

**LIETUVOS RESPUBLIKOS INVESTICIJŲ ĮSTATYMO NR. VIII-1312 2, 7, 12, 13, 13¹, 15⁶
IR 15⁷ STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO, LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS
ĮSTATYMO NR. I-446 2, 9 IR 11 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTŲ
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

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

Teikiami Lietuvos Respublikos investicijų įstatymo Nr. VIII-1312 2, 7, 12, 13, 13¹, 15⁶ ir 15⁷ straipsnių pakeitimo įstatymo (toliau – Investicijų įstatymo), Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 2, 9, 11 straipsnių pakeitimo įstatymo (toliau – Žemės įstatymo) projektai (toliau kartu – Įstatymų projektai) parengti siekiant gerinti Lietuvos investicinę aplinką ir įgyvendinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos, kuriai pritarta Lietuvos Respublikos Seimo 2025 m. rugsėjo 25 d. nutarimu Nr. XV-439 „Dėl Dvidešimtosios Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos“ (toliau – Vyriausybės programa):

- 7 punkto nuostatas, numatančias auginti Lietuvos ekonomiką. Skatinti nacionalinio verslo plėtrą visoje Lietuvoje. Gerinti šalies investicinį klimatą. Sumažinti administracinę ir teisinio reguliavimo našą tiek gyventojams, tiek vietos ir užsienio verslams. Plėtoti regioninės politikos tematiką;

- 27 punkto nuostatas, numatančias gerinti žaliajo koridoriaus stambiams gamybiniais projektams sąlygas, priartinant jas prie šiuo metu daug geresnių gynybos pramonės projektams taikomų sąlygų;

- 32 punkto nuostatas, numatančias spartinti ir supaprastinti investuotojų įsikūrimo, pramoninių teritorijų planavimo, kitų reikalingų leidimų išdavimo procedūras socialiai reikšmingiems verslo projektams: aukštos pridėtinės vertės gamybai, žaliosios ekonomikos investicijoms;

- 43 punkto nuostatas, numatančias ypač daug dėmesio skirti tolygiai regionų plėtrai, gerai apmokamų darbo vietų išlaikymui ir kūrimui bei stiprių, tarptautiniu mastu konkurencingų, ekonomiką transformuojančių sektorių vystymui;

- 44 punkto nuostatas, atsižvelgiant į tarptautinę konkurenciją dėl vietos ir užsienio investicijų, numatančias siekti, kad verslo finansavimo priemonės savo sąlygomis nenusileistų šalims konkurentėms ir atitiktų gerąsias pasaulines investicijų paskatų praktikas;

- 50 punkto nuostatas, numatančias supaprastinti investicinių sklypų suteikimo tvarką stambius investicinius gamybos projektus įgyvendinančioms įmonėms.

Įstatymų projektų rengimą paskatino siekis sudaryti palankesnę investicinę aplinką Lietuvoje. 2024 m. Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos ataskaitoje apie valstybių taikomas investicijų paskatas, nurodyta, kad šalys, su kuriomis Lietuva konkuruoja dėl investicijų pritraukimo, pavyzdžiui, Vengrija, Latvija, Slovakija¹, investuotojams suteikia žemę nuosavybėn ar išnuomoja ją lengvatinėmis sąlygomis. Investicijų projektams, ypač stambiams apdirbamosios gamybos srities investuotojams, žemės nuosavybės įgijimas ar nuoma palankiomis sąlygomis yra itin svarbi sąlyga. Tuo tarpu šiuo metu Lietuvoje galiojantis teisinis reguliavimas tokių investicijų skatinimo priemonių nenumato – nėra numatyta galimybė valstybinę žemę stambiam investuotojui nuomoti mažesne nei rinkos kaina, šių kainų skirtumą fiksuojant kaip vieną iš valstybės teikiamos pagalbos stambiams investuotojams formą. Todėl vis agresyviau valstybių konkurencijai dėl stambių investicijų, kai

¹ Pavyzdžiui, Slovakijoje valstybei nuosavybės teise priklausantis nekilnojamasis turtas investuotojui gali būti perduodamas arba išnuomojamas už mažesnę nei rinkos kainą, nustatytą turto vertinimu (Slovakijos Respublikos įstatymo Nr. 57/2018 dėl regioninės investicinės pagalbos ir kai kurių įstatymų pakeitimo 13 straipsnis (§ 13). Prieiga per internetą: <https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/2018/57/20240306>).

kurie investuotojai, rinkdamiesi šalį, kurioje įgyvendinti savo projektus, gali teikti pirmenybę toms šalims, kurios numato palankesnes sąlygas nuomotis ar įsigyti žemę.

Taip pat svarbu paminėti, kad valstybės valdomos bendrovės arba jų dukterinės akcinės bendrovės ar uždarnosios akcinės bendrovės, kaip jos suprantamos Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 5 straipsnio 1 dalyje, (toliau – valstybės valdoma bendrovė) taip pat nuosavybės teise gali valdyti žemę, kuri galėtų būti efektyviai panaudojama į ją pritraukiant stambius investuotojus. Pavyzdžiui, į Kauno laisvosios ekonominės zonos ribas patenka AB „Ignitis gamyba“ nuosavybės teise valdomas sklypas netoli Kruonio hidroakumuliacinės elektrinės. Šis sklypas turi išskirtines sąlygas duomenų centrų projektų įgyvendinimui. Tačiau, toks sklypas, pagal šiuo metu galiojantį reguliavimą², investuotojams galėtų būti išnuomojamas ar parduodamas tik viešo aukciono ar konkurso tvarka. Tačiau, tokia nuomos ar pardavimo tvarka stambiems investuotojams nėra priimtina, nesuteikia jokių garantijų, kad jie šį sklypą galės išsinuomoti, tampa neaiški sklypo kaina ir pan. Todėl, siekiant sudaryti galimybes tokius sklypus paprasčiau suteikti investuotojams, siūloma Investicijų įstatyme, kaip investicijas skatinančią priemonę įtvirtinti atitinkamas nuostatas, leisiančias užtikrinti lankstesnes sąlygas išnuomojant ar parduodant valstybės valdomoms bendrovėms priklausančius žemės sklypus (esant valstybės valdomų bendrovių sutikimui).

Be to, siekiant nustatyti teisinį pagrindą valstybės biudžeto lėšomis valstybės valdomoms bendrovėms atlyginti už investuotojui nuosavybės perleidžiamą žemę (esant valstybės valdomų bendrovių sutikimui), Investicijų įstatyme įtvirtinama tokios žemės nuosavybės teisės perleidimo investuotojui, trišalės sutarties pagrindu, pagal kurią investuotojas įgyja nuosavybės teisę į žemę, nuosavybės teisę perleidžia valstybės valdoma bendrovė, o perleidėjai atlygina valstybę, atstovaujama Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministerijos, galimybę. Projektu yra nustatoma, kad perleidžiant valstybės valdomų bendrovių nuosavybės teise valdomus žemės sklypus nuosavybės stambiems investuotojams, valstybės valdomoms bendrovėms bus atlyginama šių sklypų rinkos vertė iš valstybės lėšų. Pagal šiuo metu galiojantį teisinį reguliavimą, jei tokie sklypai būtų pripažinti reikalingais stambiems projektams, kurie tuo pačiu yra ir valstybei svarbūs projektai, įgyvendinti, būtų galimybė taikyti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūras, kurių metu valstybės valdomoms bendrovėms taip pat būtų atlyginta paimamos žemės rinkos vertė. Todėl projektais siūlomas reguliavimas iš esmės nekeičia teisinės aplinkos, tačiau sudaro galimybę valstybės valdomoms bendrovėms ir stambius projektus įgyvendinantiems investuotojams susitarus, greičiau perleisti valstybės valdomų bendrovių valdomą žemę investuotojams, išvengiant ilgų ir sudėtingų žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrų, tačiau tuo pačiu užtikrinant teisingą praradimų atlyginimą valstybės valdomoms bendrovėms.

Apibendrinant galima teigti, kad Įstatymų projektuose numatytos specialios žemės suteikimo stambiems projektams sąlygos reikšmingai prisidėtų prie investicinės aplinkos gerinimo ir investicijų pritraukimo į Lietuvą. Lietuva įgytų daugiau investicijų skatinimo įrankių, taip didintų savo konkurencingumą stambių investicijų pritraukimo procese. Didelių gamybos projektų, turinčių didelę pridėtinę vertę, įgyvendinimas mažose valstybėse daro reikšmingą įtaką ekonomikai – prisideda prie biudžeto pajamų per mokesčius, skatina vietos verslus perkant jų prekes ir paslaugas bei kuria aukštos pridėtinės vertės darbo vietas.

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

Įstatymų projektus parengė Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministerija.

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

1) Lietuvos Respublikos investicijų įstatymas

² Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. birželio 6 d. nutarimas Nr. 665 „Dėl valstybės turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Esamas teisinis reguliavimas numato, kad valstybė sudaro palankias sąlygas privačioms investicijoms ir užtikrina efektyvų valstybės lėšų, skirtų investavimui skatinti, panaudojimą siekiant kuo didesnės ekonominės ir socialinės naudos.

Investicijų įstatyme taip pat numatyta galimybė investuotojui išsinuomoti valstybinę žemę be aukciono. Tačiau galiojantis teisinis reguliavimas nenumato žemės nuomos mokesčio sumažinimo kaip investicijų skatinimo priemonės.

Investicijų įstatymas taip pat numato galimybę savivaldybėms skirti tikslines dotacijas, kai savivaldybė prisideda prie teritorijos, kurioje kuriasi stambus projektas, išankstinio išvystymo.

2) *Lietuvos Respublikos žemės įstatymas*

Galiojantis teisinis reguliavimas suteikia teisę investuotojui išsinuomoti valstybinę žemę be aukciono, o įsigyti valstybinę žemę stambus investuotojas be aukciono gali, kai ši žemė užstatyta investuotojui priklausančiais statiniais. Taip pat pagal galiojantį teisinį reguliavimą, dėl valstybinės žemės nuomos mokesčio sumažinimo ar atleidimo nuo jo gali spręsti tik savivaldybės taryba ir tik labai specifiniais Žemės įstatyme numatytais atvejais.

Galiojantis Žemės įstatymo reguliavimas taip pat nenumato galimybės elektros perdavimo ir skirstymo tinklų operatoriams, turintiems teisę vykdyti elektros energijos perdavimo ar skirstymo veiklą pagal Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymą, statant transformatorių pastotes ar skirstyklas (jų statinius), nuomotis valstybinę žemę be aukciono. Todėl praktikoje susidaro ydinga situacija, kai naujų transformatorių pastočių ar skirstyklų statinių statybai reikalingas valstybinės žemės plotas operatoriams formaliai gali būti nuomojamas tik aukciono būdu, nors tokių statinių statyba yra būtina elektros pajėgumų didinimui šalyje. Pavyzdžiui, prie esamos elektros pastotės norint statyti papildomus statinius, kuriems reikia naujo žemės ploto, tokio žemės ploto nuomai turėtų būti skelbiamas aukcionas, nors jokia kita vieta tokių statinių statybai nebūtų tinkama.

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

1) *Dėl Lietuvos Respublikos investicijų įstatymo projekto*

Investicijų įstatymo pakeitimu yra siūloma numatyti galimybę valstybei, sudarant palankias sąlygas privačioms investicijoms, skatinti privačias investicijas ne tik valstybės lėšomis, bet ir valstybine žeme. Išimtis yra daroma tik valstybinei žemei, kuri yra valdoma privačių operatorių, t.y. valstybinei žemei, įtrauktai į laisvųjų ekonominių zonų ir pramonės parkų, kuriems suteiktas valstybei svarbaus projekto statusas, nes ši valstybinė žemė yra nuomojama komercinėmis sąlygomis.

Investicijų įstatymo pakeitimu taip pat siūloma numatyti galimybę įstatymų numatytais atvejais investuotojams be aukciono ar konkurso nuomoti ne tik valstybinę žemę, bet ir valstybės valdomų bendrovių žemę (taip pat ją perleisti nuosavybėn), jei tokia žemė gali būti efektyviai panaudota naujų stambių investicijų pritraukimui. Toks reguliavimas suteiktų galimybę valstybės valdomų bendrovių nuosavybės teise valdomą žemę paprastesne tvarka išnuomoti ar perleisti nuosavybėn stambiems investuotojams.

Taip pat siūloma sukurti papildomą valstybės pagalbos teikimo formą stambiems investuotojams – sudaryti galimybę atleisti stambius investuotojus nuo valstybinės žemės, išskyrus valstybinę žemę, įtrauktą į laisvųjų ekonominių zonų ir pramonės parkų, kuriems suteiktas valstybei svarbaus projekto statusas, nuomos mokesčio³, šią žemę investuotojui parduoti (jei kiti įstatymai to nedraudžia) už mažesnę kainą nei turto vertė arba valstybės valdomų bendrovių nuosavybės teise valdomą žemę perleisti investuotojams trišalės sutarties pagrindu, pagal kurią investuotojas įgyja

³ Stambų projektą įgyvendinantis investuotojas nuo valstybinės žemės nuomos mokesčio galėtų būti atleidžiamas stambaus projekto įgyvendinimo laikotarpiui, kuris negali būti ilgesnis negu 10 metų nuo stambaus projekto investicijų sutarties įsigaliojimo dienos, ir stambaus projekto tęstinumo laikotarpio pabaigos terminas (Investicijų įstatymo 15⁶ str. 5 d. 5 p.). Stambaus projekto tęstinumo laikotarpis – ne ilgesnis kaip 20 metų laikotarpis nuo stambaus projekto įgyvendinimo termino pabaigos, per kurį toliau vykdomi stambaus projekto investicijų sutartyje numatyti įsipareigojimai (Investicijų įstatymo 2 str. 24 d.).

nuosavybės teisę į žemę, nuosavybės teisę perleidžia valstybės valdoma bendrovė, o perleidėjai atlygina valstybę, atstovaujama Ekonomikos ir inovacijų ministerijos⁴. Pakeitimais yra nustatomi specialūs atvejai, kada tokia lengvata gali būti taikoma:

- Kai stambų projektą įgyvendinančio investuotojo privačių kapitalo investicijų Lietuvos Respublikoje vertė siekia ne mažiau kaip 250 milijonų eurų, o įgyvendinamas stambus projektas yra įvertintas ne mažesniu kaip Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta investicijų projekto kvalifikaciniu balu⁵. Šiuo atveju lengvatinė tvarka būtų taikoma itin dideliems investiciniais projektams, kuriantiems Lietuvai didelę pridėtinę vertę. 250 milijonų eurų investicijų suma buvo pasirinkta siekiant lengvatas taikyti tik išimtiniais projektams (šiuo metu tik vienas stambus projektas viršija šią vertę), taip pat atsižvelgiant į šiuo metu esamų didžiausių stambių projektų investicijų sumų vidurkį. Itin stambūs investicijų projektai turi išimtinis poreikius, kurių nepatenkinusi Lietuva pralaimėtų konkurencinę kovą kitoms valstybėms, kurios gali pasiūlyti lengvatines žemės perleidimo sąlygas. Šiuo atveju būtų siekiama, kad investuotojas nuo valstybinės žemės nuomos mokesčio savivaldybės tarybos sprendimu pagal savivaldybės tarybos nustatytus kriterijus būtų atleidžiamas prioriteto tvarka.

Šiais atvejais teisingo praradimų atlyginimo valstybės valdomoms bendrovėms tvarką numatytą ekonomikos ir inovacijų ministras, valstybės valdomoms bendrovėms atlyginant už nuosavybės perleidžiamos žemės rinkos vertę (su valstybės valdomomis bendrovėmis atsiskaitytų Ekonomikos ir inovacijų ministerija iš jai skirtų valstybės biudžeto asignavimų). Tuo tarpu savivaldybių praradimai būtų atlyginami koreguojant esamą mechanizmą – šiuo metu galiojančią tikslinių dotacijų skyrimo savivaldybėms tvarką, kurią tvirtina Ekonomikos ir inovacijų ministras. Atitinkamai, Investicijų įstatymo 15⁶ straipsnio 9 dalis tikslinama, didinant ir savivaldybėms maksimaliai galimą išmokėti tikslinės dotacijos dydį. Dotacijos dydį siūloma didinti iki 10 proc. (2–3 mln. Eur) stambaus projekto minimalių investicijų vertės (20 mln. Eur, Vilniuje – 30 mln. Eur), nes pagal šiuo metu žinomą stambių projektų praktiką, valstybinėje žemėje įgyvendinamų stambių projektų vidutinis sklypo dydis siekia apie 25 ha (atmetus kraštutinius atvejus, kurie vidurkį iškreipia), o tokio dydžio sklypo nuomos kaina vidutiniškai siekia apie 73 000 Eur/metus. Todėl, jei būtų siekiama stambų projektą atleisti nuo valstybinės žemės nuomos mokesčio stambaus projekto investicijų sutarties galiojimo laikotarpiui (30 metų), bendra maksimali nuomos suma siektų apie 2,19 mln. Eur. Vadinasi, maksimali savivaldybei mokama dotacija galėtų šią sumą padengti⁶.

⁴ Tiek valstybinės žemės nuomos mokesčio, nuo kurio mokėjimo atleidžiamas stambų projektą įgyvendinantis investuotojas, suma, tiek skirtumas tarp valstybinės žemės pardavimo kainos, nustatytos atliekant individualų turto vertinimą valstybinės žemės pardavimo metu, ir valstybinės žemės sklypo rinkos vertės, apskaičiuotos atliekant vertinimą masiniu būdu Vyriausybės nustatyta tvarka, tiek valstybės valdomai bendrovei nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo perleidžiamo investuotojui turto vertė, nustatyta šios žemės perleidimo sutarties sudarymo metu, taikant Lietuvos Respublikos privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatyme nustatytą privalomąjį turto arba verslo vertinimą, būtų laikoma valstybės pagalba ir būtų „išskaičiuojama“ iš bendros (investuotojui galinčios tekti) valstybės pagalbos sumos, t. y. investuotojas galėtų pretenduoti į atitinkamai mažesnę, pavyzdžiui, pelno mokesčio lengvatos sumą ar kt.

⁵ Bus pakeistas Paraiškų dėl stambių projektų investicijų sutarčių sudarymo teikimo ir planuojamų investicijų projektų vertinimo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021 m. balandžio 28 d. nutarimu Nr. 313 „Dėl Lietuvos Respublikos investicijų įstatymo 15⁴, 15⁵, 15⁶ straipsnių ir Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymo 58 straipsnio 16² ir 16³ dalių nuostatų įgyvendinimo“, jame numatant dvi kvalifikacinio balo ribas – vieną būtiną stambaus projekto statuso gavimui, kitą (aukštesnę) siūlomuose Investicijų įstatymo 15⁷ str. 7 d. 4 ir 5 p. įvardytų sąlygų taikymui.

⁶ Priėmus įstatymų projektus, vienkartinės dotacijos apskaičiavimo ir skyrimo tvarka būtų numatyta (detalizuota), keičiant Valstybės biudžeto specialios tikslinės dotacijos savivaldybės biudžetui skyrimo, grąžinimo ir apskaičiavimo tvarkos aprašą savivaldybių viešajai infrastruktūrai plėtoti, patvirtintą Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijos ministro 2022 m. lapkričio 24 d. įsakymu Nr. 4-1132 „Dėl Valstybės biudžeto specialios tikslinės dotacijos savivaldybės biudžetui skyrimo, grąžinimo ir apskaičiavimo tvarkos aprašo savivaldybių viešajai infrastruktūrai plėtoti patvirtinimo“.

Dotacijos dydis negalėtų viršyti per atleidimo nuo valstybinės žemės nuomos mokesčio terminą (maksimaliai, per projekto įgyvendinimo terminą – 30 metų) susidarančios sumos, apskaičiuotos pagal nuomos sutarties sudarymo metu nustatytą valstybinės žemės nuomos mokesčių. Taip pat, preliminariai numatoma, kad dotacijos dydžiai būtų atitinkami, kai:

- Kai investuotojas, įgyvendina stambų projektą, kurio investicijų suma yra mažesnė, tačiau savo investicijų projektui jis renka Lietuvos regione esančią lokaciją (išskyrus Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos miestus), tuomet aukščiau minėta lengvata dėl atleidimo nuo valstybinės žemės nuomos mokesčio investuotojui galėtų būti taikoma savivaldybės tarybos sprendimu pagal tarybos nustatytus kriterijus, atleidžiant investuotoją nuo valstybinės žemės nuomos mokesčio. Nuo 2025 m. liepos 1 d. įsigaliojus Žemės įstatymo 9 straipsnio 15 dalies pakeitimams, savivaldybių teisė atleisti nuo joms tenkančios valstybinės žemės nuomos buvo susiaurinta, paliekant du konkrečius atvejus, kai toks atleidimas yra galimas. Investicijų įstatymo projekto nuostatomis savivaldybėms būtų suteikiamos papildomos galios atleisti stambius investuotojus, besirenkančius Lietuvos regionus investicijų projektų įgyvendinimui, nuo valstybinės žemės nuomos, taip suteikiant savivaldybėms papildomų svertų skatinti investicijų pritraukimą į jos teritoriją.

Šiais atvejais išimtis yra daromos dėl didžiųjų Lietuvos miestų savivaldybių – Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos. Tokia išimtis pasirinkta dėl to, kad šiuose miestuose mokamas darbo užmokestis yra didžiausias Lietuvoje ir viršija apskrities darbo užmokesčio vidurkius. Kaip yra minima šiame aiškinamajame rašte, skaičiuojama, kad vienas pagal stambaus projekto investicijų sutartį vykdomas projektas vidutiniškai sukuria 272 darbo vietas, kurių vidutinis darbo užmokestis siekia 2 994 Eur arba 1,4 karto daugiau nei šalies apdirbamosios gamybos srities vidurkis. Todėl buvo nuspręsta, siekiant skatinti naujų stambių projektų, kurie kuria gerai apmokamas darbo vietas, kūrimesi regionuose, papildomas galimybes dėl žemės nuomos kainos mažinimo numatyti ten, kur atlyginimo rodikliai yra mažesni, taip skatinant Lietuvos regionus šiuos projektus pritraukti į savo teritoriją.

Investicijų įstatymo pakeitime taip pat būtų nustatoma papildoma valstybės valdomų bendrovių nuosavybės teise valdomos žemės nuosavybės teisės lengvatinės perleidimo tvarkos stambiems investuotojams sąlygos – toks perleidimas trišalės sutarties pagrindu, pagal kurią investuotojas įgyja nuosavybės teisę į žemę, nuosavybės teisę perleidžia valstybės valdoma bendrovė, o perleidėjai atlygina valstybę, atstovaujama Ekonomikos ir inovacijų ministerijos, būtų galimas tik pasiekus investicijų sutartyje nustatytus kriterijus – privačių kapitalo investicijų sumą ir sukurtų naujų darbo vietų skaičių (iki to laiko žemė turėtų būtų nuomojama). Taip būtų valdoma rizika, jog „neatlygintinai“ žemę įgijęs investuotojas nevykdys investicijų sutartyje numatytų įsipareigojimų.

Valstybinės žemės nuomos ir nuosavybės teisės perleidimo be aukciono tvarkas ir atleidimo nuo nuomos bei pardavimo vertės apskaičiavimo taisyklės reglamentuoja Žemės įstatyme numatyti Vyriausybės nutarimai, todėl šie nutarimai būtų papildomi naujomis taisyklėmis dėl stambiems projektams taikomų lengvatų. Tuo tarpu valstybės valdomų bendrovių nuosavybės teise valdomos žemės nuomos, pardavimo (nuosavybės teisės perleidimo) ir kainos nustatymo taisyklės reglamentuoja Valstybės turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. 665 „Dėl Valstybės turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašo patvirtinimo“, todėl nutarimas būtų papildomas naujomis taisyklėmis dėl stambiems projektams taikomų lengvatų.

2) *Dėl Lietuvos Respublikos žemės įstatymo projekto*

Atsižvelgiant į planuojamus Investicijų įstatymo pakeitimus, kuriais numatoma galimybė valstybinę žemę investuotojams nuomoti atleidžiant nuo nuomos mokesčio, Žemės įstatymo 9 straipsnio 15 dalyje numatomoms bendrosioms valstybinės žemės, nuomojamos be aukciono, nuomos mokesčio taisyklėms būtų numatoma speciali išimtis, pateikiant nuorodą į Investicijų įstatymą.

Taip pat Žemės įstatyme yra numatoma galimybė elektros tinklų operatoriams (perdavimo sistemos ir (ar) skirstomųjų tinklų operatoriams), turintiems teisę vykdyti elektros energijos perdavimo ar skirstymo veiklą pagal Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymą,

-
- investuojama ne mažiau kaip 250 milijonų eurų. Atleidimas nuo valstybinės žemės nuomos mokesčio – prioriteto tvarka. Dotacija – iki 100 % mokesčio, nuo kurio atleidžiama, vertės;
 - investuojama iki 250 milijonų eurų. Dotacija – 10 % mokesčio, nuo kurio atleidžiama, vertės.

transformatorių pastochių ar skirstyklų *statinių* statybai ir eksploatavimui, nuomotis valstybinę žemę be aukciono⁷. Šiuo atveju, žemės sklypai būtų išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas šiems objektams statyti ir eksploatuoti

Žemės įstatyme taip pat siūloma numatyti nuostatas, kurios leistų Žemės įstatymo nustatyta tvarka perleidžiant valstybinės žemės sklypus stambiems investuotojams nuosavybėn, atitinkantiems Investicijų įstatymo 15⁷ straipsnio 6 dalies 4 punkte numatytus kriterijus ir tos pačios dalies 5 punkte nustatytą sąlygą (pasiekusiems stambaus projekto investicijų sutartyje nustatytus sukurtų naujų darbo vietų skaičiaus ir privačių kapitalo investicijų sumos kriterijus), žemės sklypo vertę apskaičiuoti pagal žemės verčių žemėlapius (tokia išimtinė tvarka šiuo metu galioja ir parduodamų be aukciono naudojamų asmeninio ūkio žemės sklypų, taip pat įsiterpusių plotų vertės nustatymui⁸).

3) *Laukiami teigiami siūlomų naujų teisinio reguliavimo nuostatų rezultatai*

Siūlomi pakeitimai skatintų dideles investicijas. Skaičiuojama, kad vienas pagal stambaus projekto investicijų sutartį vykdomas projektas vidutiniškai sukurs 272 darbo vietas, kurių vidutinis darbo užmokestis sieks 2 994 Eur arba 1,4 karto daugiau nei šalies apdirbamosios gamybos srities vidurkis. Vidutinė projekto investicija į ilgalaikį turtą siekia daugiau nei 88 mln. Eur. Stambūs projektai reikšmingai prisideda prie šalies bendrojo vidaus produkto augimo. Viena pilnai įgyvendinto stambaus projekto darbo vieta sukurs 2,49 karto daugiau pridėtinės vertės nei šalies apdirbamosios gamybos sektoriaus vidurkis. Vieno stambaus projekto indėlis į šalyje sukurtos pridėtinės vertės augimą vidutiniškai sieks papildomus 18,9 mln. Eur per metus. Stambių projektų atnešamos naudos reikšmingai viršytų negautas biudžeto pajamas, susijusias su žemės sklypo nuoma ar pardavimu. Per pirmus 10 veiklos metų vidutinis stambus projektas atneš 27 mln. Eur vien iš darbo santykių mokesčių (darbdavio ir darbuotojo socialinio draudimo įmokų bei gyventojų pajamų mokesčių). Vidutinis stambiam projektui išnuomoto arba subnuomoto valstybei priklausančios žemės sklypo dydis 2025 m. duomenimis siekė 49,9 ha, vidutinė VĮ Registrų centro skelbiama sklypo vertė

⁷ Pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymas įtvirtina perdavimo sistemos operatoriaus pareigą užtikrinti perdavimo tinklų eksploatavimą, plėtrą, techninę priežiūrą ir jų ilgalaikį pralaidumą pagrįstiems elektros energijos perdavimo poreikiams tenkinti. Perdavimo sistemos operatorius, vykdydamas savo veiklą, įgyvendina valstybės energetikos politikos strateginius tikslus ir (arba) pažangos uždavinius ir šiuos uždavinius įgyvendinančias nacionalinių plėtros programų priemones, taip pat užtikrina energetikos sistemos plėtrą. Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymo 75 straipsnio 1 dalis numato, kad elektros energetikos objektai ir įrenginiai, išskyrus nurodytus šio straipsnio 2 dalyje, statomi Lietuvos Respublikos statybos įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka. Perdavimo sistemos operatoriaus valdomos pastotės/skirstyklos susideda iš pastatų ir inžinerinių statinių. Dalis statinių yra priskirtini ypatingųjų statinių kategorijai. Lietuvos Respublikos energetikos įstatymo 18 straipsnis 1 dalyje numatyta, kad žemė energetikos objektams statyti išnuomojama ar kitaip suteikiama naudotis įstatymų nustatyta tvarka, t. y. parduodama ar išnuomojama Vyriausybės nustatyta tvarka, laikantis įstatymų nustatytų žemės pardavimo ar nuomos aukciono būdu reikalavimų, o įstatymų nustatytais atvejais – be aukciono.

Siūlomu pakeitimu siekiama suteikti teisę, be kita ko, perdavimo sistemos operatoriumi be aukciono nuomotis valstybinės žemės sklypus, reikalingus skirstykloms/pastotėms (jų statiniams) statyti ar plėsti, ypač tais atvejais, kai šie sklypai ribojasi su esamais elektros perdavimo sistemos operatoriaus nuosavybės/nuomos teise valdomais žemės sklypais jau užstatytais skirstyklos/pastotės statiniais. Tokiu atveju perdavimo sistemos operatorius, esant poreikiui plėsti skirstyklą, turėtų pirmumo teisę išsinuomoti šalia esamos skirstyklos suformuotą valstybinės žemės sklypą ir išvengti papildomų rizikų dėl trečiųjų asmenų. Tam tikrais atvejais, galimas sprendimas yra pastochių/skirstyklų plėtra taikant žemės servitutus, tačiau praktikoje tai kelia daug rizikų (galima žemės sklypo nuoma ar pardavimas tretiesiems asmenims, sklypo pertvarkymas, naudojimo būdo keitimas, infrastruktūros apsauga reikalauja visiškos pastotės/skirstyklos teritorijos kontrolės, o naudojimas servituto suteikiamomis teisėmis turi kuo mažiau varžyti tarnaujančiojo daikto savininko teises, atsiradus poreikiui rekonstruoti pastotę/skirstyklą servitutas gali būti nepakankamas). Pažymėtina, kad skirstyklos/pastotės teritorija yra visiškai kontroliuojama operatoriaus – aptverta, stebima, saugoma, patekimas į teritoriją leidžiamas tik įgaliotiems asmenims. Todėl kitiems asmenims naudotis šia teritorija nėra jokios galimybės. Perdavimo sistemos operatoriaus valdomos 330 kV skirstyklos/pastotės yra priskiriamos nacionaliniam saugumui užtikrinti svarbią reikšmę turinčiai infrastruktūrai. Tokios infrastruktūros plėtra valstybinėje žemėje atitinka visuomenės poreikį ir turėtų būti kuo sklandesnė.

⁸ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimas Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“

– 2,01 mln. Eur, arba 13 kartų mažiau nei biudžeto pajamos iš darbo santykių mokesčių. Negautos pajamos iš žemės sklypo nuomos būtų dar mažesnės – 0,68 mln. Eur per 10 metų.

5. Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo rezultatai (jeigu rengiant įstatymų projektus toks vertinimas turi būti atliktas ir jo rezultatai nepateikiami atskiru dokumentu), galimos neigiamos priimtų įstatymų pasekmės ir kokių priemonių reikėtų imtis, kad tokių pasekmių būtų išvengta

Neigiamų Įstatymų pakeitimo pasekmių nenustatyta. Siūlomi Įstatymų pakeitimai pagerintų investicinę aplinką Lietuvoje ir padėtų pritraukti naujas vietas ir užsienio investicijas.

6. Kokią įtaką priimti įstatymai turės kriminogeninei situacijai, korupcijai

Įstatymų projektų priėmimas įtakos kriminogeninei situacijai ir korupcijai neturės.

7. Kaip įstatymų įgyvendinimas atsilieps verslo sąlygoms ir jo plėtrai

Įstatymų pakeitimai pagerins verslo sąlygas, kadangi sudarys palankesnes sąlygas suteikti investuotojams žemę, reikalingą stambiems investiciniams projektams įgyvendinti. Taip pat Įstatymų pakeitimai įtvirtins investicijų skatinimo priemones, kurios užtikrins investuotojams palankesnes sąlygas kurtis Lietuvoje.

8. Ar įstatymų projektai neprieštarauja strateginio lygmens planavimo dokumentams

Įstatymų projektai neprieštarauja strateginio lygmens planavimo dokumentams.

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

Priėmus Įstatymų projektus, kitų galiojančių įstatymų keisti nereikės.

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

Įstatymų projektai parengti laikantis Valstybinės kalbos įstatymo, Teisėkūros pagrindų įstatymo reikalavimų. Įstatymų projektuose nėra įtvirtinta naujų sąvokų ir jas įvardijančių terminų.

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

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

12. Jeigu įstatymams įgyvendinti reikia įgyvendinamųjų teisės aktų, – kas ir kada juos turėtų priimti

Priėmus įstatymų projektus, turės būti keičiami:

- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. birželio 6 d. nutarimas Nr. 665 „Dėl valstybės turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo valstybės valdomose įmonėse tvarkos aprašo patvirtinimo“;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimas Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021 m. balandžio 28 d. nutarimas Nr. 313 „Dėl Lietuvos Respublikos investicijų įstatymo 15-4, 15-5, 15-6 straipsnių ir Lietuvos

Respublikos pelno mokesčio įstatymo 58 straipsnio 16-2 ir 16-3 dalių nuostatų įgyvendinimo“;

- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimas Nr. 1798 „Dėl nuomos mokesčio ir žemės nuomos mokesčio priedo už valstybinę žemę“;
- Regioninės valstybės pagalbos teikimo investuotojams, įgyvendinantiems stambius projektus, schema, patvirtinta Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministro 2022 m. vasario 28 d. įsakymu Nr. 4-292 „Dėl Regioninės valstybės pagalbos teikimo investuotojams, įgyvendinantiems stambius projektus, schemas patvirtinimo“;
- Valstybės biudžeto specialios tikslinės dotacijos savivaldybės biudžetui skyrimo, grąžinimo ir apskaičiavimo tvarkos aprašas savivaldybių viešajai infrastruktūrai plėtoti, patvirtintas Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministro 2022 m. lapkričio 24 d. įsakymu Nr. 4-1132 „Dėl Valstybės biudžeto specialios tikslinės dotacijos savivaldybės biudžetui skyrimo, grąžinimo ir apskaičiavimo tvarkos aprašo savivaldybių viešajai infrastruktūrai plėtoti patvirtinimo“.

Teisės aktų pakeitimus parengs Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministerija ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija.

13. Kiek valstybės, savivaldybių biudžetų ir kitų valstybės įsteigtų fondų lėšų prireiks įstatymams įgyvendinti, ar bus galima sutaupyti (pateikiami prognozuojami rodikliai einamaisiais ir artimiausiais 3 biudžetiniais metais)

Siūlomos įstatymų nuostatos bus įgyvendinamos iš Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministerijos valdomos Ekonomikos transformacijos ir konkurencingumo plėtros programos lėšų.

14. Įstatymų projektų rengimo metu gauti specialistų vertinimai ir išvados

Įstatymų projektai paskelbti Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos teisės aktų informacinėje sistemoje (TAIS). Rengiant Įstatymų projektus buvo gauti Ekonomikos ir inovacijų ministerijos ir VšĮ „Investuok Lietuvoje“ specialistų vertinimai ir išvados.

15. Reikšminiai žodžiai, kurių reikia šiems projektams įtraukti į kompiuterinę paieškos sistemą, įskaitant Europos žodyno „Eurovoc“ terminus, temas bei sritis

Reikšminiai žodžiai, kurių reikia šiems projektams įtraukti į kompiuterinę paieškos sistemą, įskaitant Europos žodyno „Eurovoc“ terminus, temas ir sritis: „investicijų skatinimas“, „stambus projektas“.

16. Kiti, iniciatorių nuomone, reikalingi pagrindimai ir paaiškinimai

Nėra.