalavimas veiklą paveikė labiau neigiamai arba neigiamai ir skaičiuoja apie 5–10 proc. išaugusias projektų plėtros sąnaudas.

„Tačiau net ne padidėjusi projektų savikaina, jų vertinimu, yra didžiausias iššūkis. Rinkos dalyviai akcentuoja, kad projekto užbaigimas užsitęsia iki pusės metų – dėl įvairių su projekto baigtumu, infrastruktūros perdavimu susijusių formalių veiksmų, kurių terminus prognozuoti sunku. Per tą laiką pirkėjai turi apribotą prieigą prie rezervuoto savo turto, negali sudaryti notarinio sandorio ir pradėti įrengimo. Šiandieninėje situacijoje, kai pakankama būsto pasiūla yra itin svarbus įrankis jo įperkamumo užtikrinimui, laiko sąnaudos yra labai svarbus veiksnys. Todėl tikrai kyla pagrįstas klausimas, ar reikalavimas projektą pabaigti 100 proc. prieš pasirašant notarinius sandorius, buvo geras, visapusiškai įvertintas sprendimas“, – akcentuoja M. Statulevičius.

**Fragmentiškas saugumas**

„Citus“ teisininko Silvestro Sušickio vertinimu, paradoksalu, bet reikalavimas taikomas tik gyvenamosioms patalpoms. Kitaip tariant, loftai, kūrybinės dirbtuvės ar net individualūs namai, realiai sudarantys ganėtinai reikšmingą dalį paklausos, gali būti parduodami ir nebaigti. Tad klausimas – ar tai tikrai universali saugumo priemonė, ar tik reglamentuotas formalumas?

Taip pat įstatymų leidėjai nemąstė apie kitą etapą – rezervacijas ar avansinius mokėjimus dar nepastatytiems butams. Gyventojai ir toliau sudaro preliminariąsias sutartis su plėtotojais, nors garantijų, kad objektas bus baigtas, nėra daugiau nei iki šiol.

Absoliuti dauguma plėtotojų, pasiekę 80–85 proc. baigtumą, tikėtina, nebesusidurs su esminėmis rizikomis – jiems svarbu pabaigti projektą dėl reputacijos, finansavimo tęstinumo ir klientų pasitikėjimo.

„Vienadieniai“, nepatyrę žaidėjai, kurie galėtų kelti riziką pirkėjams, tokį projektą greičiausiai nutrauktų anksčiau – dar iki 80 proc. baigtumo. Taigi, priimtas reikalavimas greičiausiai „baudžia“ ne rizikingiausius, o visą rinką“, – pabrėžia S. Sušickis.

Būstų rezervavimas ir preliminariosios sutarties sudarymas yra įprasta praktika, ji yra būtina siekiant dar labiau nepabranginti būstų, tačiau, žiūrint iš nuoseklumo perspektyvos, tai neatrodo logiška.

Tačiau ir dabartiniu atveju plėtotojas negali gauti lėšų iš pirkėjo tol, kol nepasiekia 100 proc. baigtumo. Dėl to auga kapitalo poreikis ir kaštai, nes 4–9 mėnesiais vėliau sudaromos sutartys, todėl plėtotojui brangsta projekto įgyvendinimas bei didėja rizika.

„Na, o laukiantieji įsikėlimo į savo svajonių būstą ir norintys anksčiau pradėti jį įsirengti (kol nėra 100% baigtumo) pirkėjai, vis tiek investuoja asmenines lėšas į turtą, kurio dar neturi nuosavybėje. Jei preliminari sutartis būtų nutraukta, rizika prarasti investicijas į įsirengimo darbus išlieka“, – apibendrina teisininkas.

**Ką daryti?**

Jeigu tikslas iš tiesų yra apsaugoti gyventojus – sprendimas turėtų būti visapusiškas: įvesti papildomų garantijų mechanizmus (pvz., saugiklių sistemą preliminariosiose sutartyse, draudimo modelius, depozitus), bet ne stabdyti rinką formalumu.

„Vertinant per sisteminį objektyvumo ir įperkamumo filtrą, toks teisinis pokytis taip pat atrodo nepakankamai pamatuotas. Statybos įstatymo pataisa, reikalaujanti 100 proc. baigtumo, formaliai padidino saugumą, tačiau praktiškai sumažino būsto įperkamumą, prailgino projektų terminus, nepašalino kituose etapuose galimų rizikų ir dar labiau supainiojo pirkėjus rinkoje – ko jie gali tikėtis. Pirkėjui turi būti svarbiausia, ar objektas realiai funkcionuoja ir gali būti naudojamas pagal paskirtį, o dokumentinis 100 proc. baigtumas ne visada atspindi faktinę vertę“, – įsitikinęs „Citus“ teisininkas Silvestras Sušickis.

Tokie sprendimai, jo vertinimu, turėtų būti priimami prieš tai atidžiai įvertinus tiek praktinį, tiek ekonominį jų poveikį pirkėjams ir visai rinkai. Galbūt vertėtų rasti balansą tarp pirkėjų apsaugos ir rinkos efektyvumo? Dabartinė situacija neatitinka nei pirkėjų, nei atsakingų plėtotojų interesų, o būsto įperkamumas Lietuvoje ir taip yra vienas prasčiausių Europoje.

Rinkai indikuojant, jog reguliavimu ne visi tikslai buvo pasiekti, inicijuoti diskusiją su Aplinkos ministerija ir ieškoti sprendimų bei balanso planuoja ir asociacija.

„Atstovaujame svarbiausius NT plėtros rinkos žaidėjus, iš esmės – visą rinką ir turime praktiką, praėjus tam tikram laikotarpiui po reikalavimų įsigaliojimo, pamačius, kaip reglamentavimas veikia „gyvenime“, atlikus jo poveikio monitoringą, kreiptis į ministeriją ir diskutuoti, kaip situaciją spręsti, kaip tobulinti priimtus sprendimus arba ieškoti naujų. Šįsyk taip pat tai darysime, tikėtina, jau šį rudenį“, – kalba LNTPA prezidentas.

**Daugiau informacijos:**

Rytas Stalnionis  
Komunikacijos vadovas  
Tel.: +370 614 01829  
El. paštas [**rytas.stalnionis@citus.lt**](mailto:rytas.stalnionis@citus.lt)  
[**www.citus.lt**](http://www.citus.lt/)