

Projektas

LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ĮSTATYMO NR. I-446 9 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMAS

2019 m. d. Nr.
Vilnius

1 straipsnis. 9 straipsnio pakeitimas

1. Pakeisti 9 straipsnio 14 dalį ir ją išdėstyti taip:

„14. Valstybinės žemės nuomos sutartis turi būti nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartyje numatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą arba yra keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas, išskyrus 15 dalyje nurodytus atvejus. Galimybė keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą nurodant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, į kuriuos keičiami esami pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) naudojimo būdas, Vyriausybės nustatyta tvarka turi būti numatyta valstybinės žemės nuomos sutartyje arba jos pakeitime. Tuo atveju, jeigu už pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) naudojimo būdo keitimą turi būti sumokėtas šio straipsnio 15 dalyje numatytas atlyginimas, šio įstatymo 24 straipsnio 2 dalyje nurodytos institucijos sprendimą pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą priima tik pateikus dokumentą, patvirtinantį šio straipsnio 15 dalyje numatyto atlyginimo sumokėjimą.

2. Papildyti 9 straipsnį nauja 15 dalimi:

„15. Išnuomoto valstybinės žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) naudojimo būdas gali būti keičiami šiais atvejais ir tvarka:

1) kai valstybinės kitos paskirties statiniais neužstatytas žemės sklypas išnuomotas aukciono būdu ilgesniam nei 3 metų laikotarpiui, savivaldybės teritorijos ar jos dalies bendrajame plane yra numatyta galimybė žemės sklypui nustatyti kitokius pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą nei tuos, kurie buvo nustatyti nuomos sutarties sudarymo metu, ir valstybinės žemės sklypo aukciono sąlygose nebuvo įtvirtintas draudimas keisti valstybinės žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą;

2) kai valstybinės žemės sklypas išnuomotas be aukciono šio straipsnio 6 dalies 1 punkte nustatytu atveju ilgesniam nei 3 metų laikotarpiui arba, kai valstybinės žemės sklypas išnuomotas aukciono būdu ilgesniam nei 3 metų laikotarpiui ir jame yra pastatytas ir eksploatuojamas statinys ar įrenginys, arba, kai išnuomotas valstybinės žemės sklypas priskirtas pagal Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymą viešajame aukcione parduotam valstybei ar savivaldybei priklausančiam statiniui ar įrenginiui, tačiau žemės sklype esančio statinio

ar įrenginio, kurio eksploatacijai žemės sklypas suformuotas arba kuris pastatytas aukcione išnuomotame žemės sklype, tiesioginė paskirtis neatitinka savivaldybės teritorijos ar jos dalies bendrajame plane teritorijai, į kurią patenka žemės sklypas, numatytų pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) naudojimo būdų;

3) kai valstybinės žemės sklypas išnuomotas be aukciono šio straipsnio 6 dalies 1 punkte nustatytu atveju ilgesniam nei 3 metų laikotarpiui arba, kai valstybinės žemės sklypas išnuomotas aukciono būdu ilgesniam nei 3 metų laikotarpiui ir jame yra pastatytas ir eksploatuojamas statinys ar įrenginys, arba, kai išnuomotas valstybinės žemės sklypas priskirtas pagal Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymą viešajame aukcione parduotam valstybei ar savivaldybei priklausančiam statiniui ar įrenginiui, ir žemės sklype esančio statinio ar įrenginio, kurio eksploatacijai žemės sklypas suformuotas arba kuris pastatytas aukcione išnuomotame žemės sklype tiesioginė paskirtis atitinka vieną ar kelis savivaldybės teritorijos ar jos dalies bendrajame plane teritorijai, į kurią patenka žemės sklypas, numatytus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą (būdus), nuomininkui į valstybės biudžetą sumokėjus pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) naudojimo būdo keitimo atlyginimą, lygų 5 proc. žemės sklypo, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) naudojimo būdas keičiami kitais pagrindine žemės naudojimo paskirtimi ir (ar) naudojimo būdu, vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos atliekant vertinimą masiniu būdu Vyriausybės nustatyta tvarka. Jeigu keičiamas žemės sklypo dalies, Vyriausybės nustatyta tvarka išskirtos statinio ar įrenginio eksploatacijai, naudojimo būdas, į valstybės biudžetą sumokamas atlyginimas, lygus 5 proc. žemės sklypo dalies, kurios naudojimo būdas keičiamas kitu, vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos atliekant vertinimą masiniu būdu Vyriausybės nustatyta tvarka. Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) naudojimo būdo keitimo atlyginimas skaičiuojamas pagal žemės sklypui iki pakeitimo nustatytus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą. Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) naudojimo būdo keitimo atlyginimas mokamas kiekvienu paskirties ir (ar) naudojimo būdo keitimo atveju.

3. Papildyti 9 straipsnį nauja 16 dalimi:

„16. Jeigu pagal pakeistus valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą vykdomai veiklai eksploatuojami tie patys žemės sklype esantys statiniai ar įrenginiai, pagal pakeitus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą vykdomai veiklai aukcione išnuomotame valstybinės žemės sklype arba išnuomotame valstybinės žemės sklype, priskirtame pagal Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymą viešajame aukcione parduotam valstybei ar savivaldybei priklausančiam statiniui ar įrenginiui, numatoma rekonstruoti žemės sklype esančius statinius ar įrenginius ir (arba) statyti naujus statinius ar įrenginius, nuomininkas į valstybės biudžetą sumoka tik pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) naudojimo būdo keitimo atlyginimą, nurodytą šio straipsnio 15 dalies 3

punkte. Laikoma, kad pagal pakeistus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą vykdomai veiklai eksploatuojami tie patys žemės sklype esantys statiniai ar įrenginiai, jeigu statinių ar įrenginių eksploatacijai pagal pakeistus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą pritaikyti neatliekami jokie statybos darbai arba atliekamas paprastas ar kapitalinis remontas, taip pat keičiama statinio paskirtis, tačiau neatliekamas statinio ar įrenginio rekonstravimas, taip pat nestatomi nauji statiniai ar įrenginiai. Kai pagal pakeistus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą vykdomai veiklai pagal šio straipsnio 6 dalies 1 punktą be aukciono išnuomotame valstybinės žemės sklype numatoma rekonstruoti žemės sklype esančius statinius ar įrenginius ir (arba) statyti naujus statinius ar įrenginius, papildomai už teisę rekonstruoti esamus ir (ar) statyti naujus statinius ar įrenginius nuomininkas turi sumokėti į valstybės biudžetą pinigų sumą, nurodytą šio įstatymo 9¹ straipsnyje.“

3. Papildyti 9 straipsnį nauja 17 dalimi:

„17. Per dvejus metus nuo sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą priėmimo nuomininkui nepradėjus naudoti valstybinės žemės sklypą pagal pakeistą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, tačiau valstybinės žemės nuomotojui nustatius, kad valstybinės žemės sklype eksploatuojami esami statiniai ir įrenginiai ir vykdoma veikla pagal iki pakeitimo nustatytus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, valstybinės žemės nuomininkui nustatomas nuomos mokesčio priedas, lygus 5 proc. vidutinės žemės sklypo ar žemės sklypo dalies, kurios naudojimo būdas pakeistas, vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos atliekant vertinimą masiniu būdu Vyriausybės nustatyta tvarka. Žemės nuomos mokesčio priedas į savivaldybės biudžetą mokamas iki žemės sklypo nuomotojas patvirtina, kad valstybinės žemės sklypas naudojamas pagal pakeistus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą. Valstybinės žemės sklypo naudojimo pagal pakeistus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą nustatymo kriterijus ir tvarką nustato Vyriausybė. Jeigu valstybinės žemės sklypas nepradedamas naudoti pagal pakeistus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą ilgiau nei 5 metus nuo sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą priėmimo, valstybinės žemės nuomos sutartis nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu. Ši nuostata netaikoma tais atvejais, kai valstybinės žemės sklypas ne tik nepradedamas naudoti pagal pakeistus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, bet žemės sklypas nenaudojamas ir pagal iki pakeitimo nustatytus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą. Tokiais atvejais valstybinės žemės nuomos sutartis nutraukiama šio straipsnio 14 dalyje nustatyta tvarka.“

4. Buvusią 9 straipsnio 15 dalį laikyti 18 dalimi.

18. Jeigu išnuomota valstybinė žemė paimama naudoti visuomenės poreikiams, valstybinės žemės nuomos sutartis nutraukiama prieš terminą, žemės sklype esančių statinių bei sodinių vertė ir dėl sutarties nutraukimo patirti nuostoliai valstybinės žemės nuomininkams atlyginami pagal šio

Įstatymo 47 straipsnį arba pagal Žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymą. Valstybinės žemės nuomos sutartis nutraukiama šio Įstatymo 47 straipsnyje arba Žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatyme nustatyta tvarka atsiskaičius su nuomininkais.

2 straipsnis. Įstatymo papildymas 9¹ straipsniu

„9¹ straipsnis. Teisė statyti išnuomotoje valstybinėje žemėje

1. Valstybinės žemės, išnuomojamos šio įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte nustatytu atveju, nuomos sutartyje teisė statyti naujus ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius įrašoma pagal nuomininko prašymą sudarant valstybinės žemės nuomos sutartį arba vėliau sudarant susitarimą dėl nuomos sutarties pakeitimo. Nuomininko teisė statyti naujus ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius valstybinės žemės nuomos sutartyje gali būti numatyta tik tuo atveju, jeigu valstybinės žemės sklypas išnuomojamas (išnuomotas) ilgesniam nei 3 metų laikotarpiui ir jeigu tokia statyba ar rekonstravimas neprieštarauja kompleksinio teritorijų planavimo dokumente nustatytam teritorijos reglamentui ir nuomos sutartyje nurodytiems žemės sklypo kadastro duomenims. Valstybinės žemės nuomos sutartyje nurodoma, kad nuomininkas teisę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ar įrenginius įgyja tik sumokėjęs į valstybės biudžetą atlyginimą už teisę statyti, nurodytą šio straipsnio 3 dalyje.

2. Žemės sklype (jo dalyje), išnuomotame esamiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, naujų statinių ar įrenginių statyba ir (ar) esamų rekonstravimas gali būti vykdomas tik tuo atveju, jeigu nauji statiniai ar įrenginiai statomi neviršijant žemės sklypo ar žemės sklypo dalies dydžio, teisės aktų nustatyta tvarka nustatyto esamiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal jų paskirtį. Žemės sklype (jo dalyje), išnuomotame esamiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, esamų statinių ar įrenginių rekonstravimas gali būti vykdomas tik tuo atveju, jeigu rekonstruotų statinių ar įrenginių eksploatacijai reikalingas žemės plotas neviršys žemės sklypo (jo dalies) dydžio, nustatyto esamiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal jų paskirtį.

3. Valstybinės žemės nuomininkas, pageidaujantis įgyvendinti valstybinės žemės nuomos sutartyje numatytą teisę statyti naujus ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ir įrenginius, iki statybą leidžiančio dokumento išdavimo, o jeigu statybai ar rekonstrukcijai statybą leidžiantis dokumentas nereikalingas, iki statinių ar įrenginių statybos / rekonstrukcijos pradžios į valstybės biudžetą turi sumokėti atlyginimą už teisę statyti valstybinėje žemėje:

1) kai statant naują / rekonstruojant esamą statinį ar įrenginį statiniu ar įrenginiu užstatytas žemės plotas nedidėja arba sumažėja lyginant su iki statybos / rekonstravimo esamu statiniu ar įrenginiu užstatytu plotu ir (ar) po statybos / rekonstravimo statinio ar įrenginio bendras plotas nedidėja arba sumažėja lyginant su iki statybos / rekonstravimo esamo statinio ar įrenginio bendru

plotu, 5 proc. vidutinės žemės sklypo ar žemės sklypo dalies, rinkos vertės, apskaičiuotos atliekant vertinimą masiniu būdu Vyriausybės nustatyta tvarka, sumą;

2) kai statant naują/ rekonstruojant esamą statinį ar įrenginį statiniu ar įrenginiu užstatytas žemės plotas didėja ne daugiau kaip 10 procentų lyginant su iki statybos / rekonstravimo esamu statiniu ar įrenginiu užstatytu plotu ir (ar) po statybos / rekonstravimo statinio ar įrenginio bendras plotas didėja ne daugiau kaip 10 procentų lyginant su iki statybos / rekonstravimo esamo statinio ar įrenginio bendru plotu, 10 proc. vidutinės žemės sklypo ar žemės sklypo dalies, rinkos vertės, apskaičiuotos atliekant vertinimą masiniu būdu Vyriausybės nustatyta tvarka, sumą;

3) kai statant naują / rekonstruojant esamą statinį ar įrenginį statiniu ar įrenginiu užstatytas žemės plotas didėja ne daugiau kaip 20 procentų lyginant su iki statybos / rekonstravimo esamu statiniu ar įrenginiu užstatytu plotu ir (ar) po statybos / rekonstravimo statinio ar įrenginio bendras plotas didėja ne daugiau kaip 20 procentų lyginant su iki statybos / rekonstravimo esamo statinio ar įrenginio bendru plotu, 20 proc. vidutinės žemės sklypo ar žemės sklypo dalies, rinkos vertės, apskaičiuotos atliekant vertinimą masiniu būdu Vyriausybės nustatyta tvarka, sumą;

4) kai statant naują / rekonstruojant esamą statinį ar įrenginį statiniu ar įrenginiu užstatytas žemės plotas didėja ne daugiau kaip 30 procentų lyginant su iki statybos / rekonstravimo esamu statiniu ar įrenginiu užstatytu plotu ir (ar) po statybos / rekonstravimo statinio ar įrenginio bendras plotas didėja ne daugiau kaip 30 procentų lyginant su iki statybos / rekonstravimo esamo statinio ar įrenginio bendru plotu, 30 proc. vidutinės žemės sklypo ar žemės sklypo dalies, rinkos vertės, apskaičiuotos atliekant vertinimą masiniu būdu Vyriausybės nustatyta tvarka, sumą;

5) kai statant naują / rekonstruojant esamą statinį ar įrenginį statiniu ar įrenginiu užstatytas žemės plotas didėja ne daugiau kaip 40 procentų lyginant su iki statybos / rekonstravimo esamu statiniu ar įrenginiu užstatytu plotu ir (ar) po statybos / rekonstravimo statinio ar įrenginio bendras plotas didėja ne daugiau kaip 40 procentų lyginant su iki statybos / rekonstravimo esamo statinio ar įrenginio bendru plotu, 40 proc. vidutinės žemės sklypo ar žemės sklypo dalies, rinkos vertės, apskaičiuotos atliekant vertinimą masiniu būdu Vyriausybės nustatyta tvarka, sumą;

6) kai statant naują/ rekonstruojant esamą statinį ar įrenginį statiniu ar įrenginiu užstatytas žemės plotas didėja daugiau kaip 40 procentų lyginant su iki statybos / rekonstravimo esamu statiniu ar įrenginiu užstatytu plotu ir (ar) po statybos / rekonstravimo statinio ar įrenginio bendras plotas didėja daugiau kaip 40 procentų lyginant su iki statybos / rekonstravimo esamo statinio ar įrenginio bendru plotu, 50 proc. vidutinės žemės sklypo ar žemės sklypo dalies, rinkos vertės, apskaičiuotos atliekant vertinimą masiniu būdu Vyriausybės nustatyta tvarka, sumą.

4. Atlyginimas už teisę statyti valstybinėje žemėje mokamas kiekvienu naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų statinių ar įrenginių rekonstravimo atveju. Sumokėjus atlyginimą už teisę statyti valstybinėje žemėje nuomotojas išduoda nuomininkui sutikimą įgyvendinti statytojo teisę sumokėto atlyginimo dydį atitinkančia apimtimi, numatyta šio straipsnio 3 dalyje.

5. Tuo atveju, jeigu nuomininko pastatytų ir (ar) rekonstruotų statinių ar įrenginių bendras plotas ir (ar) naujai pastatytais ar rekonstruotais statiniais ar įrenginiais užstatytas plotas viršija dydį, už kurį buvo sumokėtas atlyginimas, nuomininkas privalo į valstybės biudžetą sumokėti trūkstamą atlyginimo sumą ir papildomai 50 proc. privalomo sumokėti atlyginimo už teisę statyti valstybinėje žemėje dydžio, nurodyto šio straipsnio 3 dalies 2-6 punktuose, sumą. Iki privalomo sumokėti atlyginimo už teisę statyti valstybinėje žemėje dydžio sumokėjimo valstybinės žemės sklypo kadastro duomenys netikslinami ir pastatytų ar rekonstruotų statinių ar įrenginių statybos / rekonstravimo užbaigimas Nekilnojamojo turto registre neregistruojami.“

3 straipsnis. Įstatymo taikymas

Valstybinės žemės sklypų, dėl kurių sprendimai pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą priimti iki šio įstatymo įsigaliojimo, nuomininkai per dvejus metus nuo šio įstatymo įsigaliojimo turi pradėti naudoti valstybinės žemės sklypą pagal pakeistą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą. Per dvejus metus nuo šio įstatymo įsigaliojimo nuomininkui nepradėjus naudoti valstybinės žemės sklypą pagal pakeistą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, tačiau valstybinės žemės nuomotojui nustačius, kad valstybinės žemės sklype eksploatuojami esami statiniai ir įrenginiai ir vykdoma veikla pagal iki pakeitimo nustatytus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, valstybinės žemės nuomininkui nustatomas nuomos mokesčio priedas, lygus 5 proc. vidutinės žemės sklypo ar žemės sklypo dalies, kurios naudojimo būdas pakeistas, vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos atliekant vertinimą masiniu būdu Vyriausybės nustatyta tvarka. Žemės nuomos mokesčio priedas į savivaldybės biudžetą mokamas iki žemės sklypo nuomotojas patvirtina, kad valstybinės žemės sklypas naudojamas pagal pakeistus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą. Jeigu valstybinės žemės sklypas nepradedamas naudoti pagal pakeistus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą ilgiau nei 5 metus nuo šio įstatymo įsigaliojimo valstybinės žemės nuomos sutartis nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu. Ši nuostata netaikoma tais atvejais, kai valstybinės žemės sklypas ne tik nepradedamas naudoti pagal pakeistus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, bet žemės sklypas nenaudojamas ir pagal iki pakeitimo nustatytus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą. Tokiais atvejais valstybinės žemės nuomos sutartis nutraukiama Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalyje nustatyta tvarka.

Skelbiu šį Lietuvos Respublikos Seimo priimtą įstatymą.

Respublikos Prezidentas

Teikia: Petras Čimbaras

Juozas Baublys

Algimantas Salamakinas

Andriejus Stančikas