

**Lietuvos turto vertintojų asociacija**  
**Vilniaus universiteto Ekonomikos fakultetas**



**Turto vertinimo teorijos ir praktikos  
apybraižos  
2010 / 2011**



Lietuvos turto vertintojų  
asociacija



Vilniaus universiteto  
Ekonomikos fakultetas

**Lietuvos turto vertintojų asociacija**  
**Vilniaus universiteto Ekonomikos fakultetas**



**Turto vertinimo teorijos ir praktikos  
apybraižos  
2010 / 2011**

Recenzuojamas elektroninis leidinys

**Vilnius, 2011**

UDK 332.6  
Tu-128

**TURTO VERTINIMO TEORIJS IR PRAKTIKOS APYBRAIŽOS 2010 / 2011**  
Recenzuojamas elektroninis leidinys

Sudarytojas ir atsakingasis redaktorius / Editor  
Steponas Deveikis

Redakcinė kolegija: Arvydas Bagdonavičius, Steponas Deveikis, Birutė Galinienė

Recenzentų grupė: dr. Pranas Chmieliauskas, prof. dr. Birutė Galinienė, prof. habil. dr. Artūras Kaklauskas, dr. Ieva Kvedaravičienė, Lina Lizūnaitė, prof. dr. Saulius Raslanas

Spaudai parengė ir publikavo /Publisher  
Lietuvos turto vertintojų asociacija,  
K. Sirvydo g. 6, LT-01101 Vilnius  
www.ltva.lt

Tekstų kalbą peržiūrėjo ir redagavo Ona Deveikytė

Maketas, apipavidalinimas ir techninė redakcija: Bernardas Burba, Saulė Deveikytė  
Viršelio meninis sprendimas: Bernardas Burba

Foto nuotraukos (ant viršelio ir skyrių atvartuose) iš Stepono Deveikio albumo  
Viršelyje – Tilto Stokholme detalė, 2008

Publikacijos data: 2011-02-10  
Užsakymo Nr. 1/2011

© Lietuvos turto vertintojų asociacija, 2011  
© Steponas Deveikis, sudarymas, 2011  
© Straipsnių autoriai, 2010, 2011

**ISBN 978-609-8052-01-5** (leidinys internete)  
**ISBN 978-609-8052-02-2** (kompaktinis diskas)

## TURINYS

Pratarmė: apie turto vertinimo standartus ir kitus dalykus / 4

### STRAIPSNIAI

Tumelionis A. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose / 6

Vitkutė J. Kapitalizavimo normos kitimo Vilniaus miesto centrinėje dalyje 2005 – 2009 metais tyrimas / 15

Zajančauskaitė D. Kapitalizacijos normos nustatymo metodų adaptavimas Lietuvoje / 24

Laurinavičius A., Galinienė B. Nekilnojamojo turto vystytojas kaip ekonominės veiklos dalyvis / 36

Čepulis P., Deveikis S., Raguckas V. Nacionaliniai turto ir verslo vertinimo standartai. Projektas 2010 / 48

### AKTUALIJOS, APŽVALGOS, RECENZIJOS

Raginis T. Knygoje apie matininkų profesiją rašoma ir apie turto vertinimą / 84

Sodeikis S. Energetikos įmonių turto vertinimas – rimta tema / 85

R. Z. Ar valstybės turtas duoda naudos? / 86

# Nekilnojamojo turto vystytojas kaip ekonominės veiklos dalyvis

Algimantas Laurinavičius, Birutė Galinienė

Vilniaus Universitetas, Ekonomikos fakultetas Saulėtekio al. 9, LT-10222 Vilnius, Lietuva

El. paštas: algislaur@gmail.com; birute.galinienė@ef.vu.lt

## Santrauka

Straipsnyje nagrinėjama nekilnojamojo turto (toliau tekste – NT) vystytojo samprata, atskleidžiamos jo funkcijos, uždaviniai ir tikslai, dalyvaujant NT valdymo procese, parodomas jo indėlis į darnią miestų plėtrą. Išanalizavus Lietuvoje galiojančius teisės aktus, nustatyta, kad iki šiol nėra įteisinta NT vystytojo sąvoka, o nesant įstatymiškai įteisintos NT vystytojo sąvokos, jis dažnai klaidingai tapatinamas su Statytoju (užsakovu) ar Rangovu. Ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriuje NT vystytojo veikla taip pat nėra išskirta. Nepaisant neapibrėžtos ir neįteisintos NT vystytojo sampratos, didžiosios Lietuvos NT rinkos kompanijos užsiima NT vystytojo veikla, taiko optimalią projektų vystymo grandinę ir projektų vykdymo schemą. To pasėkoje yra siūloma įteisinti NT vystytojo specialybę Ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriuje, Statybų ir Teritorijų planavimo įstatymuose ir kituose teisės aktuose. Tai leistų aiškiai atskirti statybine ir NT vystymo veikla užsiimančias įmones, profesionalus ir spekuliantus, padėtų išvengti miestų plėtros klaidų ir formuoti socialiai atsakingą, darnią miestų plėtrą besirūpinančių vystytojų verslą.

**Reikšminiai žodžiai:** nekilnojamojo turto vystymas, nekilnojamojo turto vystytojas, darni miestų plėtra.

## Įvadas

NT rinka yra viena didžiausių prekių rinkų pasaulyje, sudaranti ženkliai dalį šalių BVP; nekilnojamoji turtas reikalingas fiziniams ir juridiniams asmenims vartojimui, ekonominei veiklai ir investicijoms. NT plėtra skatina įmonių ir gyventojų migraciją, gyvenimo kokybės gerinimą, bendruomenių ir miestų atsinaujinimą ir netgi naujų gyvenamųjų vietovių kūrimąsi. NT objektai yra ilgalaikiai, jie formuoja miestų ir kaimo kraštovaizdžius, tampa vietovių įvaizdžio ar net tapatumo dalimi.

Kuriantys nekilnojamojo turtą turi prisiimti išskirtinę atsakomybę, nes šiandienos sprendimų poveikis bus juntamas ir matomas dar daugelį metų. Todėl visi NT sprendimai turi būti gerai apgalvoti ir kruopščiai planuojami, atsižvelgiant į visuotinai priimtinius darnaus vystymosi principus, o pats NT vystymo ir vėlesnės priežiūros procesas – profesionaliai valdomas ir koordinuojamas. Užsienio šalių patirtis rodo, kad NT sektorius sukuria ženkliai BVP dalį ir turi didelį poveikį kitoms ūkio šakoms. Vakaruose šiame sektoriuje daugiausia veikia profesionalios, didelę patirtį turinčios NT vystymo kompanijos (angl., *real estate developers*), pajėgios atsakyti už priimtus sprendimus. Tuo tarpu Lietuvoje, kaip ir kitose posovietinėse valstybėse, NT vystymo sektorius dar palyginti jaunas, vystytojai, kaip profesionalai, neturi teisinio statuso, kai kurie stokoja žinių, patirties.

Pereinamasis laikotarpis Lietuvoje pasižymi urbanistinės politikos stoka, į procesą, bet ne į rezultatą orientuotu teritorijų planavimu, chaotišku teritorijų užstatymu, savavališkais statybomis, nepakankamai aktyviu suinteresuotos visuomenės dalyvavimu kuriant NT objektus. Ši situacija iškelia kompetencijos uždavinius visiems Lietuvos NT rinkos dalyviams. Atsakingos vystytojų kompanijos, susivienijusios į Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociaciją, ieško atsakymų dėl kuriamo kraštovaizdžio, architektūros ir urbanistikos paveldo vietos darnios plėtros kontekste.

Ekspertų vertinimais, būtent tai, kad buvo statoma per daug, netinkamose vietose ir per aukštų pastatų, tapo vienu iš papildomų pastarosios NT krizės veiksnių. Tuo tarpu ilgalaikėje darnaus vystymosi perspektyvoje „taškinis“ (chaotiškas), monofunkcinis planavimas ir užstatymas gali sukelti urbanistinio sprogimo pasekmes. Galvojant apie NT objektų ateitį – energijos ir gamtos išteklių taupymas, prieigos prie viešojo transporto, socialinė infrastruktūra ir gera kaimynystė su esamomis bendruomenėmis, turėtų tapti kertiniais veiksniais, kuriant naujus projektus. Pirmieji gerosios praktikos rezultatai įrodo, kad sėkmė lydi ten, kur pastatai

harmoningai pritampa prie esamų, jungiasi į kvartalus, formuoja vieningą infrastruktūrą ir viešųjų erdvių tinklą.

Neturėdami aiškios NT vystytojo sampratos ir jo ekonominės veiklos apibrėžimo, šiai profesijai negalime suformuoti kvalifikacinių reikalavimų, pareikalauti tinkamos kokybės vadybos, socialinės atsakomybės ir darnios plėtros išipareigojimų. Šiuo tyrimu siekiama atskleisti NT vystytojo, kaip ekonominės veiklos dalyvio, sampratą; nustatyti, kokios yra jo funkcijos, uždaviniai ir tikslai NT plėtros procese, atsižvelgiant į esamą teisinę bazę, praktiką ir Vakarų patirtį. Tikslui pasiekti numatyti šie uždaviniai:

- išanalizuoti Lietuvos teisinę bazę, praktiką ir palyginti ją su Vakarų patirtimi;
- apibrėžti nekilnojamojo turto vystytojo sąvoką;
- nustatyti vystytojo sampratą ir padėti Lietuvoje;
- atskleisti vystytojo funkcijas, uždavinius ir tikslus;
- parodyti vystytojo indėlį į darnią miestų plėtrą.

## 1. NT vystytojo samprata ir funkcijos

### Svarbiausios sąvokos

**Nekilnojamasis turtas** – pagal savo prigimtį nekilnojamas turtas (žemė ir su ja susiję daiktai – pastatai ir įrenginiai, kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų naudojimo paskirties ir iš esmės nesumažinus jų ekonominės vertės) ir įstatymais tokiu pripažintas kilnojamas turtas, kuriam privaloma teisinė registracija (laivai, orlaiviai ir pan.)<sup>1</sup>.

**NT rinka** apima pirkimo ir pardavimo, nuomos, keitimo, hipotekos ir kitus sandorius su nekilnojamoju turto.

**NT rinkos dalyviai** – ne tik pardavėjai, pirkėjai, nuomotojai, nuomininkai, bet ir tarpininkai, turto vertintojai, projektuotojai, pastatų ir kraštovaizdžio architektai, miestų ir atskirų teritorijų planuotojai, tyrinėtojai, inžinieriai, vystytojai, rangovai, subrangovai, statybinių medžiagų gamintojai ir tiekėjai, tech. prižiūrėtojai, finansuotojai, aplinkosaugininkai, teisininkai, ekonomistai, draudikai, rinkodaros specialistai, taip pat valstybė ir savivaldybės.

**NT rinkos segmentai.** Atsižvelgiant į susiklosčiusią praktiką, Vakaruose, o taip pat ir Lietuvoje NT rinka skaidoma į mažesnius segmentus:

- žemės sklypų rinka;
- gyvenamojo būsto rinka;
- biuro patalpų rinka;
- komercinių (prekybos ir paslaugų) patalpų rinka;
- sandėliavimo patalpų rinka;
- gamybinių patalpų rinka;
- viešbučiai ir kt.

**NT vystymas** (angl., *real estate development*) yra daugialypė verslo šaka, apjungianti daugelį įvairių tarpusavyje susijusių veiklų: pradedant miestų, gyvenamųjų ir gamybinės paskirties teritorijų planavimu, rinkos ir finansine analize, esamų pastatų renovacija ar naujų žemės sklypų įsigijimu, jų paskirties keitimu, finansavimu, gyvenamųjų, komercinių ar biuro pastatų projektavimu ir statyba, tech. priežiūra, projekto valdymu ir baigiant pastatytų NT objektų valdymu, reklama, pardavimu ar nuoma kitiems rinkos dalyviams (Davis, 2007; Frej *et al*, 2003; Miles, 2000).

### NT vystytojo samprata Vakaruose

NT vystytojas yra vienas iš centrinių NT rinkos dalyvių, kuris inicijuoja ir dalyvauja teritorijų planavimo procese, organizuoja ir vykdo visą NT vystymo procesą, koordinuodamas daugelio kitų NT rinkos dalyvių veiksmus. Įgyvendinęs projektą, vystytojas sukurta nekilnojama turtą parduoda arba išnuomoja galutiniam vartotojui. Taigi NT vystytojas yra daugelio veiklų koordinatorius, kuris idėjas ir vizijas paverčia realiu nekilnojamu turto.

<sup>1</sup> Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas, 4.2 straipsnis

NT vystymo kompanija pagal savo sandarą gali būti labai įvairi: vienas kraštutinis – tai didelė NT vystymo kompanija, daugelį iš aukščiau paminėtų veiklų atliekanti savo jėgomis, kitas kraštutinis atvejis – nedidelė kompanija, turinti tik kelis profesionalius darbuotojus, kuriai visus darbus pagal sutartis atlieka kitos kompanijos ir rangovai. Visais atvejais, NT vystytojo sėkmė priklauso nuo sugebėjimo koordinuoti ir efektyviai, laiku bei numatytais kaštais įgyvendinti daugelį tarpusavyje susijusių veiklų.

NT vystytojas gali veikti savo iniciatyva, pats prisiimdamas visą galutinių pirkėjų ir/ar nuomininkų suradimo riziką, arba užsakovo pavedimu, kuomet užsakovas, pats nebūdamas nekilnojamojo turto rinkos profesionalas, paveda vystytojui organizuoti ir kordinuoti visą vystymo procesą, skirtą užsakovo pagrindinei veiklai reikalingoms patalpoms sukurti. Ypač svarbų vaidmenį NT vystytojai vaidina pasiūlydami verslo įmonėms ir gyventojams optimalų sprendimą dėl pastato funkcionalumo, vietos ir kainos.

Tačiau žvelgiant plačiau, pažangiausių NT vystytojų, sektoriaus lyderių ir profesionalų, vaidmuo yra žymiai didesnis. Perspektyvus vystytojas gerai išmano globalias tendencijas, yra vizijų kūrėjas ir įgyvendintojas, žvelgiantis kelerius metus ar net dešimtmečius į ateitį ir numatantis, kur ir kokie pastatai bus reikalingi rytdienos verslui ir gyventojams. Pažangiausi NT vystytojai analizuoja rinkas, miestų plėtros tendencijas, rytdienos vartotojų poreikius ir kuria inovatyvius, tvarios plėtros produktus. NT vystytojai yra verslininkai, pastoviai ieškantys naujų galimybių ir paverčiantys jas tikrove. NT vystytojai dalyvauja darnios plėtros procese, keldami bendruomenių gyvenimo kokybę, kurdami harmoningą aplinką ir gerovę.

### NT vystytojo funkcijos

NT vystytojas koordinuoja visą projekto vykdymo procesą nuo pradinės idėjos iki objekto įgyvendinimo ir tolesnės eksploatacijos. 1 lentelėje pateikti tradiciškai išskiriami projekto vystymo etapai ir NT vystytojo funkcijos kiekviename iš jų.

1 lentelė. Projekto vystymo grandinė

Nr.	Projekto vystymo etapai	NT vystytojo funkcijos
1.	<b>Pradinės koncepcijos sukūrimas</b>	Šiame etape NT vystytojas formuoja pirminę būsimo projekto koncepciją, atlieka rinkos tyrimą ir atsižvelgdamas į teritorijų planavimo dokumentus (bendrąjį planą, kvartalų detaliuosius planus) parengia pradinį verslo planą. Pradinė koncepcija gali ateiti „iš viršaus“, kai kompanijos strategai ir vizijų kūrėjai pateikia analitikams idėjas, o analitikai vykdo jų „operacionalizaciją“, t.y. jų pagrindu atlieka rinkų tyrimus, skaičiavimus ir verslo planus, arba „iš apačios“, kai pasitaiko palanki galimybė įsigyti konkretų NT objektą – žemės sklypą, pastatą, patalpas ir pan. – ir kompanijos strategai analitikų skaičiavimų pagrindu bandys sukurti viziją, ką su tuo konkrečiu objektu galima padaryti.
2.	<b>Žemės sklypo paieška, vertinimas ir įsigijimas</b>	Kai NT vystytojas suranda pradinę koncepciją atitinkantį žemės sklypą, atlieka jo vertinimą. Vertinamas būsimo projekto patrauklumas ir aktualumas rinkoje, galimos realizavimo kainos; sudaromas preliminarus projektavimo ir statybos darbų grafikas ir biudžetas; atliekamas projekto rizikos vertinimas, paskaičiuojamas jo finansinis realistiškumas, investicijų atsiperkamumas. Jei vertinimo metu paaiškėja, kad sudarytas verslo planas tvarus ir pradinė koncepcija pasiteisina, tuomet NT vystytojas įsigyja žemės sklypą (taip pat gali jį išsinuomoti arba valdyti ir naudoti kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais).

3.	<b>Detalaus plano rengimas</b>	NT vystytojas, priklausomai nuo savo poreikių ir suplanuoto projekto paskirties, gali atlikti įsigyto žemės sklypo skaidymą ar jungimą, esamos paskirties keitimą, inicijuodamas detaliojo plano rengimą, t.y. padidinti įsigyto sklypo vertę. Kai kurie NT vystytojai šioje vietoje gali pasitraukti iš projekto vykdymo proceso, statybai parengtą žemės sklypą parduodami kitiems NT vystytojams.
4.	<b>Projekto valdymo dokumentų parengimas</b>	NT vystytojas parengia statybos darbų grafiką ir statybų biudžetą, pardavimo / nuomos kainodarą ir galutinį verslo planą. Šių dokumentų visuma leis įgyvendinti projektą visa apimtimi (tokį, koks jis bus numatytas projekte), neviršijant kaštų ir numatyto laiku. O tai yra trys svarbiausi bet kurio projekto vykdymo kriterijai. Šių dokumentų kontrolė vykdoma visais projekto vystymo etapais.
5.	<b>Marketinginiai veiksmai, nuomos/pardavimo sutarčių sudarymas</b>	NT vystytojas pristato projektą visuomenei: publikuojami straipsniai spaudoje, rengiamos reklaminės kampanijos, kuriama internetinė svetainė, vykdoma klientų paieška, pasirašomos nuomos sutartys ir / ar preliminarios pardavimo sutartys. Šis etapas gali tęstis ir užbaigus projekto statybą.
6.	<b>Projekto vykdymo finansavimo užtikrinimas</b>	Projektas pristatomas bankams, ieškomi projekto finansiniai partneriai. Pasirašoma kreditavimo sutartis, galimai refinansuojamas žemės sklypo įsigijimas.
7.	<b>Projektavimas</b>	NT vystytojas organizuoja projektavimo darbus, koordinuodamas architektų, projektuotojų darbą. Čia verta išskirti keletą detalesnių žingsnių: <ul style="list-style-type: none"> <li>- projektuotojo parinkimas ir sutarties pasirašymas,</li> <li>- projektavimo kontrolė ir koordinavimas,</li> <li>- techninio projekto parengimas,</li> <li>- statybos leidimo gavimas, darbo projekto parengimas.</li> </ul>
8.	<b>Objekto statyba</b>	NT vystytojas organizuoja statybos darbus, koordinuodamas rangovų, subrangovų, techninių priežiūrėtojų darbą. Čia detalesni žingsniai yra tokie: <ul style="list-style-type: none"> <li>- rangovų parinkimas ir sutarčių pasirašymas,</li> <li>- statybiniai tyrinėjimai,</li> <li>- statyba,</li> <li>- techninė priežiūra.</li> </ul>
9.	<b>Objekto pripažinimas tinkamu naudoti</b>	Statinio pripažinimo tinkamu naudoti etapas susideda iš tokių detalesnių žingsnių: <ul style="list-style-type: none"> <li>- pastato ir statinių inventorizacija ir kadastro patikra,</li> <li>- pridavimui reikalingos dokumentacijos surinkimas,</li> <li>- pridavimas valstybinei komisijai,</li> <li>- pastato registracija.</li> </ul>
10.	<b>Objekto tolesnė eksploatacija, nuoma ir/ar pardavimas</b>	Tinkamą eksploatuoti objektą NT vystytojas gali parduoti (visą – pvz., verslo centrą, arba dalimis – pvz., butus) arba toliau eksploatuoti ir nuomoti (pvz., sandėliavimo ir logistikos, biuro ar komercinės patalpas).
11.	<b>Kokybės užtikrinimas garantiniu laikotarpiu</b>	Ne trumpesniu nei įstatymuose nustatytu laikotarpiu NT vystytojas atlieka kokybės užtikrinimo, priežiūros ir defektų šalinimo funkciją.

Šaltinis: autorių apibendrinta informacija, remiantis Davis, 2007; Frej et al, 2003; Miles, 2000; taip pat vieno iš didžiausių Lietuvos NT vystytojų– AB „Hanner“ duomenimis.



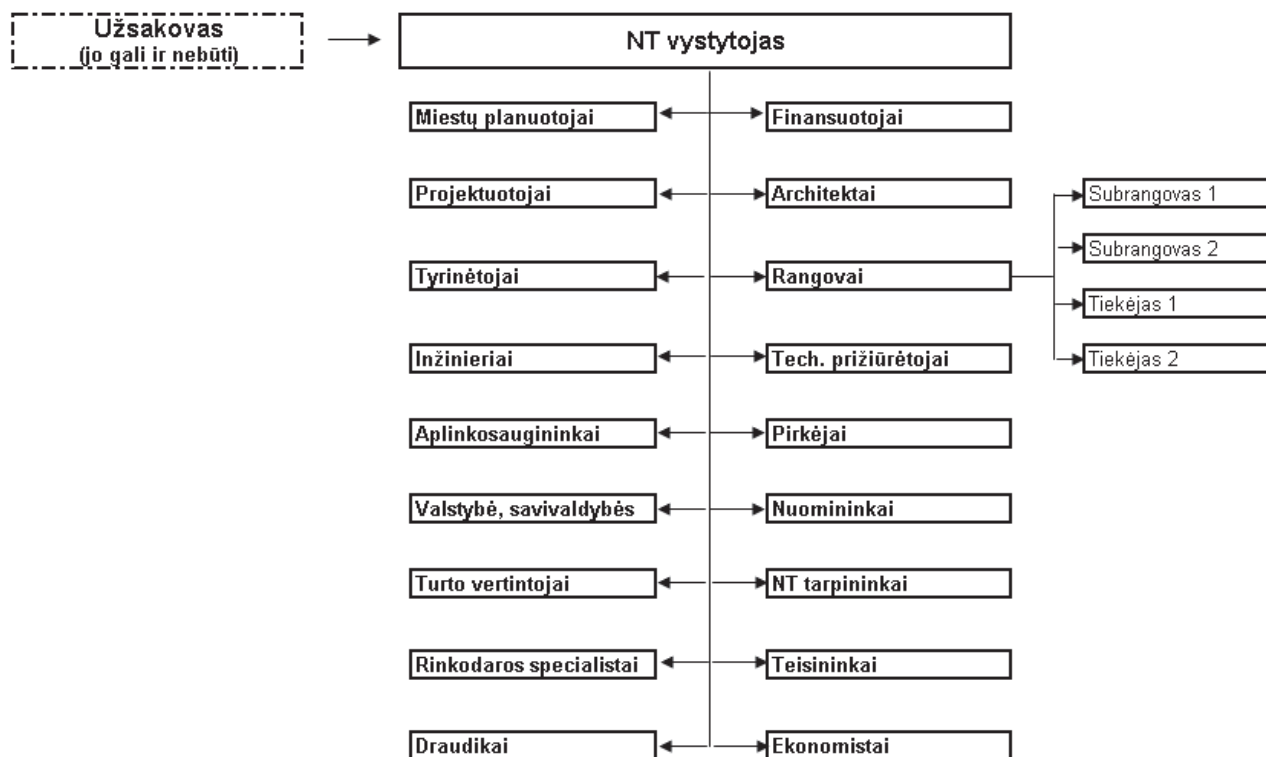
Reikia pažymėti, kad čia pateikti nuoseklūs NT vystymo žingsniai, tačiau praktikoje pora ar net keli etapai gali būti atliekami vienu metu (pvz., projekto finansuotojų paieška gali vykti jau prieš išsigyjant žemės sklypą, o projektavimas – vienu metu su detalaus plano rengimu ir pan.).

Tačiau pastarųjų metų praktika kupina pavyzdžių, kai pučiantis NT rinkos burbului, vystytojai apsiribojo vien detaliųjų planų rengimu ir sklypų pardavimu. Tokią veiklą galime vadinti spekuliatyviniais NT projektais, kuriais buvo siekiama kuo didesnės ekonominės naudos ir nepaisoma darnaus vystymosi principų, negalvojama apie gyvenimo kokybę. Vien darbu su žemės sklypais besispecializuojantys NT rinkos dalyviai yra nepriskirtini vystytojo profesijai, nes jie nenori ir net neketina prisiimti atsakomybės už savo prekę prieš galutinius vartotojus. Būtent jie didele dalimi nulėmė chaotišką, neatitinkančią gyvenimo kokybės reikalavimų urbanizaciją ir beatodairišką gamtos išteklių, žemės ūkio paskirties žemių naudojimą. Tokių NT rinkos dalyvių dėka, NT vystytojo autoritetas Lietuvoje nėra aukštas. Todėl šiandien, matydami klaidas, mes turime orientotis į pilnavertį vystytojo parengimą ir jo veiklos vertinimą. Tik ilgalaikių tikslų siekiančios NT vystymo kompanijos gali prisiimti pilną atsakomybę už visą NT projektų vykdymo procesą. Akivaizdu, kad vienkartinio pasipelnymo tikslais į NT rinką ateinančios mėgėjiškos įmonės iš šio proceso siekia pasitraukti kaip galima greičiau – joms nerūpi nei kokybiška statybos techninė priežiūra, nei objekto pridavimas valstybinei komisijai, net nekalbant apie kokybės užtikrinimo garantiniu laikotarpiu laikymąsi po objekto realizavimo.

Kritiškai vertindami pastaruosiu metu padarytas klaidas ir pasiekimus, atsižvelgdami į visuomenės interesus gyvenimo kokybei, NT procesą turėtume patikėti profesionalioms NT vystymo įmonėms, turinčioms kokybės ir finansų valdymo patirties bei būtinų žinių apie visus projekto plėtros etapus.

### **Projektų organizavimo ir vykdymo schema**

Praktikoje profesionalūs NT vystytojai dažniausiai taiko tokią NT projektų vykdymo schemą (1 pav.):



**1 pav.** Optimali projektų organizavimo ir vykdymo schema

Šaltinis: autorių apibendrinta informacija, remiantis Davis, 2007; Frej et al, 2003; Miles, 2000; taip pat vieno iš didžiausių Lietuvos NT vystytojų AB „Hanner“ duomenimis.

Šioje schemoje matyti, kad NT vystytojas yra atsakingas už visą projekto vykdymo procesą, jis koordinuoja ir organizuoja visų kitų projekto vykdymo dalyvių veiklą, jis prisiima visą su projektu susijusią riziką<sup>2</sup>.

## 2. Darni (tvary) miestų plėtra

### *Darnios plėtros samprata*

NT rinką reikėtų suprasti ne tik kaip santykius tarp pirkėjų ir pardavėjų, nuomotojų ir nuomininkų, ne tik kaip aukščiau išvardintus segmentus – butus, biurus, prekybos centrus – bet kaip žymiai platesnę koncepciją, apimančią ir ypač svarbius valstybinės reikšmės klausimus, tokius kaip: urbanistika, miestų planavimas ir statyba, ištisu rajonų kompleksinė renovacija, aukštos kokybės gyvenamoji, darbo bei poilsio aplinka ir pan.

Kompleksinis šių klausimų sprendimas – tai darni miestų plėtra, kuriai yra būtina bendra ir gerai koordinuota NT vystytojų, valstybės ir savivaldybės institucijų ir kitų suinteresuotų šalių veikla.

Darni miestų plėtra – tai veikla, skirta miestus ir miestelius padaryti geresne vieta gyventi, dirbti, mokytis ir ilsėtis; tai plėtra, pagerinanti ilgalaikę socialinę ir ekologinę miestų ir miestelių būklę. Darnios plėtros tikslas – gražūs, saugūs ir šiuolaikiški miestai, kuriuose telkiasi didžiulis kūrybinis, finansinis ir ekonominis potencialas. Darni plėtra prisideda prie gyvenimo kokybės kėlimo, jos dėka kuriama vertė, kuri dažnai būna daug svarbesnė už pastato ekonominę vertę, nes tik sukurta socialinė vertė užtikrina NT vystytojo veiklos tęstinumą, kokybišką visos bendruomenės ateitį.

Viena iš didžiausių XX a. darniosios plėtros ryškųjų – tai žemo tankumo monofunkcinės plėtros ekspansija į priemiesčius, žinoma kaip miestų išskydimo reiškinys (taip pat vadinamas urbanistine draika ar urbanistiniu sprogimu; angl., *urban sprawl*). „Taškinis“ teritorijų planavimas ir spartus urbanizuotų teritorijų augimas veikia miestų ir kaimų kraštovaizdį, didina viešosios infrastruktūros poreikį, gamtos bei energetinių išteklių vartojimą, ekologinę taršą. „Taškinė“ plėtra be platesnės ateities vizijos nesukuria estetikos ir miestų struktūros. Ko verti gyvenamieji namai, priemiestiniai gyvenamieji kvartalai, jeigu jų negali pasiekti viešuoju transportu, juose nėra mokyklų, darželių, aikščių poilsui, meno kūrinių, nesirūpinama tvarka ir grožiu (Kaklauskas *et al.*, 2009)?

Pažymėtina, kad Vakarų šalyse urbanistinis sprogimas daugiau siejamas su naujos vidutinės klasės ir mažiau turtingų gyventojų išsikėlimu į užmiesčius, nes gyventi centre yra brangu. Lyginant su kitomis pasaulio valstybėmis, situacija Lietuvoje dar nėra grėsminga, tačiau įsivyraujanti dispersinės urbanizacijos kultūra jau dabar neduoda atsakymo gyvenimo kokybės, gamtos ir kultūros išteklių taupymo, energijos vartojimo ir nuosavų automobilių skaičiaus augimo klausimais (Bardauskienė, 2010).

Ekspertai, tiriantys pastarosios NT krizės reiškinius, pastebi bendrą tendenciją ES valstybėse narėse, - pastatyta per daug pastatų netinkamose vietose ir per daug aukštų pastatų (Detemmerman, 2009). Tokia urbanizacija neatitinka Europos miestų vystymosi idėjų, deklaruotų Leipcigo tvaryjų Europos miestų chartijoje, Aalborgo Europos miestų darnaus vystymosi chartijoje ir Europos urbanistinėje chartijoje (Darnioji..., 2008). Būtent miestuose sukauptas didžiausias mokslo, žinių, įgūdžių ir idėjų potencialas. Todėl darni plėtra yra kertinė ašis šiandieninėje Europos Sąjungos miestų politikoje, o tvarus miestas pripažįstamas pagrindiniu būsimo Europos augimo tikslu (Clark, 2007).

Europos miestų darniąją plėtrą, kaip jau minėta, lemia Europos urbanistinė chartija, priimta 1992 m. (European..., 1993). Ji atspindi miesto plėtros etiką, apibendrina Europos miestų patirtį ir sutaria dėl esminių šiuolaikinės plėtros uždavinių. Ši chartija – tai urbanistinės etikos taisyklės dėl elgsenos su miestais ir miestuose, pripažįstant, kad pastaraisiais metais

---

<sup>2</sup> tam tikrais atvejais gali egzistuoti ir užsakovas, tuomet 1 paveiksle matomoje schemoje nebeliks tokių dalyvių kaip pirkėjai, nuomininkai, NT tarpininkai, rinkodaros specialistai ir pan., bet iš esmės projekto vykdymo schema labai nepasikeis

miestai kito, nepakankamai rūpinantis aukšta architektūros kokybe, kraštovaizdžiu ir gyventojais. Ši chartija akcentuoja:

1) Miestų gyventojai kaip miestų piliečiai. Pripažįstama savivaldos dvasia, skatinamas gyventojų bendradarbiavimas miestų planavimo srityje.

2) Darnūs miestai ir didmiesčiai. Būtinai naujas miesto modelis. Esami modeliai, lydimi padrikos miestų plėtros, pasižymi funkcinė teritorijų specializacija (atskirtos gyvenamoji, prekybos, poilsio ir pramonės funkcijos). Tai XX a. vidurio moderniojo planavimo pasekmė, kuri nebeturi ateities. Miestai turi kontroliuoti savo augimą.

3) Vieningi miestai ir didmiesčiai. Pagrindinis miestų politikos tikslas – socialinė ir teritorinė sanglauda.

4) Žiniomis grįsti miestai.

1994 m. Danijoje, Aalborgo mieste, buvo priimta Europos miestų darnaus vystymosi chartija, kurią pasirašė daugiau nei 200 miestų (Europos..., 2009). Vilniaus miestas 2004 m. taip pat prisijungė prie Aalborgo chartijos. Tai reiškia, kad ir Lietuva yra įsipareigojusi laikytis svarbiausios šiuolaikinėje urbanistikoje darnios plėtros krypties (Bardauskienė, 2008).

Europos urbanistinio vystymo politikos principai ir strategijos taip pat numatytos Leipcigo tvariųjų Europos miestų chartijoje, priimtoje 2007 m. Pastaroji chartija akcentuoja integruotą urbanistinio vystymo politiką, kokybiškų viešųjų erdvių kūrimą, infrastruktūros tinklų modernizavimą ir energijos naudojimo efektyvumo gerinimą, efektyvaus ir nebrangaus miesto transporto rėmimą ir socialinės integracijos politiką (Leipcigo..., 2007).

Iš darnios miestų vystymo koncepcijos ir esamos praktikos klaidų išplaukia profesionalios NT vystymo kompanijos, orientuotos į ilgalaikius visuomenės poreikius, o ne į vienadienę veiklą ir ekonominę naudą, būtinumas. Nesuvokdami pagrindinių darnios plėtros principų, kompleksinių klausimų sprendimo, neprofesionalūs NT vystytojai išnyksta iš verslo žemėlapių, tačiau bendruomenių gyvenimui, aplinkai, miestui ir šaliai padaro didžiulę, dešimtmečiais išliekančią žalą.

Apibendrinant, galima teigti, jog **darni miestų plėtra pasižymi tokiais bruožais:**

1) Kompaktiškas miestas: vengiant urbanistinio sprogo, nauji projektai vystomi miesto rėmuose; vykdoma apleistų teritorijų konversija, perstatymas, pastatų atnaujinimas ir pritaikymas šiuolaikiniam gyvenimui (angl., *redevelopment*).

2) Multifunktionalumas: mišrus žemės naudojimas ir teritorijų daigafunkciškumas.

3) Viešoji infrastruktūra: geresnis susisiekimas, optimalus visuomeninio transporto tinklas, mažesnis automobilių skaičius.

4) Energetinių ir kitų išteklių tausojimas, efektyvesnis resursų panaudojimas.

5) Kokybiška aplinka: mažiau užterštumo ir šiukšlių, gera gyvenamosios vietos aplinka.

Darnios plėtros sąvoka apima keletą svarbių aspektų:

1) **Ilgalaikis požiūris.** Galima teigti, kad tvarumas priklauso nuo požiūrio į priimamų sprendimų ilgalaikiškumą. Pats žodis „tvarumas“ išreiškia bendruomenės norą būti sveikai tolimoje ateityje – taigi ateities horizontas čia kur kas tolesnis nei įprastinis 10–20 metų įvairių valstybės institucijų planavimo dokumentų horizontas, poros–trejeto metų priešrinkiminis politinės sistemos horizontas arba metų, o gal net ketvirčio horizontas įvairioms verslo kompanijoms. Penkiasdešimties, 100 ar net 200 metų horizontas turėtų būti įprastinis kalbant apie darnią miestų plėtrą.

2) **Holistinis požiūris.** Darni plėtra reikalauja holistinio, tarpdisciplininio požiūrio į planavimą. Pavyzdžiui, eismo planavimas turėtų būti susijęs su žemės naudojimu, būsto plėtra, oro kokybe ir pan. Taip pat svarbus yra įvairių veiksmų koordinavimas ir integravimas planuojant skirtingu mastu: pastatą, žemės sklypą, rajoną, miestą, regioną ir šalį (Wheeler, 2008).

3) **Strateginis mąstymas.** Pernelyg didelis susikoncentravimas į problemas bet kuriame lygyje trukdo pamatyti ir įvykdyti realų strateginį proveržį. Vienas žymiausių modernios vadybos atstovų P. Drucker mėgdavo pabrėžti, jog svarbu ne spręsti einamuosius klausimus

valdomoje sistemoje, bet koncentruoti dėmesį ir pastangas naujų strateginių galimybių identifikavimui ir jų nuosekliam realizavimui. E. Smilga (2009) tai įvardina kaip „vaizduotės šuolius, kai, žiūrint į kasdienybės „vikšrą“, ištengiama pamatyti rytdienos vaivorykštės spalvomis žėrintį „drugelį“ – mūsų įmanomą, norimą ir gal kiek bauginančią ateitį“.

### ***Keli konkretūs pavyzdžiai***

Išskirtiniai projektai, aukštos kokybės pastatai pritraukia ir kitus NT vystytojus ir leidžia iš esmės atnaujinti nefunkcionalius, apleistus kvartalus, paskatinti bendruomenių atgimimą (Carpenter, 2006). Puikūs to pavyzdžiai – dalies nebenaudojamo Hamburgo uosto perstatymas į gyvenamosios ir biurų paskirties patalpas, didžiulės apimties Londono uosto pertvarkymas į modernias gyvenamąsias, komercines ir pramonines patalpas.

Lietuvoje prie tokių pavyzdžių galima priskirti naujo Vilniaus miesto centro dešiniajame Neries krante suformavimą, dalį apleistos Šnipiškių teritorijos paverčiant patraukliu multifunkciniu komercinių, biuro ir gyvenamųjų patalpų kvartalu; prekybos ir pramogų centro „Panorama“ statybą buvusio „Vilniaus pieno“ kombinato teritorijoje; kompleksinę buvusio tankų dalinio karinės bazės konversiją Šiaurės miestelyje; „Šaltinių namų“ statybą buvusios „Komunaro“ gamyklos teritorijoje Vilniuje ir pan.

## **3. NT vystytojo samprata ir padėtis Lietuvoje**

### ***Teisinės bazės nuostatos***

Vakarietiškos NT vystytojo sampratos ir iškeltų uždavinių, siekiant darnios miestų plėtros, pagrindu buvo analizuota atitinkama teisinė bazė Lietuvoje, šioje dalyje pateikiami tyrimo rezultatai.

**Statybos įstatymas.** Išanalizavus Lietuvoje galiojančius teisės aktus, akivaizdu, kad čia iki šiol nėra įteisinta *Nekilnojamojo turto vystytojo* sąvoka. Pvz., LR statybos įstatyme yra įteisintos tokios sąvokos:

- statytojas (užsakovas);
- statinio statybos valdytojas;
- statinio projektavimo valdytojas;
- statinio statybos techninis prižiūrėtojas;
- statinio projektuotojas;
- rangovas, subrangovas;
- tiekėjas ir pan.

Tačiau vystytojo sąvoka nėra apibrėžta. Tuo tarpu nei viena iš aukščiau paminėtų sąvokų savo esme neatitinka to, ką atlieka ar turėtų atlikti NT vystytojas. Nesant įstatymiškai įteisintos NT vystytojo sąvokos, NT vystytojas dažnai klaidingai tapatinamas su Statytoju (užsakovu) ar Rangovu. Tačiau yra esminiai skirtumai tarp NT vystytojo ir kitų projekto vykdymo proceso dalyvių, tame tarpe statytojo (užsakovo) ir rangovo.

Visų pirma, trumpai apžvelkime skirtumus tarp NT vystytojo ir statytojo (užsakovo).

Statytojas (užsakovas) LR statybų įstatyme apibrėžiamas kaip „Lietuvos ar užsienio valstybės fizinis ar juridinis asmuo, kuris investuoja lėšas į statybą ir kartu atlieka užsakovo funkcijas (ar jas paveda atlikti kitam fiziniam ar juridiniam asmeniui)“. 3-asis įstatymo straipsnis dar patikslina, jog „statytojo teisė įgyvendinama, kai:

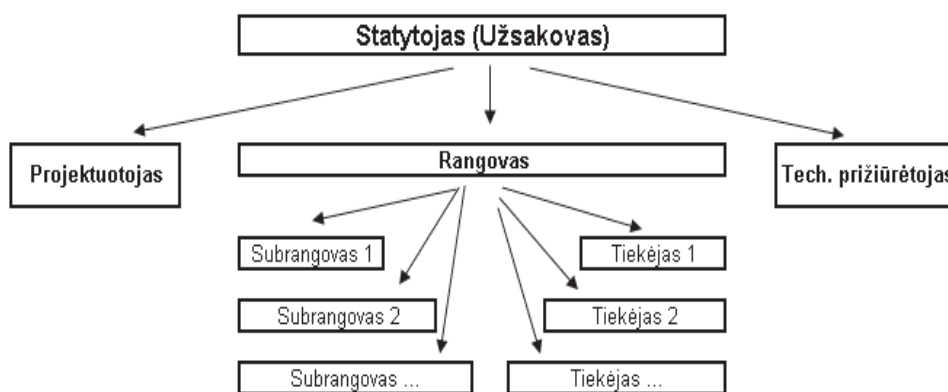
- 1) statytojas žemės sklypą, kuriame statomas statinys, valdo nuosavybės teise arba valdo ir naudoja kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais <...>;
- 2) statytojas turi statybą leidžiantį dokumentą (kai jis privalomas);
- 3) statytojas statinį (jo dalį) valdo nuosavybės teise arba valdo ir naudoja kitais įstatymų nustatytais pagrindais – statinio rekonstravimo, remonto ir griovimo atvejais.“

Akivaizdu, kad pagal tokį apibrėžimą, statytoju gali būti bet kuri įmonė, įstaiga ar organizacija, kuri turi žemės sklypą ir ketina jame pasistatyti statinį. Taigi dažnam statytojui statybų organizavimas yra tik antraeilė veikla, skirta susikurti pagrindinei veiklai reikalingas patalpas (pvz., mokyklos, ligoninės, gamyklos, kitos viešos įstaigos ir verslai). Tuo tarpu NT

vystytojas, kaip matyti iš ankstesniuose šio straipsnio skyriuose pateiktos medžiagos, yra savo srities profesionalas, užsiimantis tik NT projektų vykdymo veikla ir sukuriantis NT produktą galutiniam vartotojui. Tai yra esminis požymis, jį skiriantis nuo statytojo (užsakovo).

NT vystytojo negalima tapatinti ir su rangovu. Rangovas LR statybų įstatyme apibrėžiamas kaip „fizinis asmuo, juridinis asmuo, kita užsienio organizacija, turintys šio įstatymo nustatytą teisę užsiimti statyba.“ Taigi matyti, kad pastarasis atsakingas tik už nedidelę projekto vystymo grandinės (žr. 1 lentelę) dalį – statinio statybos rangos darbus. Tuo tarpu NT vystytojas atsakingas už visą grandinę ir procesą.

Egzistuojanti klaidinga samprata apie NT vystytoją ir klaidingas jo tapatinimas su užsakovu ar rangovu yra suformavęs neteisingą projektų vykdymo schemos sampratą. Projektų vykdymo schema dažnai suprantama, kaip ryšiai tarp užsakovo, projektuotojų, rangovų ir techninių prižiūrėtojų (2 pav.).



2 pav. Egzistuojanti projektų organizavimo ir vykdymo schemos samprata

Kaip jau minėta aukščiau, dažnu atveju užsakovas turi ne tik koordinuoti projekto vykdymo procesą, bet ir užsiimti savo įprastine visuomenine ar komercine veikla. Akivaizdu, kad šiuo atveju užsakovas nėra NT projektų vykdymo profesionalas, todėl projekto vykdymo procesas negali būti efektyvus.

**Teritorijų planavimo įstatymas.** LR teritorijų planavimo įstatyme NT vystytojo sąvoka ir veikla nėra išskirta. Vis tik šio įstatymo rėmuose NT vystytojai gali inicijuoti teritorijų planavimo procesą, rengti teritorijų planavimo dokumentus, o per savo suburtą nevyriausybinę organizaciją tapti Suinteresuotos visuomenės, padedančios spręsti kraštotvarkos problemas, dalimi ir kvestionuoti patvirtintų teritorijų planavimo dokumentų sprendinių atitikimą visuomenės ar valstybės interesams.

**Ekonominės veiklos rūšių klasifikatorius (toliau – EVRK).** EVRK 2 redakcijoje NT vystytojų veikla taip pat nėra išskirta. Tam tikrą dalį NT vystytojų vykdomos veiklos galima atrasti F sekcijos „STATYBA“ 41.10 klasėje „Statybų plėtra“ ir L sekcijos „NEKILNOJAMOJO TURTO OPERACIJOS“ 68.20 klasėje „Nuosavo arba nuomojamo nekilnojamojo turto nuoma ir eksploatavimas“:

- Į F sekcijos „STATYBA“ 41.10 klasę „Statybų plėtra“ įeina gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statybos projektų įgyvendinimas, sutelkiant finansines, technines ir fizines priemones, reikalingas statybų projektams įgyvendinti pardavimo tikslais. Kaip jau buvo minėta, NT vystytojai pardavimo tikslais dažniausiai vysto gyvenamosios statybos projektus, taigi tik pastarieji ir galėtų būti priskirti šiai EVRK klasei. Tuo tarpu visi kiti NT vystytojų vykdomi projektai dažniausiai patenka į pačių vystytojų formuojamą NT portfelį ir yra išnuomojami, todėl čia nepakliūtų.

- Į L sekcijos „NEKILNOJAMOJO TURTO OPERACIJOS“ 68.20 klasę „Nuosavo arba nuomojamo nekilnojamojo turto nuoma ir eksploatavimas“ įeina nuosavo ar išnuomoto turto

nuoma ir naudojimas (gyvenamųjų namų ir butų; negyvenamųjų pastatų; žemės), įskaitant statinių statybą, kai išlaikoma jų nuosavybė arba jie nuomojami. Taigi iš esmės pastaroji EVRK klasė apima NT vystytojų operacijas su negyvenamos paskirties turtu po to, kai jis jau pastatytas, t.y. čia pakliūna tik priešpaskutinis projektų vystymo grandinės žingsnis (žr. 1 lentelę).

Taigi matyti, kad EVRK redakcijoje nustatyti veiklos tipai neatspindi realios NT vystytojų veiklos: 41.10 klasė iš esmės skirta bet kuriai statybinei kompanijai, užsiimančiai gyvenamąją statybą ir butų pardavimu, tuo tarpu 68.20 klasė tinka bet kuriam fiziniam ar juridiniam asmeniui, turinčiam bet kokias patalpas, tinkamas nuomai, ir užsiimančiam jų nuoma.

Tuo tarpu NT vystytojų veikla, kaip jau ne kartą buvo minėta, yra žymiai platesnė – ji prasideda miestų plėtros koncepcijų kūrimu, tendencijų ir rinkų analizėmis, apima teritorijų planavimą, bendravimą su visuomene, vietovės sociokultūrinių reiškinių suvokimą, finansavimą, projektavimo, statybos ir kokybės kontrolės organizavimą, objekto pridavimą, pardavimą, nuomą ir eksploataciją, defektų šalinimą bei išipareigojimą darniai miestų plėtrai.

### ***Esama NT vystytojo samprata Lietuvoje***

Tenka pažymėti, kad nors Lietuvoje NT vystytojo samprata nėra apibrėžta, NT vystytojo sąvoka nėra įteisinta jokiais įstatymais, o jo veikla neišskirta EVRK, 1 lentelėje pateiktą projektų vystymo grandinę ir 1 paveiksle matomą projektų vykdymo schemą neabejotinai taiko visos didžiosios Lietuvos NT rinkos kompanijos, vystydamos savo projektus. Iš esmės NT rinkoje mes tikrai turime vakarietiškai dirbančių NT vystytojų, tik vis dar nėra aiškiai suformuota jų samprata, nėra išgryninta jų koncepcija, nėra atskirta jų veikla.

Reikia pažymėti, kad siekdami aktyviau spręsti įvairius valstybinės reikšmės urbanistinius klausimus, 26 nekilnojamojo turto plėtotojai 2004 m. įsteigė Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociaciją (LNTPA), kuri užsiima tokiais klausimais, kaip urbanistika, Lietuvos miestų planavimas ir statyba bei darni miestų plėtra. Asociacijos steigimas buvo verslo profesionalų siekis gerinti verslo aplinką, suteikti žinių NT vystymo praktikams, o taip pat surinkti gerąją praktiką ir ją analizuoti atsižvelgiant į šiuolaikines tendencijas. Šios organizacijos iniciatyva esminės urbanistinės miestų plėtros problemos nagrinėjamos Urbanistinių forumų metu ir jų leidiniuose.

Urbanistiniuose forumuose pateikiami išsamūs ekspertiniai esamų NT plėtros problemų vertinimai ir pasiūlymai siekiant darnaus vystymosi Lietuvoje. Vis tik objektyviai įvertinti, kiek darnos sukūrė pastarųjų metų nekilnojamojo turto plėtra, būtų sunku, nes nėra vykdomas pasikeitimų kokybės monitoringas, tačiau akivaizdu, jog sudarytos sąlygos priemiesčių erdvinei fragmentacijai, o pavieniai aukštybiniai pastatai dar netapo miestovaizdžių simboliais (Bardauskienė, 2010). Forumų ekspertų vertinimais, būtent tai, kad buvo statoma per daug, ir netinkamose vietose trumpuoju laikotarpiu tapo vienu iš papildomų pastarosios NT krizės veiksnių. Tuo tarpu ilgu laikotarpiu toks „taškinis“ monofunkcinis planavimas gali atvesti prie dar blogesnių urbanistinio sprogo pasekmių. Todėl energijos taupymas, prieigos prie viešojo transporto, socialinė infrastruktūra ir gera kaimynystė turėtų tapti kertiniais veiksniais, kuriant naujus nekilnojamojo turto projektus.

Istorija rodo, jog nauja kokybė subręsta visuomenės ir profesionalų diskusijoje, jas skatina profesionalus, įvairiapusis gerosios patirties viešinimas. Tokie kūrėjų atsakomybės ir visuomenės švietimo uždaviniai yra keliami konkurse „Už darnią plėtrą“, kurį nuo 2007 m. organizuoja LNTPA, bendradarbiaudama su Vilniaus Gedimino technikos universitetu, Lietuvos architektų sąjunga, Statybininkų ir Vartotojų asociacijomis. Konkurso tikslas – išrinkti geriausius NT projektus ir informuoti, formuoti bei įgyvendinti darnios plėtros principus. Konkursuose pasižymėję darbai rodo, kad kūrybinis ir techninis lygis yra pakankamai aukštas, ir atskleidžia užsakovo, kūrėjo bei miesto valdžios bendradarbiavimą. Šiuose darbuose ekspertai išvelgia miestų urbanistikos ir architektūros dinamiką ir optimistinę tikrovę (Kaklauskas et al., 2009). Šio konkurso projektų vertinimui suformuoti tokie kriterijai:

- objekto koncepcijos atitikimas darnios urbanistinės plėtros tikslams (multifunktionalumas, prieiga prie visuomeninio transporto ir kitos viešosios infrastruktūros; aplinkosauginių, ekonominių ir socialinių uždavinių suderinimas);
- architektūrinė, urbanistinė ir statybos kokybė bei pagarba gamtos, kultūros paveldo vertybėms;
- energijos taupymas ir inovatyvumas taikant naujas, alternatyvias šildymo technologijas ir vėdinimo įrengimą;
- Lietuvos gamintojų produkcija, panaudota įgyvendinant projektą;
- organizacijos įvaizdis visuomenėje (veikla, skatinanti darnius santykius su vartotojais ir visuomene), vartotojų nuomonė (LNTPA leidinys ..., 2009).

Konkursų rezultatai rodo, kad nemaža dalis Lietuvos NT vystytojų iš tiesų skiria nemažą dėmesį gyvenimo kokybei: estetiškos vaikų žaidimų aikštelės, apželdinta, tvarkinga aplinka, o kai kur net naujos aikštės, vandens baseinai, fontanai, meno kūriniai jau tampa norma. Pradedama suprasti, kad sėkmė lydi ten, kur pastatai harmoningai pritampa prie esamų, kai nauji pastatai jungiasi į kvartalus, formuoja vieningą infrastruktūrą ir viešųjų erdvių tinklą (Bardauskienė, 2010). Taip pat aiškėja ir ateities uždaviniai: didesnė harmonija su aplinka, projektavimo ir statybos darbų kokybė, savivaldybių atsakomybė už viešąją infrastruktūrą, atsakingo vystytojo, kūrėjo ir vartotojo bei atvirų bendruomenių ugdymas per nuolatinį informavimą, švietimą, bendras iniciatyvas ir veiklas.

### ***NT vystytojo veiklos įteisinimas***

Kodėl yra tikslinga Lietuvoje įteisinti NT vystytojo profesiją? Galima išskirti tokius pagrindinius NT vystytojo veiklos įteisinimą pagrindžiančius veiksnius:

- 1) Vertinant esamą ekonominių veiklų klasifikaciją, nerasta, kad būtų įteisinta tokia veikla, kuri jau vykdoma praktikoje. Statyba tokių veiklų neapima, todėl reikalinga aiškiai atskirta nauja veiklų rūšis, kurią sudarytų visos NT vystytojo atliekamos aukščiau ne kartą šiame straipsnyje išvardintos veiklos.
- 2) Reikia atskirti statybine ir NT vystymo veikla užsiimančias įmones, nes pirmosios atlieka tik nedidelę projekto vystymo grandinės dalį, tuo tarpu NT vystytojai atsakingi už visą procesą.
- 3) Reikia atskirti profesionaliai dirbančias NT vystymo kompanijas nuo spekuliantų. Profesionalams reikia suteikti atitinkamas profesines žinias ir jas tikrinti, sistemingai kelti jų kvalifikaciją bei vertinti jų veiklą visuomenės intereso atžvilgiu.
- 4) Tai padėtų išvengti miestų plėtros klaidų, atsirandančių rinkos ir demokratijos sąlygomis. Dažniausia iš tokių klaidų – urbanistinė draika, kai statoma per daug ir ne vietoje, vyksta nevaldoma ekstensyvi miestų plėtra. Urbanistinė draika pasižymi neracionaliu energetinių, gamtos, kultūros paveldo ir kitų išteklių vartojimu, priklausomybe nuo nuosavo automobilio bei sparčiu viešosios inžinerinės ir socialinės infrastruktūros poreikio augimu.
- 5) Tai paskatintų pagrindinių darnios miestų plėtros principų – tokių kaip plėtra miesto rėmuose, apleistų teritorijų konversija, esamų pastatų perstatymas, mišrus žemės naudojimas ir teritorijų daugiafunkciškumas, geresni ryšiai su visuomeniniu transportu, energetinių ir kitų išteklių tausojimas, kokybiškesnė aplinka – įgyvendinimą.

### **Išvados ir pasiūlymai**

- 1) NT vystytojas yra vienas iš centrinių NT rinkos dalyvių, kuris planuoja, organizuoja ir vykdo visą NT vystymo procesą, koordinuodamas daugelio kitų NT rinkos dalyvių veiksmus ir prisiimdamas visą su projektu susijusią riziką. Įgyvendinęs projektą, vystytojas sukurtą nekilnojamą turtą parduoda arba išnuomoja galutiniam vartotojui.
- 2) NT vystytojų veikla prasideda koncepcijų ir vizijų kūrimu, tendencijų ir rinkų analizėmis, taip pat apima žemės sklypų išigijimus, detaliųjų planų ruošimus, finansavimo, projektavimo, statybos ir kokybės kontrolės organizavimą, objekto pridavimą, pardavimą, nuomą ir eksploataciją, defektų šalinimą bei išpareigojimus darniai miestų plėtrai.

3) Nepamatuoto NT rinkos augimo metai leido susikurti daugybei NT rinkos dalyvių, užsiimančių vien detaliųjų planų rengimu ir sklypų pardavimu. Būtent šie spekuliantai didele dalimi nulėmė chaotišką, neatitinkančią gyvenimo kokybės reikalavimų urbanizaciją ir beatodairišką gamtos išteklių, žemės ūkio paskirties žemių naudojimą. Šie dalyviai, nepajėgūs prisiimti darnios plėtros įsipareigojimų, yra nepriskirtini NT vystytojo profesijai. NT rinkoje turi būti profesionalios, į ilgalaikius visuomenės poreikius orientuotos NT vystymo kompanijos, o ne vienadienės įmonės, siekiančios tik trumpalaikės ekonominės naudos.

4) Išanalizavus Lietuvoje galiojančius teisės aktus, akivaizdu, kad čia iki šiol nėra įteisinta nekilnojamojo turto vystytojo sąvoka ir išskirta jo veikla. Galiojančiame ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriuje NT vystytojų veikla taip pat nėra išskirta.

5) Vis tik nepaisant neapibrėžtos ir neįteisintos NT vystytojo sampratos, didžiosios Lietuvos NT rinkos kompanijos užsiima NT vystytojo veikla, skiria nemažą dėmesį gyvenimo kokybei ir suvokia pagrindinius darnios miestų plėtros principus.

6) To pasekoje yra tikslinga įteisinti NT vystytojo specialybę Ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriuje, Statybų ir Teritorijų planavimo įstatymuose ir kituose teisės aktuose. Tai leistų aiškiai atskirti statybine ir NT vystymo veikla užsiimančias įmones, profesionalus ir spekuliantus, padėtų išvengti miestų plėtros klaidų ir formuoti socialiai atsakingą, darnią miestų plėtra besirūpinančių vystytojų verslą.

## Literatūra

Bardauskienė D. (2008). Sociokultūrinių aspektų vaidmuo miesto darnioje plėtroje. Daktaro disertacija – Vilnius: VGTU leidykla „Technika“

Bardauskienė D. (2010). Urbanizacijos sociokultūriniai aspektai kraštovaizdžio formavime. Kraštovaizdžio architektūros forumo darbai. Vilnius, p. 45 - 51

Carpenter, A. (2006). Great buildings can regenerate communities. Prieiga internete: <[www.propertyeu.info](http://www.propertyeu.info)>.

Clark D (2007). The urban entrepreneur. Prieiga internete: <[www.propertyeu.info](http://www.propertyeu.info)>.

Darnioji plėtra teritorijų planavime ir urbanistikoje. (2008). II Urbanistinio forumo leidinys

Davis T. (2007). The Real Estate Developer's Handbook. – Atlantic Publishing Company

Detemmerman V. (2009). Impact of the crisis on the construction industry 2009. <[http://eesc.europa.eu/sections/ccmi/Hearingsandconferences/Thepast/Financial\\_crisis/documents/Detemmerman\\_Vincent.ppt](http://eesc.europa.eu/sections/ccmi/Hearingsandconferences/Thepast/Financial_crisis/documents/Detemmerman_Vincent.ppt)>.

European Urban Charter. (1993). Council of Europe, Publishing and Documentation Service: Strasbourg

Europos miestų darnios plėtros chartija. (1994)

Frej A. B., Peiser R. B. (2003). Professional Real Estate Development, Second Edition. – Urban Land Institute

Kaklauskas A., Bardauskienė D. (2009). Miesto ir būsto plėtros bei atnaujinimo sociokultūriniai, ekonominiai aspektai. III Urbanistinio forumo leidinys. Vilnius, p. 27-29

Leipcigo tvariųjų Europos miestų chartija. (2007)

LNTPA leidinys „Konkurso „Už darnią plėtrą“ projektai 2007 – 2009“

Lietuvos Respublikos Statybos įstatymas. Nr. [IX-583](#), 2001-11-08, Žin., 2001, Nr. 101-3597 (2001-11-30)

Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymas. Nr. [IX-1962](#), 2004-01-15, Žin., 2004, Nr. 21-617 (2004-02-07)

Miles M. E. (2000). Real Estate Development: Principles and Process, 3rd Edition. – Urban Land Institute

Smilga E. (2009). Strateginis valdymas ir strateginė kūryba // Mokslas ir technika, Nr.6. Vilnius

Wheeler S. M. (2008). Planning for Sustainability // [The Practice of Local Government Planning. Washington, D.C](#)