



## LIETUVOS RESPUBLIKOS ŪKIO MINISTERIJA

Biudžetinė įstaiga, Gedimino pr. 38, LT-01104 Vilnius, tel.: 8 706 64 845, 8 706 64 868,

faks. 8 706 64 762, el. p. kanc@ukmin.lt, http://www.ukmin.lt.

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188621919

Lietuvos Respublikos Vyriausybei

2018-08-17 Nr. (23.6-71)-3-3357  
į 2017-03-13 Nr. 4.2.6. (1;2;5)

## DĖL ĮSTATYMŲ PROJEKTŲ

Lietuvos Respublikos ūkio ministerija (toliau – Ūkio ministerija) teikia Lietuvos Respublikos laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymo Nr. I-976 (toliau – LEZ pagrindų įstatymas) 5, 12, 15 ir 21 straipsnių pakeitimo įstatymo, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo Nr. I-1120 (toliau – Teritorijų planavimo įstatymas) 16, 19 ir 20 straipsnių pakeitimo įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 (toliau – Žemės įstatymas) 40 straipsnio pakeitimo įstatymo ir Lietuvos Respublikos miškų įstatymo Nr. I-671 (toliau – Miškų įstatymas) 11 straipsnio pakeitimo įstatymo projektus (toliau – Įstatymų projektai).

Įstatymų projektai parengti siekiant įgyvendinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos įgyvendinimo plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. kovo 13 d. nutarimu Nr. 167 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos įgyvendinimo plano patvirtinimo“, 4.2.6 darbo „Investuotojų pritraukimo į LEZ struktūros pertvarka“ 1 uždavinį „Žemėtvarkos procedūrų LEZ efektyvinimas siekiant sudaryti sąlygas LEZ operatoriams paprastai ir greitai įtraukti naujas teritorijas ir pašalinti nekonkurencingas teritorijas iš LEZ“, 2 uždavinį „Sąlygų investuotojams išpirkti žemę LEZ sudarymas“ ir 5 uždavinį „Teritorijų planavimo procedūrų LEZ teritorijose pagreitinimas“.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijos Politikos įgyvendinimo grupės pažymoje dalykinio vertinimo išvadoje buvo pasiūlyta Įstatymų projektus gražinti rengėjams įvertinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupės (toliau – Teisės grupė) 2018 m. liepos 10 d. išvadoje Nr. NV-1806 pateiktas pastabas ir pasiūlymus dėl pateiktų įstatymų projektų, taip pat įvertinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos (toliau – Aplinkos ministerija) pateiktas pastabas dėl Teritorijų planavimo ir Miškų įstatymų pataisų projektų.

Š. m. liepos 26 d. Ūkio ministerijoje buvo organizuotas pasitarimas su išvada dėl Įstatymų projektų teikusiomis institucijomis. Posėdyje dalyvavo Aplinkos ministerijos, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos ir VšĮ „Investuok Lietuvoje“ atstovai. Pasitarime buvo aptartos Teisės grupės ir Aplinkos ministerijos pateiktos pastabos ir pasiūlymai dėl Įstatymų projektų.

Įstatymų projektai patikslinti, įvertinus posėdyje išsakytas institucijų atstovų pastabas. Pastabos ir pasiūlymai, į kuriuos atsižvelgta iš dalies arba neatsižvelgta, paaiškintos pridedamoje derinimo pažymoje.

I. Sprendžiama problema	<p>Įstatymų projektų tikslas:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. sąlygų sudarymas laisvosios ekonominės zonos (toliau – LEZ) teritorijos ribose esančius valstybinės žemės sklypus be aukciono parduoti LEZ įmonei, kuriai LEZ valdymo bendrovė yra išnuomojusi tą žemės sklypą;</li><li>2. žemėtvarkos procedūrų LEZ efektyvinimas siekiant sudaryti sąlygas LEZ operatoriams paprastai ir greitai įtraukti naujas teritorijas ir pašalinti nekonkurencingas teritorijas iš LEZ;</li><li>3. teritorijų planavimo procedūrų LEZ teritorijose pagreitinimas.</li></ol>
-------------------------	---



<p>II. Siūlomos priemonės</p>	<p>Siūlomos šios naujos LEZ pagrindų įstatymo nuostatos:          LEZ pagrindų įstatymo 5 straipsnis papildomas naujomis dalimis:          -2 dalimi: „Kai nėra pasibaigęs zonos veiklos terminas, zonos teritorijos ribose esantis valstybinės žemės sklypas ar jo dalis parduodamas zonos įmonei, kuriai zonos valdymo bendrovė subnuomoja šį valstybinės žemės sklypą ar jo dalį, be aukciono Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (toliau – Žemės įstatymas) ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka ir sąlygomis, jeigu šie sklypai ar jų dalys užstatyti zonos įmonėms nuosavybės teise priklausančiais statiniais ar įrenginiais. Šiuo atveju valstybinės žemės sklypas ar jo dalis parduodamas zonos įmonei nutraukus šio valstybinės žemės sklypo ar jo dalies nuomos sutartį, sudarytą su valstybinės žemės patikėtinio, šio straipsnio 3 dalyje nustatyta tvarka, o jei šis valstybinės žemės sklypas ar jo dalis yra perduotas patikėjimo teise savivaldybei – priėmus sprendimą dėl savivaldybės patikėjimo teisės pasibaigimo šio straipsnio 4 dalyje nustatyta tvarka.“ Numačius teisę valstybinės žemės sklypus ar jų dalį LEZ teritorijoje įsigyti nuosavybės teise, esamas reguliavimas dėl veiklos LEZ nenumatomas keisti, t. y. bet kuriuo atveju zonos įmonė, norinti pasinaudoti taikomomis lengvatomis, turės įgyti zonos įmonės statusą ir laikytis su tuo susijusių LEZ pagrindų įstatymo nustatytų įpareigojimų.</p> <p>Atkreiptinas dėmesys, kad šiuo metu galiojantys teisės aktai nenustato draudimo zonos įmonėms parduoti zonos teritorijose esančius zonos įmonėms priklausančius statinius.</p> <p>LEZ pagrindų įstatyme yra įtvirtintas specialus reguliavimas, taikytinas žemės sandoriams (LEZ pagrindų įstatymo 5 straipsnio 1 ir 2 dalys). Dėl to, siekiant visą LEZ atžvilgiu taikytiną reguliavimą nustatyti viename teisės akte, papildomas būtent LEZ pagrindų įstatymas.</p> <p>Sąlyga dėl zonos veiklos termino nustatyta siekiant aiškumo, kad reguliavimas taikomas tik zonos veikimo laikotarpiui. Pasibaigus zonos veiklos terminui, valstybinė žemė bus valdoma, naudojama ir ja bus disponuojama bendras taisyklės nustatančiuose teisės aktuose, pirmiausia – Žemės įstatyme, įtvirtinta tvarka. Taip zonos įmonėms būtų sudarytos lygiai tokios pat sąlygos, kaip ir kitiems fiziniams ar juridiniams asmenims, kaip nustatyta Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punkte.</p> <p>-3 dalimi: „Valstybinės žemės patikėtinio ir zonos valdymo bendrovės sudaryta valstybinės žemės sklypo ar jo dalies nuomos sutartis nutraukiama prieš terminą valstybinės žemės patikėtinio reikalavimu Žemės įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka, kai valstybinės žemės patikėtinio yra pateiktas zonos įmonės prašymas nutraukti šio valstybinės žemės sklypo ar jo dalies nuomos sutartį siekiant šiai zonos įmonei įsigyti šį valstybinės žemės sklypą ar jo dalį šio straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka kartu su zonos valdymo bendrovės rašytiniu sutikimu nutraukti šio valstybinės žemės sklypo ar jo dalies nuomos sutartį.“</p> <p>Sąlyga dėl zonos valdymo bendrovės sutikimo nustatyta atsižvelgiant į tarp valstybės institucijų, valstybinės žemės patikėtinio, zonos valdymo bendrovės ir zonos įmonės susiklosčiusių santykių pobūdį, t. y. zonos valdymo bendrovė yra prisiėmusi tam tikrus įsipareigojimus, susijusius su zonos valdymu ir zonos veiklos rezultatais, atsižvelgiant į LEZ pagrindų įstatymo nustatytą teisę išsinuomoti zonos teritoriją ir ją subnuomoti zonos įmonėms.</p> <p>-4 dalimi: „Šio straipsnio 3 dalyje nustatyta tvarka nutraukus valstybinės žemės sklypo ar jo dalies nuomos sutartį, sudarytą su savivaldybe, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba)</p>
-------------------------------	---



vadovas priima sprendimą dėl patikėjimo teisės, kuria buvo perduotas šis valstybinės žemės sklypas ar jo dalis savivaldybei, pasibaigimo. Nuo Nacionalinės žemės tarnybos vadovo sprendimo įsigaliojimo šio valstybinės žemės sklypo ar jo dalies patikėtiniu laikoma Nacionalinė žemės tarnyba.“

Nutraukus valstybinės žemės sklypo ar jo dalies nuomos sutartį, sudarytą su savivaldybe, Nacionalinės žemės tarnybos vadovas priima sprendimą dėl patikėjimo teisės, kuria šis valstybinės žemės sklypas ar jo dalis buvo perduota savivaldybei, pasibaigimo. Nuo Nacionalinės žemės tarnybos vadovo sprendimo įsigaliojimo šio valstybinės žemės sklypo ar jo dalies patikėtiniu laikoma Nacionalinė žemės tarnyba.

LEZ pagrindų įstatymo 12 straipsnio Zonos valdymo bendrovės teisės, pareigos ir atsakomybė 1 dalis, kurioje numatytos LEZ valdymo bendrovės teisės, papildoma nauju punktu:

-LEZ valdymo bendrovė turi teisę duoti ar atsisakyti duoti rašytinį sutikimą nutraukti valstybinės žemės sklypo ar jo dalies nuomos sutartį. Bet kuriuo atveju zonos valdymo bendrovė turi vadovautis bendraisiais teisės principais: teisingumo, sąžiningumo, protingumo, taip pat lygiateisiškumo, kuriuos pažeidus, nukentėjusi šalis turi teisę savo interesus ginti bendra teisės aktų nustatyta tvarka.

LEZ pagrindų įstatymo 15 straipsnis. Mokesčiai, valstybės rinkliava ir kitos įmokos zonoje papildomas nauja dalimi.

Kadangi nenumatoma rengti atskiros valstybinės žemės sklypų pardavimo zonos įmonėms ir (ar) lėšų panaudojimo tvarkos, LEZ pagrindų įstatymas papildytas nuostata, kad lėšos, gautos už parduotą zonos įmonei valstybinės žemės sklypą ar jo dalį, pervedamos į Lietuvos Respublikos valstybės biudžetą.

Valstybinės žemės sklypai parduodami tokio dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ 5.5 punkto antrosios dalies nuostata, parduodamų be aukciono valstybinės žemės sklypų vertė apskaičiuojama vadovaujantis Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu atliekant individualų turto vertinimą.

Keičiama LEZ pagrindų įstatymo 21 straipsnio Žemės statinių, infrastruktūros objektų ir gamtos išteklių naudojimas zonoje 1 dalis:

-Žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo santykius, išskyrus santykius, kuriuos reglamentuoja šis įstatymas, zonoje reguliuoja Žemės įstatymas.

LEZ pagrindų įstatymo 21 straipsnis Žemės statinių, infrastruktūros objektų ir gamtos išteklių naudojimas papildomas nauja dalimi:

Valstybinės žemės patikėtiniui perleidus (pardavus be aukciono) zonos įmonei valstybinės žemės sklypą ar jo dalį, zonos teritorijos ribos išlieka nepakitusios.

Siūlomais pakeitimais būtų aiškiai sureguliuojami zonos įmonės valstybinės žemės sklypų įsigijimo be aukciono klausimai.

Siūlomos šios naujos Teritorijų planavimo įstatymo nuostatos:

-Siūloma papildyti Teritorijų planavimo įstatymo 16 straipsnio 1 dalies 1 punktą, 19 straipsnio 2 dalies 1 punktą ir 20 straipsnio 6 dalies pirmąją pastraipą nuostatomis, kuriose įtvirtinama, kad žemėtvarkos procesai laisvosiose ekonominėse zonose ir pramonės parkuose (toliau – PP), nepriklausomai nuo vietovės (t. y. miesto ar kaimo), įgyvendinami žemės valdos projektais, kuriuos tvirtina savivaldybės administracijos direktorius.

Įgyvendinus siūlomus pakeitimus, detalusis planas nebūtų būtinas LEZ ir PP teritorijose formuojant ar pertvarkant žemės sklypus, o tai leistų supaprastinti formavimo ar pertvarkymo procesus: sutrumpėtų planavimo trukmė, atsirastų galimybė konsoliduoti visoms LEZ ir PP teritorijoms, nepriklausomai nuo to, kur



	<p>(miesto ar kaimo vietovėje) yra išsidėsčiusi LEZ ir PP teritorija, taikytinas procedūras.</p> <p>Atsižvelgiant į Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimus, atitinkamai keičiamos ir Žemės įstatymo nuostatos.</p> <p>Siūlomos šios naujos Žemės įstatymo nuostatos:</p> <p>Žemės įstatymo 40 straipsniu numatoma nustatyti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-kad asmenys, turintys teisę inicijuoti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimą, prašymus leisti rengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus pateikia savivaldybės administracijai, kai žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus pageidaujama rengti miestų ir miestelių, LEZ ir PP teritorijose.</li> <li>-žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, parengtus kaimo gyvenamųjų vietovių, išskyrus miestelius, LEZ ir PP, teritorijose, tvirtina Nacionalinės žemės tarnybos vadovas ar jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas, o žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, parengtus miestų ir miestelių, LEZ ir PP teritorijose, tvirtina savivaldybės administracijos direktorius Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka.</li> <li>-dviejų bendrą ribą turinčių žemės sklypų perdalijimas gali būti atliekamas nerengiant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto. Tvarka ir atvejai, kai žemės sklypai pertvarkomi nerengiant pertvarkymo projekto, nustatomi Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklėse. Sprendimą dėl šių perdalijimo būdu patikslintų žemės sklypų plotų ir ribų patvirtinimo pagal žemės savininkų suderintus žemės sklypų planus kaimo gyvenamųjų vietovių, išskyrus miestelius, laisvasias ekonomines zonas ir pramonės parkus, teritorijose priima Nacionalinės žemės tarnybos vadovas ar jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas, o miestų ir miestelių, laisvųjų ekonominių zonų ir pramonės parkų teritorijose – savivaldybės administracijos direktorius</li> </ul> <p>Atsižvelgiant į pirmiau išdėstytus Žemės įstatymo pakeitimus, tikslinama LEZ pagrindų įstatymo 21 straipsnio 1 dalis – papildomai numatoma, kad žemės nuosavybės bei nuomos santykius, išskyrus santykius, kuriuos reglamentuoja LEZ pagrindų įstatymas, zonoje reguliuoja Žemės įstatymas.</p> <p>Teritorijų planavimo įstatymo ir Žemės įstatymo nuostatų teisinis reguliavimas taikomas tik procedūroms, pradėtoms po šių pakeitimų įsigaliojimo, atitinkamai jau pradėtos procedūros pabaigiamos pagal iki pakeitimų įsigaliojimo galiojusią tvarką.</p> <p>Siūlomos šios naujos Miškų įstatymo nuostatos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Miškų įstatymo 1 straipsniu siūloma pakeisti Miškų įstatymo 11 straipsnio 12 dalį ir nustatyti, kad miško žemė paverčiama kitomis naudmenomis netaikant Miškų įstatymo 11 straipsnio 4, 5 ir 6 dalyse nustatytų reikalavimų, susijusių su privalomais teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais, ne tik teritorijose, skirtose krašto apsaugos tikslams, bet taip pat teritorijose, kurios yra priskirtos LEZ ar PP teritorijoms (tokiu atveju būtų priimamas Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas dėl tam tikrų valstybinės miško žemės plotų pavertimo kitomis naudmenomis, o jeigu tai valstybinės reikšmės miškai, – ir nutarimas dėl tam tikrų valstybinės reikšmės miškų plotų išbraukimo iš valstybinės reikšmės miškų plotų).</li> </ul> <p>Įstatymų projektų įsigaliojimo data numatyta atsižvelgiant į įgyvendinamųjų teisės aktų priėmimo poreikį. Pereinamojo pobūdžio taikymo nuostatų numatyti netikslinga.</p>
III. Priemonių kaštai	Priėmus Įstatymų projektus, neigiamo ar teigiamo poveikio valstybės biudžetui nenumatoma.
IV. Nauda visuomenei	Įstatymų įgyvendinimas turės teigiamos įtakos verslo plėtrai, nes bus aiškiau reglamentuotos žemės išsigijimo sąlygos LEZ, sutrumpės teritorijų planavimo ir

	žemėtvarkos procedūrų LEZ ir PP teritorijose trukmė, nes bus atsisakyta perteklinių procedūrų, atitinkamai LEZ valdymo bendrovės ir PP operatoriai turės galimybę lanksčiau ir greičiau teritorijas pritaikyti investuotojų poreikiams. Investicinės aplinkos pagerinimas padidins užsienio investuotojų susidomėjimą Lietuva, o tai skatins užsienio plyno lauko investicijas LEZ, taip pat Lietuvos regionų konkurencingumą bei naujų darbo vietų kūrimą.
--	---

Atsižvelgiant į Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 26 d. nutarimu Nr. 276 „Dėl Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo metodikos patvirtinimo“, 4 punktą, teisinio reguliavimo poveikio vertinimas neatliekamas, kadangi Įstatymų projektais nenumatoma iš esmės keisti teisinio reguliavimo.

Išsamesni Įstatymų projektais siūlomų pakeitimų paaiškinimai pateikiami aiškinamajame rašte.

Įstatymų projektai skelbiami Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos teisės aktų informacinėje sistemoje (toliau – TAIS), kurioje visuomenė per 5 darbo dienas nuo jų paskelbimo galėjo pateikti pastabų ir pasiūlymų. Kitų konsultavimosi su visuomene būdų nenumatoma.

Įstatymų projektus parengė Lietuvos Respublikos ūkio ministerijos Investicijų ir eksporto departamento (direktorė – Gina Jaugielavičienė, tel. 8 706 64 840, el. p. gina.jaugielaviciene@ukmin.lt) Investicijų politikos skyriaus (vedėjas – Aidas Rimkevičius, tel. 8 706 64 618, el. p. aidas.rimkevicius@ukmin.lt) patarėjas Arvydas J. Kazlauskas, tel. 8 706 64 910, el. p. arvydas.kazlauskas@ukmin.lt.

#### PRIDEDAMA:

1. Įstatymų projektai ir jų lyginamieji variantai, 10 lapų.
2. Aiškinamasis raštas, 6 lapai.
3. Nutarimo projektas, 1 lapas.
4. Derinimo pažyma, 9 lapai.
5. Išvadų kopijos, 7 lapai.

Energetikos ministras,  
pavadojantis ūkio ministrą



Žygimantas Vaičiūnas

Ūkio viceministras



Gediminas Miškinis

2018.08.16.

Arvydas J. Kazlauskas, tel. 8 706 64 910, el. p. arvydas.kazlauskas@ukmin.lt