

**LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ĮSTATYMO NR. I-446 9 STRAIPSNIO PAKEITIMO
ĮSTATYMO IR LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIO KODEKSO 6.551 STRAIPSNIO
PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTŲ
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

1. Įstatymų projektų rengimą paskatinusios priežastys, parengtų projektų tikslai ir uždaviniai

Praktikoje pasitaiko atvejų, kai asmenys, dalyvaujantys valstybinės žemės nuomos aukcione, neproporcingai padidina pradinę žemės nuomos kainą, o vėliau nepasirašo žemės nuomos sutarties arba, įgiję teisę naudotis žemės sklypu, jame jokios veiklos nevykdo, tokiu būdu kliudydami potencialam investuotojui nuomotis žemę ir iškreipdami valstybinės žemės nuomos procesą.

Valstybės įmonės Valstybės žemės fondas (toliau – VĮ VŽF) duomenimis, 2012 m. žemės nuomos metinio mokesčio padidėjimas buvo 579 Eur (iš viso įvyko 7 aukcionai). 2013 m. žemės nuomos metinio mokesčio padidėjimas buvo 53 904 Eur (iš viso įvyko 26 aukcionai), o aukcionuose, įvykusiųose iki 2014 m. gegužės mėnesio, žemės nuomos metinio mokesčio padidėjimas buvo 4 845 Eur (iš viso įvyko 4 aukcionai). Didžiausias skirtumas tarp įvykusių valstybinės žemės sklypų nuomos aukcionų pradinio metinio žemės nuomos mokesčio dydžio ir aukcionų metu nustatyto metinio žemės nuomos mokesčio dydžio buvo 2013 m. ir siekė 53 904 Eur. Atkreiptinas dėmesys, kad didžioji šio skirtumo dalis (42 946 Eur) susidarė dviejų žemės nuomos aukcionų metu, kai žemės nuomos kaina neproporcingai išaugo. Vienu atveju, pradinis metinis žemės nuomos mokestis pakilo daugiau nei 8 kartus, antru atveju – daugiau nei 43 kartus. VĮ VŽF duomenimis, abiem atvejais aukciono laimėtojas valstybinės žemės sklypų nuomos sutarties su žemės nuomotoju nesudarė.

Atsižvelgiant į pateiktus duomenis ir įvertinus faktą, kad tais atvejais, kai metinis žemės nuomos mokestis pakilo labiausiai, aukciono laimėtojai nepasirašė valstybinės žemės sklypų nuomos sutarčių, galima daryti išvadą, kad esamas teisinis reguliavimas nurodytais atvejais neužtikrina efektyvaus disponavimo valstybine žeme, todėl tikslinga sudaryti galimybę savivaldybėms nuomoti valstybinę žemę lanksčiau, t. y. kai žemės nuomai yra organizuojamas viešas konkursas pagal ekonominio naudingumo vertinimo kriterijus. Viešo konkurso sąlygos užtikrintų, kad kitos paskirties valstybinė žemė būtų išnuomojama atsižvelgiant į savivaldybės, kurios teritorijoje yra nuomojama valstybinė žemė, poreikius bei didžiausią pridėtinę vertę savivaldybei, o kartu ir visai valstybei.

Siekiant spręsti minėtas problemas, parengtas Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 9 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas (toliau – įstatymo projektas), kuriuo siekiama efektyvesnės valstybinės žemės nuomos, t. y. nuomojant valstybinę žemę siūloma atsižvelgti ne tik į siūlomą žemės nuomos kainą, bet ir į ekonominio naudingumo kriterijus.

Pagrindinės ekonominio naudingumo kriterijų taikymo priežastys:

- valstybinės žemės (kaip riboto resurso) efektyvesnis naudojimas;
- naujų darbo vietų kūrimo skatinimas;
- investavimo į regionus skatinimas;
- efektyvesnis ir daug ženklesnis valstybės biudžeto lėšų surinkimas;
- Lietuvos ekonominio konkurencingumo tarptautiniu lygmeniu skatinimas;
- didesnis savivaldybių įsitraukimas į valstybinės žemės nuomą;
- inovatyvaus ir naujo verslo skatinimas;
- skaidresnė ir aiškesnė valstybinės žemės nuomos aplinka dėl ekonominio naudingumo sąlygų pateikimo ir jų vykdymo užtikrinimo.

Įstatymo projekto tikslas – nustatyti galimybę išnuomoti savivaldybės patikėjimo teise valdomą valstybinę žemę be aukciono, kai ji yra kitos paskirties ir išnuomojama savivaldybės organizuojamo viešo konkurso būdu pagal ekonominio naudingumo vertinimo kriterijus, kuriuos bei jų naudojimo tvarką nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė.

Įstatymo projekto uždaviniai:

1) skatinti verslą regionuose, t. y. nuomojant valstybinę žemę, atsižvelgti ne tik į siūlomą nuomojamos valstybinės žemės kainą, bet ir į investuotojų suteikiamą ekonominę bei socialinę naudą visuomenei ir vietos bendrijoms;

2) įtvirtinti ekonominio naudingumo vertinimo kriterijų reikšmę;

3) optimizuoti valstybinės žemės nuomos reglamentavimą ir siekti didesnio lėšų surinkimo į nacionalinį biudžetą.

Kartu su įstatymo projektu yra parengtas ir teikiamas įstatymo projekto lydimasis teisės aktas – Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.551 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas, kurio tikslas nustatyti papildomą valstybinės žemės išnuomojimo būdą – valstybinės žemės išnuomojimą viešo konkurso būdu.

2. Įstatymų projektų iniciatoriai (institucija, asmenys ar piliečių įgalioti atstovai) ir rengėjai

Įstatymų projektų iniciatorius VšĮ „Investuok Lietuvoje“ kartu su Lietuvos Respublikos ūkio ministerija.

Įstatymų projektus parengė Ūkio ministerijos Investicijų ir eksporto departamento (direktore Gina Jaugielavičienė, tel. 8 706 64840, el. paštas: Gina.Jaugielaviciene@ukmin.lt) Investicijų politikos skyriaus patarėjas Virginijus Pašakarnis, tel. 8 706 64 832, el. p. Virginijus.Pasakarnis@ukmin.lt.

3. Kaip šiuo metu yra reguliuojami įstatymų projektuose aptarti teisiniai santykiai

Šiuo metu Lietuvos Respublikos žemės įstatyme (toliau – Žemės įstatymas) nėra nustatyta, kad atskirais atvejais valstybinę žemę galima išnuomoti viešo konkurso būdu. Tokiu atveju galėtų būti, kai norima išnuomoti investuotojams savivaldybės patikėjimo teise valdomą kitos paskirties valstybinę žemę ir savivaldybė tam organizuoja viešą konkursą pagal ekonominio naudingumo vertinimo kriterijus.

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.551 straipsnyje „Valstybinės žemės išnuomojimas“ yra reglamentuoti tik du valstybinės žemės išnuomojimo būdai: aukciono ir ne aukciono būdu.

4. Kokios siūlomos naujos teisinio reglamentavimo nuostatos ir kokių teigiamų rezultatų laukiama

Siekiant gerinti Lietuvos regionų investicinį patrauklumą, įstatymo projekte siūloma sukurti papildomą efektyvesnį žemės nuomos būdą – viešą konkursą – prie dabar jau egzistuojančių žemės išnuomojimo būdų, t.y. aukcione ir be aukciono. Siūlomi pakeitimai leistų savivaldybei rinktis tarp trijų skirtingų žemės nuomos būdų, atsižvelgiant į Žemės įstatyme nustatytas sąlygas nuomai be aukciono ir tai, kokios naudos savivaldybė tikisi iš žemės nuomos. Įstatymo projekte siūloma nustatyti, kad valstybinę žemę išnuomojama viešo konkurso būdu, kai ji yra valdoma savivaldybės patikėjimo teise, yra kitos paskirties ir išnuomojama savivaldybės organizuojamo viešo konkurso būdu pagal ekonominio naudingumo vertinimo kriterijus. Ekonominio naudingumo vertinimo kriterijus ir jų naudojimo tvarką nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė, o savivaldybės vykdomoji institucija – ekonominio naudingumo vertinimo kriterijų lyginamuosius svorius. Be to, numatoma poįstatyminiuose teisės aktuose papildyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytas kitas sąlygas, kurios turi būti numatomos valstybinės žemės nuomos sutartyse – valstybinės žemės nuomos sutartyje nurodyti, be kita ko, ir viešo konkurso būdu pagal ekonominio naudingumo kriterijus nustatyto laimėtojo įsipareigojimus, taip pat atsakomybę ir teises pasekmes už sutarties sąlygų nevykdymą arba netinkamą vykdymą. Tokie reikalavimai turėtų galioti visiems trims žemės nuomos būdams: aukciono, ne aukciono ir viešo konkurso pagal ekonominio naudingumo kriterijus. Tai ne tik sukurs galimybę savivaldybei gauti didžiausią ekonominę naudą išnuomojant savivaldybės patikėjimo teise valdomą valstybinę žemę, bet ir patobulins šiuo metu galiojančią žemės nuomos aukciono ir ne aukciono būdu tvarką.

Siūlomi pakeitimai paskatintų konkurenciją verslo rinkoje tarp savivaldybių, taip pat skatintų savivaldybes sukurti palankesnes ir objektyvesnes žemės nuomos sąlygas potencialiems investuotojams. Kartu savivaldybės galės, atsižvelgiant į bendruosius planus, ruošti ir planuoti teritorijas pagal specifines investicijas, kartu plėtojant ir miestų infrastruktūrą.

Be to, smulkaus ar vidutinio verslo atstovai, kurie negali pasiūlyti aukštų žemės nuomos kainų, pagal siūlomą reguliavimą turės galimybę už mažesnę kainą išsinuomoti valstybinę žemę.

5. Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo rezultatai, galimos neigiamos priimtų įstatymų pasekmės ir priemonės, kurių reikėtų imtis, kad tokių pasekmių būtų išvengta

Priėmus įstatymų projektą, neigiamų įstatymo projekto pasekmių nenumatoma.

6. Kokią įtaką priimti įstatymai turės kriminogeninei situacijai, korupcijai
Priimamas įstatymo projektas kriminogeninei situacijai, korupcijai įtakos neturės.

7. Kaip įstatymų įgyvendinimas atsilieps verslo sąlygoms ir jo plėtrai

Siūlomas teisinis reguliavimas sukurtų aiškesnę ir skaidresnę verslo aplinką, nes siūloma kaina nebūtų vienintelis kriterijus, nulemiantis valstybinės žemės išnuomojimą (tai aktualu tiek užsienio, tiek vietos investuotojams, taip pat ir savivaldybėms). Taip pat siūlomi pakeitimai padidintų verslo plėtrą, skatintų inovacijas, naujų darbo vietų kūrimą, o tai yra Europos Sąjungos ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės prioritetas.

8. Įstatymų inkorporavimas į teisinę sistemą, kokius teisės aktus būtina priimti, kokius galiojančius teisės aktus būtina pakeisti ar pripažinti netekusiais galios

Siekiant įstatymų projektuose siūlomus pakeitimus inkorporuoti į teisinę sistemą, priimti naujų, pakeisti ar pripažinti netekusiais galios galiojančių įstatymų nereikės.

9. Ar įstatymų projektai parengti laikantis Lietuvos Respublikos valstybinės kalbos, Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymų reikalavimų, o įstatymų projektuose esančios sąvokos ir jas įvardijantys terminai įvertinti Lietuvos Respublikos terminų banko įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka

Įstatymų projektai parengti laikantis Lietuvos Respublikos valstybinės kalbos įstatymo, Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymo reikalavimų. Naujų sąvokų į įstatymų projektus įtraukti nesiūloma.

10. Ar įstatymų projektai atitinka Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos nuostatas bei Europos Sąjungos dokumentus

Įstatymų projektai atitinka Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos nuostatas bei Europos Sąjungos dokumentus.

11. Jeigu įstatymams įgyvendinti reikia įgyvendinamųjų teisės aktų, – kas ir kada juos turės priimti

Priėmus teikiamus įstatymų projektus, nereikės pripažinti netekusiais galios kitų teisės aktų. Priėmus įstatymų projektus, reikės pakeisti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimą Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“.

Įstatymams įgyvendinti reikės parengti ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu patvirtinti valstybinės žemės nuomos viešo konkurso organizavimo tvarką.

12. Kiek valstybės, savivaldybės biudžetų ir kitų valstybės įsteigtų fondų lėšų prireiks įstatymams įgyvendinti, ar bus galima sutaupyti

Priėmus įstatymų projektus, neigiamo poveikio valstybės biudžetui nenumatoma.

13. Rengiant įstatymų projektus gauti specialistų vertinimai ir išvados

Įstatymų projektų rengimo metu specialistų vertinimų ir išvadų negauta.

14. Reikšminiai žodžiai, kurių reikia šiam projektui įtraukti į kompiuterinę paieškos sistemą, įskaitant Europos žodyno „Eurovoc“ terminus, temas ir sritis

Reikšminiai įstatymų projektų žodžiai: „Ekonominio naudingumo vertinimo kriterijai“, „Viešas konkursas“.

15. Kiti, iniciatorių nuomone, reikalingi pagrindimai ir paaiškinimai
Nėra.

Ukio viceministrė

Rasa NOREIKIENĖ
2015-12-14