Projekto
lyginamasis variantas

PATVIRTINTA
Šiaulių miesto savivaldybės tarybos
2017 m. lapkričio 9 d. sprendimu Nr. T-396
(Šiaulių miesto savivaldybės tarybos
2022 m. d. sprendimo Nr. T-
redakcija)

INVESTUOTOJŲ ATRANKOS IR VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ NUOMOS NE AUKCIONO BŪDU ŠIAULIŲ PRAMONINIAME PARKE TVARKOS APRAŠAS

I SKYRIUS
BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Investuotojų atrankos ir valstybinės žemės sklypų nuomos ne aukciono būdu Šiaulių pramoniniame parke tvarkos aprašas (toliau – Aprašas) reglamentuoja subjektų, kurie turi teisę išsinuomoti valstybinės žemės sklypą (-us) ir nori investuoti juose (toliau – investuotojas / įmonė), atrankos kriterijus, valstybinės žemės sklypų nuomos Šiaulių pramoniniame parke, Investicijų sutarčių sudarymo, atnaujinimo, pratęsimo tvarką, sudarytų sutarčių vykdymo kontrolės reikalavimus, paraiškų pateikimo ir vertinimo tvarką.

2. Valstybinės žemės sklypas (-ai) (toliau – žemės sklypas) išnuomojamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktais ir Aprašu.

3. Žemės sklypą Šiaulių pramoniniame parke išsinuomoti ir investuoti jame turi teisę Lietuvos Respublikos ir užsienio valstybių fiziniai ir juridiniai asmenys, kurie pateikia paraiškas Šiaulių miesto savivaldybės (toliau – Savivaldybė) administracijai Apraše nustatyta tvarka.

4. Aprašo nuostatos taikomos sudarant Investicijų ir Žemės nuomos sutartis po Aprašo įsigaliojimo dienos. Iki Aprašo įsigaliojimo dienos pasirašytos Žemės nuomos ir Investicijų sutartys nekeičiamos, išskyrus pačiose sutartyse ir Lietuvos Respublikos teisės aktuose numatytus atvejus, ir vykdomos pagal jose nurodytas nuostatas ir šalių tarpusavio įsipareigojimus.

II SKYRIUS
INVESTUOTOJŲ MINIMALŪS ATRANKOS VERTINIMO KRITERIJAI

5. Informacija apie laisvus žemės sklypus Šiaulių pramoniniame parke ir planuojamą investuotojų atranką skelbiama Savivaldybės interneto svetainėje.

6. Skelbime nurodomos laisvo žemės sklypo charakteristikos, paraiškų pateikimo terminas (***paaiškinama, kad po nustatyto termino gautos paraiškos nėra vertinamos***), pateikimo būdas ir kita su investuotojų atranka ir žemės sklypo nuoma ne aukciono būdu susijusi informacija.

7. Paraiškas vertina Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu sudaryta Investuotojų atrankos ir žemės sklypų Šiaulių pramoniniame parke nuomos vertinimo komisija (toliau – Komisija) pagal jai suteiktus įgaliojimus.

8. Komisija, įvertinusi pateiktas paraiškas, rezultatus fiksuoja protokole, kuriame turi būti aiškiai nurodytos išvados dėl:

8.1. investuotojo įsipareigojimų pagal pateiktą paraišką atitikties Apraše nustatytiems minimaliems kriterijams;

8.2. investuotojo įsipareigojimų pagal pateiktą paraišką atitikties Apraše nustatytiems papildomiems kriterijams, kai po paraiškų įvertinimo jos surenka vienodą balų skaičių;

8.3. kitų, Komisijos nuomone, svarbių klausimų, neaptartų Apraše ir pavyzdiniuose Investicijų ir Žemės nuomos sutarčių projektuose.

9. Esant teigiamai Komisijos išvadai protokole, Savivaldybės administracijos direktorius teikia Savivaldybės tarybai sprendimo projektą dėl pritarimo pasirašyti Investicijų sutartį ir Žemės nuomos sutartį (jeigu žemės sklypą patikėjimo teise valdo Savivaldybė).

10. Investuotojo minimalūs atrankos vertinimo kriterijai, kuriuos privalo įvertinti Komisija:

10.1. pirmasis vertinimo kriterijus – planuojamas investicijų, tenkančių 1 hektarui išsinuomoto žemės sklypo ploto, dydis iki veiklos pradžios turi būti ne mažesnis nei 600 000 Eur. Investicijomis laikomos tik tos išlaidos ilgalaikiam materialiajam turtui, kurios galės būti įtraukiamos į įmonės balansą. Numatomas didžiausias vertinimo balas – 70;

10.2. antrasis vertinimo kriterijus – numatomos sukurti ne mažiau kaip 5 darbo vietos, tenkančios 1 žemės sklypo hektarui ir išlaikomos iki Investicijų sutarties galiojimo termino pabaigos. Sukurtų darbo vietų skaičius apskaičiuojamas iš visų žemės sklype planuojamų sukurti ilgalaikių darbo vietų skaičiaus atėmus tas ilgalaikes darbo vietas, kurios būtų naikinamos, jeigu įmonė persikeltų (iš dalies persikeltų) į Šiaulių pramoninį parką iš kitos Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos. Numatomas didžiausias vertinimo balas – 30.

11. Paraiškos vertinimas:

11.1. geriausiai paraiškai, pateiktai investuoti į konkretų išsinuomotą žemės sklypą, suteikiama aukščiausia pagal minimalius vertinimo kriterijus numatyta balų reikšmė. Kitoms vertinamoms paraiškoms balai suteikiami proporcingai pagal geriausią paraišką (*pvz., vertinamos dvi paraiškos. Pirmojoje paraiškoje siūlomos investicijos yra 2 mln. Eur ir 5 darbo vietos 1 hektarui. Antrojoje paraiškoje siūlomos investicijos yra 1 mln. Eur ir 20 darbo vietų 1 hektarui. Pirmajai paraiškai pagal pirmąjį kriterijų suteikiama 70 balų, antrajai paraiškai suteikiami 35 balai (1 mln. Eur : 2 mln. Eur x 70 balų = 35 balai). Pirmajai paraiškai pagal antrąjį vertinimo kriterijų suteikiama 7,5 balo (5 darbo vietos : 20 darbo vietų x 30 balų). Antrajai paraiškai pagal antrąjį vertinimo kriterijų suteikiama 30 balų. Rezultatai: pirmoji paraiška – 70 balų + 7,5 balų = 77,5 balai, antroji paraiška – 35 balai + 30 balų = 65 balai.*);

11.2. paraiškų vertinimo metu balai skaičiuojami dviejų skaičių po kablelio tikslumu, apvalinant pagal matematinę taisyklę: jeigu trečias skaičius po kablelio yra iki 5, antras skaičius nesikeičia, jeigu trečias skaičius yra 5 ir daugiau, antras skaičius apvalinamas į didesnę pusę (*pvz., 70,353 balų = 70,35 balų; 70,355 = 70,36 balų*);

11.3. tuo atveju, kai vertinama tik viena paraiška, ji įvertinama teigiamai, jeigu atitinka 10.1 ir 10.2 papunkčiuose nustatytus minimalius vertinimo kriterijus;

11.4. paraišką pateikusiam investuotojui, kuris jau vykdo veiklą Šiaulių pramoniniame parke arba ją rengiasi vykdyti (yra pasirašęs Investicijų ir Žemės nuomos sutartis) ir jo išsinuomotas žemės sklypas ribojasi su laisvu žemės sklypu, paskelbtu nuomojamu, skiriama papildomai 10 balų;

11.5. jeigu po paraiškų įvertinimo surenkamas vienodas balų skaičius, paraiškai, kurioje numatytos investicijos į inovatyvias technologijas ar numatyta mokėti darbuotojams darbo užmokestį, didesnį, nei teisės aktų nustatytas minimalus darbo užmokestis (tai nurodoma paraiškoje), ar numatyta dalį produkcijos eksportuoti (toliau – papildomi vertinimo kriterijai), skiriama papildomai iki 10 balų. Numatomų didžiausių papildomų 10 balų skiriama, jeigu paraiška atitinka visus papildomus vertinimo kriterijus.

III SKYRIUS
INVESTICIJŲ, VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ NUOMOS SUTARČIŲ SUDARYMO, ATNAUJINIMO, PRATĘSIMO AR NUTRAUKIMO TVARKA

12. Investicijų ir Žemės nuomos sutartis, pritarus Savivaldybės tarybai, pasirašo Savivaldybės administracijos direktorius. Pateikus Savivaldybės tarybai svarstyti Investicijų ir Žemės nuomos sutartis, **kurioms siūloma pritarti,** jų pavyzdinės nuostatos**, patvirtintos Savivaldybės tarybos sprendimu,** gali būti keičiamos tik tiek, kiek būtina pagal Komisijos pateiktas išvadas protokole. ~~Tai~~**Apie tai, kas Komisijos protokolo pagrindu pakeista Investicijų ir Žemės nuomos sutarčių projektuose,** privaloma nurodyti Savivaldybės tarybos sprendimo projekto aiškinamajame rašte**,**

aiškiai išdėstant, kas pakeista, ir pakeitimo priežastis. **Investicijų ir Žemės nuomos sutartys pasibaigia ar nutraukiamos jose nustatyta tvarka.**

13. Investicijų sutartis turi būti pasirašyta per 30 kalendorinių dienų nuo Savivaldybės tarybos sprendimo dėl pritarimo Investicijų ir Žemės nuomos sutartims priėmimo dienos. Jei per šį terminą Investicijų sutartis nepasirašoma dėl asmens, pateikusio paraišką, kaltės, žemės sklypas jam neišnuomojamas.

14. Žemės nuomos sutartis pasirašoma pasirašius Investicijų sutartį, bet ne vėliau kaip per 30 kalendorinių dienų nuo Investicijų sutarties pasirašymo dienos (pasirašymo diena laikoma data, kai Investicijų sutartį pasirašo paskutinė šalis).

15. Investicijų sutartis įsigalioja tik įsigaliojus Žemės nuomos sutarčiai.

16. Žemės sklypo nuomininkas ne vėliau kaip prieš 3 mėnesius iki Žemės nuomos sutartyje nustatyto nuomos termino pabaigos gali pateikti Savivaldybės administracijos direktoriui prašymą pratęsti Žemės sklypo nuomos terminą. Prašyme turi būti nurodytos konkrečios priežastys, dėl kurių prašoma pratęsti atitinkamą terminą. Savivaldybės administracijos Ekonomikos ir investicijų skyrius (toliau – Ekonomikos ir investicijų skyrius), atsižvelgdamas į pateiktą prašymą, rengia Savivaldybės tarybos sprendimo projektą dėl Žemės nuomos sutarties termino pratęsimo, kurį teisės aktuose nustatyta tvarka teikia svarstyti Savivaldybės tarybai.

17. Savivaldybės taryba gali priimti sprendimą pratęsti žemės sklypo nuomos terminą, jeigu pagal teritorijų planavimo dokumentą žemės sklypo nenumatoma naudoti kitoms reikmėms, jeigu nėra pasibaigęs nuomojamame žemės sklype esančių statinių ir įrenginių ekonomiškai pagrįstos naudojimo trukmės terminas ir nuomininkas tvarkingai vykdė Žemės nuomos ir Investicijų sutartimis prisiimtus įsipareigojimus. Savivaldybės tarybai priėmus sprendimą pratęsti žemės nuomos terminą, sutarties šalių rašytiniu susitarimu, kuris įforminamas kaip pagrindinės žemės sklypo nuomos sutarties priedas, pakeičiama Žemės nuomos sutartis.

18. Žemės nuomos ir Investicijų sutartys nutraukiamos ar pasibaigia jų galiojimas vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymuose ir pačiose sutartyse nustatyta tvarka.

IV SKYRIUS
NEREIKŠMINGA (*DE MINIMIS)* PAGALBA

19. Bendroji nereikšminga (*de minimis*) pagalba – pinigine verte išreikšta ne didesnė kaip 200 000,00 Eur (dviejų šimtų tūkstančių eurų) pagalba vienam ūkio subjektui (vienai įmonei) per trejus finansinius metus, kaip apibrėžta 2013 m. gruodžio 18 d. Komisijos reglamente (ES) Nr. 1407/2013 dėl Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 107 ir 108 straipsnių taikymo *de minimis* pagalbai su pakeitimais, padarytais 2020 m. liepos 2 d. Komisijos reglamentu (ES) 2020/972.

20. Pagalbos teikėjas – valstybės arba savivaldybės institucija ar įstaiga arba kitas juridinis asmuo, teikiantis valstybės pagalbą arba nereikšmingą (*de minimis*) pagalbą.

21. Su nereikšmingos (*de minimis*) pagalbos gavėju susiję asmenys – fiziniai ar juridiniai asmenys, kitos organizacijos ar jų padaliniai, kartu su nereikšmingos (*de minimis*) pagalbos gavėju sudarantys vieną ūkio subjektą (vieną įmonę), kaip apibrėžta Reglamento (ES) Nr. 1407/2013, Reglamento (ES) Nr. 1408/2013 arba Reglamento (ES) Nr. 717/2014 2 straipsnyje. Visi ūkio subjektai, kurie teisiškai ar *de facto* yra kontroliuojami to paties subjekto, laikomi vienu subjektu.

22. Pagal Reglamentą (ES) Nr. 1407/2013 maksimali *de minimis* pagalbos suma vienam ūkio subjektui per 3 mokestinių metų laikotarpį (per einamuosius ir 2 ankstesnius mokestinius metus) gali siekti ne daugiau kaip 200 000,00 Eur, o įmonėms, vykdančioms krovinių vežimo keliais veiklą, – ne daugiau nei 100 000,00 Eur. Maksimali teiktinos pagalbos suma gali būti skiriama vienam ūkio subjektui, kurį gali sudaryti ir keli ūkio subjektai. Jei dvi įmonės susijungia arba viena įgyja kitą, atsižvelgiama į ankstesnę *de minimis* pagalbą, suteiktą bet kuriai iš susijungiančių įmonių.

23. Kriterijai, kuriais remiantis yra nustatoma, ar ūkio subjektui teikiama parama gali būti laikoma valstybės pagalba:

23.1. parama teikiama valstybės narės iš jos išteklių;

23.2. teikiama parama palaiko tam tikrus ūkio subjektus arba tam tikrų prekių gamybą ir suteikia išskirtinę ekonominę naudą;

23.3. teikiama parama iškraipo arba gali iškraipyti konkurenciją;

23.4. teikiama parama daro poveikį valstybių narių tarpusavio prekybai.

24. Reglamentas (ES) Nr. 1407/2013 netaikomas:

24.1. pagalbai įmonėms, veikiančioms žuvininkystės ir akvakultūros sektoriuje;

24.2. pagalbai įmonėms, vykdančioms pirminės žemės ūkio produktų gamybos veiklą;

24.3. pagalbai įmonėms, veikiančioms žemės ūkio produktų perdirbimo ir prekybos sektoriuje, kai pagalbos dydis nustatomas pagal iš pirminių gamintojų įsigytų arba atitinkamų įmonių rinkai pateiktų produktų kainą arba kiekį;

24.4. pagalbai įmonėms, veikiančioms žemės ūkio produktų perdirbimo ir prekybos sektoriuje, kai pagalba priklauso nuo to, ar bus iš dalies arba visa perduota pirminiams gamintojams;

24.5. pagalbai su eksportu susijusiai veiklai (išskyrus dalyvavimą prekybos mugėse) trečiosiose šalyse arba valstybėse narėse;

24.6. pagalbai, kuri priklauso nuo to, ar daugiau vartojama vietinių nei importuotų prekių (sudarant palankesnes sąlygas vietinėms prekėms, palyginti su importuojamomis).

25. Investuotojai / įmonės, teikdami paraiškas dėl valstybinės žemės sklypo (-ų) nuomos ir norėdami investuoti į jį (juos), privalo įvertinti tai, kad 10 metų atleidimas nuo valstybinės žemės nuomos ir nekilnojamojo turto mokesčio Šiaulių pramoniniame parke yra nereikšminga (*de minimis*) valstybės pagalba, ir ar jos atitinka šios pagalbos nuostatoms, išvardytoms Aprašo 20–24 punktuose.

V SKYRIUS
SUTARČIŲ VYKDYMO KONTROLĖ IR KITOS NUOSTATOS

26. Ekonomikos ir investicijų skyrius kontroliuoja, kaip vykdomi Žemės nuomos ir Investicijų sutartyse nurodyti įsipareigojimai. Nustačius pažeidimus, reikalauja juos pašalinti arba inicijuoja sutarčių nutraukimą.

27. Ekonomikos ir investicijų skyrius kiekvienais metais iki ~~rugsėjo~~**kovo** 1 d., gavęs investuotojų sutartinių įsipareigojimų vykdymo ataskaitas ir per 14 kalendorinių dienų jas apsvarstęs ir nustatęs pažeidimus, reikalauja juos pašalinti, inicijuoja dokumentų, reikalingų mokesčių apskaitai ir administravimui, surinkimą ir pateikimą atsakingoms institucijoms arba inicijuoja Žemės nuomos ir Investicijų sutarčių nutraukimą.

28. Praėjus 36 mėnesių terminui nuo Investicijų sutarties įsigaliojimo dienos, kaip numatyta Investicijų sutartyje, per 1 mėnesį investuotojui pateikus Savivaldybei dokumentus, patvirtinančius padarytas investicijas ir sukurtų darbo vietų (dirbančių darbuotojų) skaičių, Ekonomikos ir investicijų skyrius per 30 kalendorinių dienų apsvarsto dokumentus ir, nustatęs pažeidimus, reikalauja juos pašalinti arba inicijuoja Žemės nuomos ir Investicijų sutarčių nutraukimą.

29. Aprašas tvirtinamas, keičiamas ar stabdomas jo galiojimas Savivaldybės tarybos sprendimu.

30. Tai, kas nereglamentuota Apraše, sprendžiama taip, kaip numatyta Europos Sąjungos, Lietuvos Respublikos teisės aktuose ir Savivaldybės tarybos sprendimuose.

_____