



NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

Lietuvos Respublikos
žemės ūkio ministerijai
El. p. zum@zum.lt

2022-02-21 Nr. 1SD-384-(3.3 E.)
I 2022-01-25 Nr. 2D-216 (12.146 E)

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO PROJEKTO DERINIMO

Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba) pagal kompetenciją išnagrinėjo Jūsų 2022-01-25 raštu Nr. 2D-216 (12.146 E) „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų projektų derinimo“ pateiktus derinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“ projektą (toliau – Projektas Nr. 260) ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. lapkričio 10 d. nutarimo Nr. 1387 „Dėl žemės nuomos mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimą“ pakeitimo“ (toliau – Projektas Nr. 1387) projektą ir teikia šias pastabas ir pasiūlymus.

1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (toliau – Nutarimas) 2.12 papunktyje nustatyta, kad „valstybinės žemės pardavėjai ir nuomotojai kontroliuoja, kaip valstybinės žemės sklypų pirkėjai ir nuomininkai vykdo sąlygas, numatytas valstybinės žemės pirkimo-pardavimo ir nuomos sutartyse, o nustatę pažeidimų – reikalauja juos pašalinti arba inicijuoja šių sutarčių nutraukimą ir įstatymų nustatyta tvarka kreipiasi, kad būtų atlyginti nuostoliai. Savivaldybės taryba kontroliuoja, kaip vykdoma valstybinės žemės nuomos sutarties, sudarytos kito valstybinės žemės nuomotojo, sąlyga dėl žemės nuomos mokesčio mokėjimo, o nustačiusi pažeidimų – reikalauja juos pašalinti arba kreipiasi į nuomotoją dėl sutarties nutraukimo inicijavimo ir įstatymų nustatyta tvarka kreipiasi, kad būtų atlyginti nuostoliai.“ Atsižvelgdami į tai, kad Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 9 ir 24 straipsnių pakeitimo ir Įstatymo papildymo 9-1 straipsniu įstatyme yra numatytas nuomos mokesčio priedas ir atlyginimas už statybą išnuomotame valstybinės žemės sklype, siūlome Nutarimo 2.12 papunktyje nustatyti, kokie subjektai kontroliuos šių mokesčių mokėjimą.

Nutarimo 2.12 papunktyje siūlome nustatyti, kad savivaldybės taryba kontroliuoja, kaip vykdoma valstybinės žemės nuomos sutarties, sudarytos kito valstybinės žemės nuomotojo, sąlyga dėl žemės nuomos mokesčio **ir žemės nuomos mokesčio priedo** mokėjimo, o nustačiusi pažeidimų – reikalauja juos pašalinti arba kreipiasi į nuomotoją dėl sutarties nutraukimo inicijavimo ir įstatymų nustatyta tvarka kreipiasi, kad būtų atlyginti nuostoliai.

2. Siekdami aiškumo ir dėstymo nuoseklumo, siūlome Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (toliau – Taisyklės), 12 punktą, kuriame nurodyta, kokius dokumentus turi pateikti asmuo, norėdamas įsigyti valstybinės žemės sklypą, pakeisti, nurodant visą informaciją, pateiktą Taisyklėse, t. y. Taisyklių 17 punkto ketvirtojoje pastraipoje nurodytą nuostatą perkelti į Taisyklių 12 punktą, siekiant aiškiai reglamentuoti, kokią informaciją prašyme privalo pateikti asmuo, ir šį punktą išdėstyti taip:

„12. Asmenys, pageidaujantys ir turintys teisę pirkti naudojamus žemės sklypus, pagal žemės sklypų buvimo vietą Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniam padaliniiui pateikia:

12.1. prašymą parduoti žemės sklypą (jo dalį). Jeigu žemės sklypą pageidauja pirkti du ar daugiau asmenų bendrosios (dalinės ar jungtinės) nuosavybės teise, jie pateikia prašymą, pasirašytą visų arba vieno iš jų, jei jis turi notaro patvirtintą įgaliojimą atstovauti kitiems asmenims. **Šiame prašyme turi būti nurodyta:**

12.1.1. statinių ir įrenginių, esančių prašomame parduoti naudojamame žemės sklype, unikalūs numeriai;

12.1.2. atsiskaitymo su valstybe už perkamą žemės sklypą būdas – iš karto ar išsimokėtinai;

12.1.3. jeigu naudojamą žemės sklypą pageidauja pirkti Lietuvos Respublikos juridinis asmuo, prašyme turi būti nurodyta juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas, kodas ir buveinė. Jeigu naudojamą žemės sklypą pageidauja pirkti užsienio juridinis asmuo ar kita užsienio organizacija, prašyme turi būti nurodyta užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos teisinė forma, pavadinimas, kodas, buveinė, taip pat Lietuvoje įsteigtos atstovybės ar filialo pavadinimas, kodas ir buveinė, jeigu užsienio juridinis asmuo ar kita užsienio organizacija įsteigę Lietuvoje atstovybę ar filialą;

12.1.4. kad fizinis asmuo, siekdamas įsigyti namų valdos žemės sklypą ir anksčiau įsigijęs valstybinės žemės sklypą, yra pasinaudojęs Taisyklių 17 punkte nurodyta valstybinės žemės sklypo pardavimo kainos nuolaida perkamam valstybinės žemės sklypui;

12.2. žemės sklypo suteikimą ar naudojimo teisę patvirtinančių dokumentų įstatymų nustatyta tvarka patvirtintas kopijas (jeigu žemės sklype nėra statinių ir įrenginių);

12.3. fizinio asmens tapatybę patvirtinančio dokumento arba užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos įregistravimo dokumento įstatymų nustatyta tvarka patvirtintą kopiją, išskyrus tuos atvejus, kai naudojamą žemės sklypą pageidauja pirkti užsienio juridinis asmuo ar kita užsienio organizacija, įsteigę Lietuvoje atstovybę ar filialą;

12.4. naudojamo žemės sklypo plano, kuriame būtų pažymėti esami statiniai ir įrenginiai (jeigu jų yra, ir kai prašymo parduoti žemės sklypą pateikimo metu prašomas parduoti žemės sklypas yra suformuotas), įstatymų nustatyta tvarka patvirtintą kopiją.

Kai žemės sklype yra keli savarankiškai funkcionuojantys statiniai ar įrenginiai, Nekilnojamojo turto registre įregistruoti atskirais objektais (pagrindiniais daiktais), pateikiamame naudojamo žemės sklypo plane turi būti išskirtos kiekvienam tokiame statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingos dalys ir nustatytas šių dalių plotas pagal Taisyklių 8 punktą.“

3. Taisyklių 13 punkte reglamentuojama, kokius veiksmus atlieka Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis skyrius, gavęs Taisyklių 12 punkte nurodytus dokumentus. Siūlome tikslinti šį punktą, nuosekliai išdėstant atliekamus veiksmus, ir jį išdėstyti taip:

„13. Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys:

13.1. per 10 darbo dienų nuo prašymo ir kitų dokumentų gavimo:

13.1.1. patikrina, ar prašyme nurodyti visi reikiami duomenys ir pateikti visi Taisyklių 12 punkte nurodyti dokumentai;

13.1.2. sutikrina asmens pateiktus duomenis su Juridinių asmenų registro duomenimis, patvirtinančiais Lietuvos Respublikos juridinio asmens įregistravimą (jeigu naudojamą žemės sklypą pageidauja pirkti Lietuvos Respublikos juridinis asmuo), arba su Juridinių asmenų registro duomenimis, patvirtinančiais užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos Lietuvoje įsteigtos atstovybės ar filialo įregistravimą ir informaciją apie atstovybę ar filialą įsteigusį asmenį (jeigu naudojamą žemės sklypą pageidauja pirkti užsienio juridinis asmuo ar kita užsienio organizacija, įsteigę Lietuvoje atstovybę ar filialą), taip pat su Nekilnojamojo turto registro duomenimis, patvirtinančiais statinių ir įrenginių, esančių žemės sklype, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir juridinių faktų įregistravimą; prideda Juridinių asmenų registro ir Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašus prie asmens pateikto prašymo ir kitų dokumentų, nurodytų Taisyklių 12 punkte;

13.1.3. jeigu prašyme nurodyti ne visi reikiami duomenys ar pateikti ne visi Taisyklių 12 punkte nurodyti dokumentai, nustato iki 15 darbo dienų terminą jiems pateikti ir apie tai raštu praneša asmeniui. Jeigu per nustatytą laiką reikiami duomenys ir dokumentai nepateikiami, prašymas paliekamas nenagrinėtas ir apie tai informuojamas asmuo;

13.2. nustatęs, kad asmuo pateikė visus Taisyklių 12 punkte nurodytus dokumentus ir reikalingus duomenis, per 30 darbo dienų nuo gauto prašymo įvertinimo atlieka faktinių

duomenų patikrinimą vietoje, t. y. įvertina, ar valstybinės žemės sklype esantys statiniai ar įrenginiai yra naudojami pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį ir valstybinės žemės sklypas atitinka Taisyklių 3 ir 8 punktų reikalavimus dėl ploto.

Jeigu atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje nustatoma, kad esantys statiniai ir (ar) įrenginiai nenaudojami ar jų faktinė būklė galimai neatitinka Nekilnojamojo turto registre nurodytos informacijos, Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys per 5 darbo dienas **nuo patikrinimo atlikimo** kreipiasi į Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalyje nustatytą statinio naudojimo priežiūrą atliekančią instituciją dėl statinio naudojimo pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį nustatymo. ~~Valstybinės žemės nuomos sutartis nesudaroma, jeigu~~ **Jeigu** statinio naudojimo priežiūrą atliekanti institucija nustato, kad statinys netinkamas naudoti pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jo tiesioginę paskirtį, **Nacionalinės žemės tarnybos vadovas ar jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas priima sprendimą neparduoti valstybinės žemės sklypo;**

13.3. nustatęs, kad naudojamas valstybinės žemės sklypo plotas yra didesnis, nei yra būtinas jame esantiems statiniams ir (ar) įrenginiams eksploatuoti, inicijuoja valstybinės žemės sklypo teritorijų planavimo ar žemės valdos projekto rengimą, kurio tikslas – pertvarkyti (padalyti) valstybinės žemės sklypą, suprojektuojant valstybinės žemės sklypą, reikalingą esamiems statiniams ir (ar) įrenginiams eksploatuoti.

Teritorijų planavimo dokumentas ar žemės valdos projektas ir žemės sklypo planas rengiami asmens, pageidaujancio pirkti valstybinės žemės sklypą, lėšomis.“

4. Taisyklių 16 punkte nustatyta, kokius veiksmus atlieka Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys, kai visi Taisyklių 12 punkte nurodyti dokumentai yra pateikti ir žemės sklypas yra suformuotas. Siūlome Taisyklių 16 punkte nuosekliai išdėstyti, kokius veiksmus atlieka Nacionalinė žemės tarnyba, t. y. perkelti dalį nuostatų iš Taisyklių 18¹ punkto ir nustatyti pareigą Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniam padaliniui patikrinti, ar asmuo, anksčiau įsigijęs žemės sklypą, pasinaudojo žemės sklypo kainos nuolaida, nustatyta Taisyklių 17 punkte, ir pareigą patikrinti, ar asmuo, siekiantis įsigyti valstybinės žemės sklypą išsimokėtinai, nėra skolingas Nacionalinei žemės tarnybai už jos teikiamas paslaugas. Taip pat siūlome atsisakyti nuostatų, kurios šiuo metu negali būti įgyvendinamos (Nacionalinės žemės tarnybos 2022-01-19 raštas Nr. 1SD-155-(3.7 E.) „Dėl teisės aktų taikymo“). Atsižvelgdami į tai, kas nurodyta, siūlome Taisyklių 16 punktą išdėstyti taip:

„16. Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys, turėdamas visus Taisyklių 12 punkte nurodytus dokumentus ir sprendimą suformuoti žemės sklypą (jeigu žemės sklypas nebuvo suformuotas prašymo parduoti žemės sklypą (jo dalį) pateikimo metu), per mėnesį **(Taisyklių 16.4**

papunktyje nurodytu atveju mėnesio terminas pradedamas skaičiuoti nuo savivaldybės administracijos direktoriaus pateiktų duomenų gavimo):

16.1. įregistruoja parduodamą valstybinės žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre (jeigu parduodamas žemės sklypas šiame registre neįregistruotas) ir patikėjimo teisę į jį;

16.2. Taisyklių 8 punkte nurodytu atveju pagal žemės sklypo planą nustato ir (ar) pagal Taisyklių 7 punktą apskaičiuoja parduodamų žemės sklypo dalių dydį;

16.3. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ nustatytais atvejais užsako parduodamo žemės sklypo individualų vertinimą;

16.4. kreipiasi į savivaldybės administracijos direktorių dėl žemės sklypo vertės priedo dėl inžinerinių statinių apskaičiavimo, kai **parduodant** namų valdą, garažų statybos ir eksploatavimo bendrijų garažų, individualių garažų žemės sklypus, esančius miesto gyvenamojoje vietovėje, prie žemės sklypo kadastro duomenų byloje nurodytos žemės sklypo vertės, apskaičiuotos pagal Žemės įvertinimo metodiką, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“, turi būti pridedamas vertės priedas dėl inžinerinių statinių. Savivaldybės administracijos direktorius prašomus duomenis pateikia per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo;

16.5. patikrina, ar fiziniam asmeniui, siekiančiam įsigyti namų valdos žemės sklypą ir anksčiau įsigijusiam valstybinės žemės sklypą, buvo pritaikyta Taisyklių 17 punkte nurodyta valstybinės žemės sklypo pardavimo kainos nuolaida;

16.6. jeigu valstybinės žemės sklypą pageidaujama pirkti išsimokėtinai, patikrina, ar asmuo nėra skolingas Nacionalinei žemės tarnybai už suteiktas paslaugas; kreipiasi į Valstybinę mokesčių inspekciją prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, prašydamas pateikti informaciją, ar pirkėjas neturi mokestinės nepriemokos Lietuvos Respublikos valstybės biudžetui, savivaldybės biudžetui ar fondams, į kuriuos mokamus mokesčius administruoja Valstybinė mokesčių inspekcija; patikrina, ar pagal Valstybinio socialinio draudimo fondo valdybos prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos informacinės sistemos duomenis pirkėjas nėra skolingas Valstybinio socialinio draudimo fondo biudžetui.“

5. Siūlome Taisyklių 18¹ punkto antrosios pastraipos nuostatą perkelti į naują Taisyklių 16¹ punktą, išlaikant viso proceso dėstymo nuoseklumą, ir nustatyti, kad pirmiausia turi būti patikrinami asmens įsiskolinimo duomenys, o valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartis parengiama tik įsitikinus, kad nėra kliūčių tokiai sutarčiai sudaryti, taip pat siūlome atsisakyti nuostatų, kurių šiuo metu nėra galimybės įgyvendinti (žr. šio rašto 4 p.). Atsižvelgdami į tai, kas nurodyta, siūlome 16¹ punktą išdėstyti taip:

„16¹. Jeigu nustatoma, kad pirkėjas turi įsiskolinimų Nacionalinei žemės tarnybai už teikiamas paslaugas arba Lietuvos Respublikos valstybės biudžetui, savivaldybės biudžetui ar fondams, į kuriuos mokamus mokesčius administruoja Valstybinė mokesčių inspekcija (išskyrus atvejus, kai mokesčių, delspinigių, baudų mokėjimas atidėtas arba dėl šių mokesčių, delspinigių, baudų vyksta mokestinis ginčas), ar Valstybinio socialinio draudimo fondo biudžetui (išskyrus atvejus, kai socialinio draudimo įmokų, delspinigių, baudų mokėjimas atidėtas pagal sutartį ir yra vykdomi įsipareigojimai), Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys apie tai raštu praneša pirkėjui, nustatydamas iki 15 darbo dienų terminą, skaičiuojamą nuo pranešimo įteikimo dienos, įsiskolinimams padengti ar sutikimui už perkamą žemės sklypą su valstybe atsiskaityti iš karto pareikšti. Jeigu pirkėjas **per nustatytą 15 darbo dienų terminą** sutinka už perkamą žemės sklypą su valstybe atsiskaityti iš karto **arba pateikia duomenis apie sumokėtą įsiskolinimą, Taisyklių 18 punkte nustatytu terminu parengiamas** valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties projektas. Tuo atveju, jeigu pirkėjas **per nustatytą 15 darbo dienų terminą** nepadengia įsiskolinimų ar neišreiškia sutikimo už perkamą žemės sklypą su valstybe atsiskaityti iš karto, Nacionalinės žemės tarnybos vadovas ar jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas priima sprendimą neparduoti valstybinės žemės sklypo ir **apie tai informuoja pirkėją.**“

5. Siūlome tikslinti Taisyklių 18 punktą, būtent šiame punkte nurodant, kad parengiama valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartis. Be to, praktikoje susiduriama su atvejais, kai pirkėjai, įsigiję valstybinės žemės sklypą išsimokėtinai, vėliau pageidauja sumokėti didesnę įmoką ir tuo pačiu padengti didesnę įsiskolinimo dalį, nei nurodyta sutartyje įtvirtintame mokėjimo grafike. Šiuo metu Nacionalinė žemės tarnyba įmokos dalį, viršijančią tą, kuri yra nurodyta mokėjimo grafike, deponuoja ir įskaito tik į paskesnių (ateinančių) metų mokėjimą arba siūlo žemės pirkėjui pakeisti mokėjimo grafiką notarinio susitarimu. Tokiu būdu procesas ne tik užsitęsia, bet ir reikalauja papildomų pirkėjų lėšų apmokant susitarimo sudarymo notarines išlaidas, tačiau darytina išvada, kad tiek valstybei, tiek pirkėjui yra naudinga, kad pirkėjas kuo greičiau atsiskaitytų už išsimokėtinai įsigytus valstybinės žemės sklypus, kadangi valstybė nėra pelno siekianti organizacija. Siekdami geresnio ir lankstesnio sutarčių vykdymo reglamentavimo, siūlome tikslinti Taisyklių 18 punktą.

Siūlome Taisyklių 18 punkto pirmąją pastraipą išdėstyti taip:

„18. Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys, atlikęs Taisyklių 16 punkte nurodytus veiksmus, gavęs visus reikalingus dokumentus ir duomenis bei nustatęs, kad yra teisinis pagrindas sudaryti valstybinės žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartį (Taisyklių 1 priedas), **per 10 darbo dienų parengia šios sutarties projektą, kuriame nurodoma:**“

Siūlome Taisyklių 18.8 papunktį išdėstyti taip:

„18.8. **jeigu žemės sklypas perkamas išsimokėtinai, nurodoma, kad atsiskaitymo už žemės sklypą grafikas sudaromas vadovaujantis Taisyklių nuostatomis atskiru šalių susitarimu ir gali būti keičiamas kuriai nors šaliai išreiškus valią dėl atsiskaitymo grafiko pakeitimo, nepažeidžiant Taisyklių nuostatų ir nekeičiant notaro patvirtintos žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutarties, taip pat nurodomi kiti** pirkėjo įsipareigojimai ir atsakomybė už jų nevykdymą, sutarties įsigaliojimo terminas ir sąlygos;“.

Atsižvelgdami į siūlomus Taisyklių 18 punkto pakeitimus, siūlome keisti ir Taisyklių 19 punkto pirmąją pastraipą ir ją išdėstyti taip:

„19. Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys parengtus valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties **ir atsiskaitymo už išsimokėtinai perkamą valstybinės žemės sklypą grafiko, jeigu žemės sklypas perkamas išsimokėtinai (toliau – grafikas), projektus** įteikia arba išsiunčia registruotu laišku (įteikiant) pirkėjui. Pasirašydamas sutarties projekte **ir grafiko projekte** arba atskiru raštu pirkėjas patvirtina, kad sutinka su perkamo žemės sklypo kaina ir kitomis sutarties projekte išdėstytomis žemės sklypo pirkimo sąlygomis.“

Pažymėtina, kad atsižvelgiant į pateiktą siūlymą turėtų būti keičiamas ir Taisyklių 21 punktas, nurodant, kad valstybinės žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartis turi būti pasirašoma kartu su grafiku, taip pat atitinkamai tikslinami Taisyklių 22, 26 punktai ir Taisyklių 1 priedas, atsisakant įsiskolinimo išdėstymo lentelės ir pateikiant nuorodą į grafiką.

6. Atsižvelgdami į pateiktus siūlymus Taisyklių I skyriui, siūlome tikslinti ir II skyriaus nuostatas.

7. Taisyklių 14 punkte nustatyta, kad tais atvejais, kai kartu su prašymu pirkti žemės sklypą (jo dalį) nepateikiamas žemės sklypo planas, nes prašomas parduoti valstybinės žemės sklypas nesuformuotas, prašymas parduoti žemės sklypą ir kiti dokumentai asmeniui negražinami, bet Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys raštu praneša prašymą pateikusiam asmeniui, kad būtina parengti teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą ir žemės sklypo planą, nurodo subjektus, kurie turi organizuoti šių dokumentų rengimą ir kieno lėšomis šie dokumentai turi būti rengiami. Taisyklių 36 punkte nustatyta, kad tais atvejais, kai kartu su prašymu išnuomoti žemės sklypą (jo dalį) nepateikiamas žemės sklypo planas, nes prašomas išnuomoti žemės sklypas nesuformuotas, prašymas išnuomoti žemės sklypą (jo dalį) ir kiti dokumentai asmeniui negražinami, bet valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija raštu praneša prašymą pateikusiam asmeniui, kad būtina parengti teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą ir žemės sklypo planą, nurodo subjektus, kurie turi organizuoti šių dokumentų rengimą ir kieno lėšomis šie dokumentai turi būti rengiami.

Taisyklių 14 ir 36 punktuose nenustatyta Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio padalinio pareiga atlikti faktinių duomenų patikrinimą vietoje.

Galimi atvejai, kad asmens lėšomis suformuotas žemės sklypas negalės būti parduodamas ar nuomojamas dėl statinių sunykimo.

Atsižvelgiant į nurodytas aplinkybes, svarstyтина, ar nebūtų tikslinga papildyti Taisyklės nuostata, kad faktinis duomenų patikrinimas vietoje atliekamas ir tais atvejais, kai nėra parengtas teritorijų planavimo dokumentas ar žemės valdos projektas ir žemės sklypo planas.

Nacionalinė žemės tarnyba siūlo keisti Taisyklės ir pagal nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje nurodytus statinio nusidėvėjimo duomenis nustatyti aiškias statinio nusidėvėjimo ribas, kuriomis remiantis būtų galima objektyviai įvertinti statinio, esančio valstybinės žemės sklype, fizinę būklę ir pagal ją atitinkamai vertinti, ar statinys, esantis valstybinėje žemėje, gali būti naudojamas pagal paskirtį arba negali būti naudojamas pagal nustatytą paskirtį, tačiau atlikus paprastąjį statinio remontą galėtų būti naudojamas pagal paskirtį arba nebegalės būti naudojamas pagal paskirtį.

Pagal vertinimo rezultatus nustatčius, kad statinys, esantis valstybinės žemės sklype, gali būti naudojamas pagal paskirtį, būtų sudaroma valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis arba išduodamas sutikimas dėl nuomos teisės perleidimo. Nustatčius, kad statinys, esantis valstybinės žemės sklype, nebegali būti naudojamas pagal paskirtį (pvz., nusidėvėjęs 75 procentais), valstybinės žemės nuomos sutartis būtų nutraukiama. Nustatčius, kad statinys, esantis valstybinės žemės sklype, negali būti naudojamas pagal nustatytą paskirtį (pvz., statinys nusidėvėjęs nuo 50 iki 74 procentų), tačiau atlikus paprastąjį statinio remontą galėtų būti naudojamas pagal ją, statinio savininkui būtų nustatomas terminas, pvz., 2 metai, per kuriuos netinkamas naudoti pagal paskirtį statinys turėtų būti sutvarkytas, kad galėtų būti naudojamas pagal ją. Nesutvarkius statinio per nurodytus terminus, valstybinės žemės nuomos sutartis būtų nutraukiama.

8. Projektu Nr. 260 keičiamų Taisyklių 30.7 papunkčio pirmojoje pastraipoje siūloma nustatyti, kad „išnuomotuose žemės sklypuose statyti naujus statinius ar įrenginius ir rekonstruoti esamus galima tik tuo atveju, jeigu tai numatyta nuomos sutartyje, **atitinka nuomos sutartyje nurodytą valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir būdą**, ir tokia statyba **ir (ar) rekonstravimas galimi pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentų sprendinius**. Nuomos sutartyje nenumatytus pastatytus statinius ar įrenginius nuomininkas privalo nugriauti ir sutvarkyti žemės sklypą.“

Atsižvelgdami į tai, kad Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 9 ir 24 straipsnių pakeitimo ir Įstatymo papildymo 9¹ straipsniu įstatymo Nr. XIV-717 (toliau – Pakeitimo įstatymas) 1 straipsniu įstatyme nustatyta, kad valstybinės žemės nuomininkas galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ar įrenginius įgyja tik sumokėjęs į valstybės ir savivaldybės, kurios teritorijoje yra žemės sklypas, biudžetus atlyginimą už galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ar įrenginius, siūlome papildyti Taisyklių 30.7 papunkčio pirmąją pastraipą nuostata, kad naujų

statinių ir įrenginių statyba ir (ar) rekonstravimas galimi tik sumokėjus į valstybės ir savivaldybės, kurios teritorijoje yra žemės sklypas, biudžetus atlyginimą už galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ar įrenginius.

Taip pat apariamojoje pastraipoje siūlome tikslinti įrašytą naują formuluotę „atitinka nuomos sutartyje nurodytą valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir būdą“, nes nėra aišku, kas turi atitikti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir būdą, t. y. po žodžio „sutartyje“ įrašyti žodžius „nauja statyba ir (ar) rekonstravimas“.

9. Taisyklių 30.7 papunkčio antrojoje pastraipoje siūloma nustatyti, kad „žemės sklypuose, išnuomotuose asmenų nuomojamiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, ir žemės sklypuose, išnuomotuose valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausančiams statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, **nuomininkas statyti naujus ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ir (ar) įrenginius gali gavęs statinių ir (ar) įrenginių savininko sutikimą, patvirtintą notaro**. Ši sąlyga įrašoma valstybinės žemės nuomos sutartyje.“

Įtvirtinus siūlomą nuostatą, išnuomotame žemės sklype esančių statinių nuomininkas taptų statytoju ir galėtų įregistruoti savo nuosavybės teisę į pastatytus statinius. Tokiu būdu pažeidžiant Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 5 dalį, kurioje įtvirtinta bendra nuostata, kad valstybinė žemė, išskyrus šio straipsnio 6–9 dalyse nustatytus atvejus, išnuomojama aukciono būdu asmeniui, kuris pasiūlo didžiausią nuomos mokestį, ir šio straipsnio 6–9 dalis, kuriose nustatyti valstybinės žemės išnuomojimo be aukciono atvejai, nes žemės sklype esančių statinių nuomininkui, kuris nėra žemės sklype esančių statinių savininkas ir statinius naudoja terminuotai (statinių nuomos terminui), būtų suteikta teisė statyti nuosavus naujus statinius.

Jeigu būtų įtvirtintas siūlomas reglamentavimas, kiltų klausimas, kaip turėtų būti apskaičiuojamas atlyginimas už galimybę statyti naujus statinius ar įrenginius, kai nuomininkui išnuomojama dalis statinio ar įrenginio, – ar atlyginimas būtų skaičiuojamas lyginant užstatyto žemės ploto padidėjimą ir statinio ar įrenginio bendro ploto padidėjimą su iki statybos ir (ar) rekonstravimo esamu visu Nekilnojamojo turto registre pagrindiniu daiktu įregistruotu statiniu ar įrenginiu užstatytu plotu ar tik su ta statinio ar įrenginio dalimi, kuri yra jam išnuomota.

Pažymėtina, kad valstybinės žemės sklypuose, išnuomotuose juose esantiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti, naujų statinių statyba ir rekonstravimas gali būti įgyvendinamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos investicijų įstatymu ir Lietuvos Respublikos koncesijos įstatymu.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, siūlome nekeisti nuostatos, draudžiančios statinio ar įrenginio nuomininkui statyti naujus statinius ar įrenginius.

10. Pakeitimo įstatymo 1 straipsniu pakeisto Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalyje nustatyta, kad „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 šio įstatymo 24 straipsnio 7 dalyje nurodytą atvejį. Galimybė keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, nurodant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, į kuriuos keičiami esami pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas, Vyriausybės nustatyta tvarka šio įstatymo 24 straipsnio 7 dalyje nurodytu atveju turi būti numatyta valstybinės žemės nuomos sutartyje arba jos pakeitime.“

Pakeitimo įstatymo 3 straipsniu pildomo 24 straipsnio 7 dalyje nustatyta, kad galimybė keisti nuomojamo valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą valstybinės žemės nuomos sutartyje, kai valstybinė žemė išnuojama pagal šio įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą, arba jos pakeitime gali būti nurodoma, kai pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentus numatyta galimybė išnuomotame valstybinės žemės sklype pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą kita paskirtimi ir (ar) būdu.

Remdamiesi nurodytu teisiniu reglamentavimu, siūlome Taisyklių 30.8 papunktyje įrašyti, kad nuomos sutartyje įrašoma galimybė valstybinės žemės sklype pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą kita paskirtimi ir (ar) būdu, kai tai numatyta pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentus. Jeigu būtų atsižvelgta į šią pastabą, Taisyklių 38.6 papunktyje siūlome neišbraukti žodžių „Taisyklių 30.8 punkte nurodytu atveju“.

Vadovaudamiesi Pakeitimo įstatymo 1 straipsniu pakeisto Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalies nuostata, manome, kad Projekte Nr. 260 turi būti aiškiai nurodyta, kad į nuomos sutartį turi būti įrašyta žemės naudojimo paskirtis ir galimi naudojimo būdai.

Projekto Nr. 260 2.10 papunkčiu keičiamų Taisyklių 30.8 papunkčio trečiojoje pastraipoje siūloma nustatyti, kad „pakeitus išnuomoto valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, nuomotojas patikslina išnuomoto žemės sklypo kadastro duomenis Nekilnojamojo turto kadastre ir įrašus Nekilnojamojo turto registre ir perskaičiuoja išnuomoto žemės sklypo vertę, nuo kurios mokamas žemės nuomos mokestis **ir (ar) žemės nuomos mokesčio priedas**. Patikslinus išnuomoto žemės sklypo kadastro duomenis, šalių susitarimu keičiama valstybinės žemės nuomos sutartis.“ Pažymėtina, kad ši nuostata turėtų būti tikslinama, kadangi pagal Įstatymo

1 straipsniu keičiamo Žemės įstatymo 9 straipsnio 18 dalį žemės nuomos mokesčio priedas nėra mokamas iš karto, kai pakeičiama žemės sklypo naudojimo paskirtis, bet šis priedas mokamas tuomet, kai per 2 metus nuo sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo valstybinės žemės sklypo nuomininkas nepradėjo naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų rekonstravimo. Atsižvelgdami į tai, siūlome atsisakyti įrašyto pakeitimo.

Bet to, atkreiptinas dėmesys, kad šiuo atveju žemės nuomos mokestis ir žemės nuomos mokesčio priedas skaičiuojamas ne nuo tos pačios žemės sklypo vertės (žr. šio rašto 18 punktą).

11. Taisyklės siūloma papildyti nauju 34¹.4 papunkčiu, kuriame nustatyta, kad asmenys, pageidaujantys ir turintys teisę išsinuomoti savo naudojamus žemės sklypus be aukciono, pateikia **„statinių ir (ar) įrenginių, esančių žemės sklype ar jo dalyje, savininko sutikimą, patvirtintą notaro, kai prašymą išnuomoti valstybinės žemės sklypą pateikia statinių ir (ar) įrenginių nuomininkas“**.

Pažymėtina, kad, vadovaujantis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 10 straipsniu, viešojo administravimo subjektų sprendimai įforminami administraciniu sprendimu. Teisės aktai nenumato, kad viešojo administravimo subjektų sprendimai turi būti tvirtinami notaro.

Atsižvelgiant į tai, kas nurodyta, Taisyklėse nustatytas reikalavimas pateikti notaro patvirtintą sutikimą, kai išnuomotų statinių ar įrenginių savininkas yra savivaldybė ar kitas viešojo administravimo subjektas, neatitinka teisės aktuose nustatyto viešojo administravimo subjektų priimamiems administraciniais sprendimams nustatytos formos.

Remdamiesi nurodytu teisiniu reglamentavimu, siūlome tikslinti Taisyklių 34¹.4 papunktį ir nustatyti, kad asmenys, pageidaujantys ir turintys teisę išsinuomoti savo naudojamus žemės sklypus be aukciono, pateikia statinių ir (ar) įrenginių, esančių žemės sklype ar jo dalyje, savininko sutikimą, kai prašymą išnuomoti valstybinės žemės sklypą pateikia statinių ir (ar) įrenginių nuomininkas. Sutikimas, išskyrus viešojo administravimo subjektų sutikimus, turėtų būti patvirtintas notaro.

12. Pagal Teisės aktų projektų rengimo rekomendacijų, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2013 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 1R-298 „Dėl Teisės aktų projektų rengimo rekomendacijų patvirtinimo“, 152.1 papunktį teisės aktas, kurį sudaro punktai, punktų papunkčiai ir punktų pastraipos, gali būti pildomas nauju įterpiamu punktu ar punkto papunkčiu su novela.

Atsižvelgdami į tai, kad Taisyklės papildomos ne nauju punktu, o Taisyklių 34 punktą papildomas nauju papunkčiu, siūlome Taisyklių papunktį vietoj 34¹.4 numeruoti 34.4¹.

Atitinkamai siūlome patikslinti Taisyklių 38¹.7 ir 38¹.13 papunkčių numeraciją.

Siekiant aiškumo, toliau šiame rašte Taisyklių punktai ir papunkčiai nurodomi pagal Projekte Nr. 260 pateiktą numeraciją.

13. Projektu Nr. 260 keičiamų Taisyklių 34.6 papunktyje siūloma nustatyti, kad asmenys, pageidaujantys ir turintys teisę išsinuomoti savo naudojamus žemės sklypus be aukciono, pateikia ne senesnius kaip vienu metų statinio nusidėvėjimo duomenis, nurodytus nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje, **išskyrus, jeigu asmuo, pageidaujantis išsinuomoti valstybinės žemės sklypą ar jo dalį, prašyme išreiškia valią statyti naujus ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius**.

Pažymėtina, kad asmens prašyme išreikšta valia statyti naujus ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius netampa jam privalomu įpareigojimu, dėl kurio nevykdymo galėtų būti pritaikytos sankcijos.

Jeigu būtų nustatyta Projektu Nr. 260 siūloma Taisyklių 34.6 papunktyje nurodyta sąlyga, iš esmės netektų prasmės reikalavimas pateikti ne senesnius kaip vienerių metų statinio nusidėvėjimo duomenis, kadangi šis reikalavimas būtų apeinamas, prašyme beveik visais atvejais nurodant, kad bus statomi nauji ir (ar) rekonstruojami esami statiniai ar įrenginiai.

Atsižvelgdami į tai, kas nurodyta, siūlome atsisakyti Taisyklių 34.6 papunktyje numatytos išimties.

Atitinkamai turėtų būti įvertintas ir Taisyklių 34.7 papunktis, numatantis, kad su prašymu išnuomoti naudojamą žemės sklypą turi būti pateikta asmens, pageidaujančio išsinuomoti valstybinės žemės sklypą ar jo dalį, išreikšta valia statyti naujus ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius.

Be to, Projekte Nr. 260 siūlome aiškiai nustatyti, kad net ir tuo atveju, kai asmuo siekia statyti ar rekonstruoti statinius, jis turės pateikti atnaujintas statinių ir žemės sklypo kadastro duomenų bylas, kartu su statinio statybos ar įrenginio techniniu projektu tam, kad būtų galima apskaičiuoti statinių užstatymo ploto padidėjimą ir bendro statinio ploto padidėjimą.

14. Praktikoje susiduriame su situacijomis, kai daugiabučiame gyvenamajame name esančio buto ar kitos patalpos savininkas, norėdamas sudaryti valstybinės žemės sklypo dalies nuomos sutartį, pagal Taisyklių 34.6 papunktį turi pateikti viso daugiabučio gyvenamojo namo ne senesnius kaip vienerių metų nusidėvėjimo duomenis, nurodytus nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje. Daugiabučio gyvenamojo namo nusidėvėjimo duomenų nustatymas reikalauja didelių išlaidų iš buto ar kitos patalpos savininko, norinčio išsinuomoti valstybinės žemės sklypo dalį, reikalingą daugiabučiam gyvenamajam namui eksploatuoti. Nacionalinė žemės tarnyba gauna daug nusiskundimų iš daugiabučių gyvenamųjų namų savininkų dėl šio reikalavimo įvykdymo, todėl manome, kad tikslinga būtų padaryti išimtį Taisyklių 34.6 papunktyje, numatant, kad daugiabučio gyvenamojo namo nusidėvėjimo duomenų pateikti nereikia, kai siekiama išsinuomoti valstybinės žemės sklypo, kuriame yra daugiabutis namas, dalį.

Nacionalinė žemės tarnyba taip pat susiduria su situacijomis, kai daugiabutis gyvenamasis namas ar kitos paskirties statinys yra pastatytas prieš kelis metus, o sudarant valstybinės žemės nuomos sutartį pagal Taisyklių 34.6 papunkčio nuostatas asmenys turi pateikti ne senesnius kaip vienerių metų statinio nusidėvėjimo duomenis, nors, kaip minėta, statiniai yra nauji. Atsižvelgdami į tai, kas nurodyta, siūlome Taisyklių 34.6 papunktį išdėstyti taip:

„34.6. ne senesnius kaip vienerių metų statinio **ar jo dalies, kuriai eksploatuoti yra prašoma išnuomoti žemės sklypo dalį**, nusidėvėjimo duomenis, nurodytus nekilnojamojo daikto

kadastro duomenų byloje, **išskyrus daugiabučių gyvenamųjų namų ir statinių, pastatytų ir (ar) rekonstruotų ne anksčiau kaip prieš 10 metų iki prašymo pateikimo**“.

15. Projektu Nr. 260 keičiamų Taisyklių 38¹.7 papunkčio antrosios pastraipos sakinio pabaigoje vietoj taško siūlome dėti kabliataškį. Be to, siūlome ne pildyti Taisyklės 38¹.7 papunkčiu, o tikslinti Taisyklių 38.7 papunktį, kuriame ir yra aptariamos naujų statinių statybos sąlygos.

16. Projektu Nr. 260 keičiamų Taisyklių 38.11 papunkčio antrojoje pastraipoje siūloma įrašyti, kad „Nuomininkas žemės nuomos mokesį moka pagal savivaldybės tarybos patvirtintą tarifą nuo valstybinės žemės nuomos sutartyje nurodytos vertės, **žemės nuomos mokesčio priedą, lygų 5 procentams valstybinės žemės sklypo ar jo dalies, kurių pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas yra pakeisti, vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos po pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo pakeitimo atliekant valstybinės žemės sklypo vertinimą masiniu būdu.**“

Keičiamo Taisyklių 3 priedo 10 punkte nustatyta, kad valstybinės žemės nuomos sutartyje įrašoma, kad „Nuomininkas žemės nuomos mokesčio priedą, lygų 5 procentams valstybinės žemės sklypo ar jo dalies, kurių pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas yra pakeisti, vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos po pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo pakeitimo atliekant valstybinės žemės sklypo vertinimą masiniu būdu, moka kiekvienais metais iki pranešimo apie naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų statinių ar įrenginių rekonstravimo pradžią pateikimo dienos.“

Pažymėtina, kad Pakeitimo įstatymo 1 straipsniu pakeisto Žemės įstatymo 9 straipsnio 18 dalyje nustatyta, kad per 2 metus nuo sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo valstybinės žemės sklypo nuomininkui nepradėjus naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų rekonstravimo ir valstybinės žemės sklypo nuomotojui nustačius, kad valstybinės žemės sklype yra eksploatuojami esami statiniai ar įrenginiai ir vykdoma veikla pagal iki sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo nustatytus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, valstybinės žemės sklypo nuomininkas privalo sumokėti žemės nuomos mokesčio priedą, lygų 5 procentams valstybinės žemės sklypo ar jo dalies, kurių pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas yra pakeisti, vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos po pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo pakeitimo atliekant valstybinės žemės sklypo vertinimą masiniu būdu Vyriausybės nustatyta tvarka. Žemės nuomos mokesčio priedas į savivaldybės biudžetą mokamas Vyriausybės nustatyta tvarka kiekvienais metais iki pranešimo apie naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų statinių ar įrenginių rekonstravimo pradžią pateikimo dienos. Atkreiptinas dėmesys, kad valstybinės žemės nuomininko prievolė mokėti žemės nuomos mokesčio priedą atsiranda tik tada, kai per 2 metus nuo sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo valstybinės žemės

nuomininkas nepradėjo naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų rekonstravimo ir valstybinės žemės sklypo nuomotojui nustačius, kad valstybinės žemės sklype yra eksploatuojami esami statiniai ar įrenginiai ir vykdoma veikla pagal iki sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo nustatytus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą.

Nacionalinės žemės tarnybos nuomone, valstybinės žemės nuomos mokesčio priedo mokėjimo sąlygos yra esminės valstybinės žemės nuomos sutarties sąlygos ir jos turi būti įrašytos žemės nuomos sutarties projekte.

Atsižvelgdami į tai, kas nurodyta, siūlome papildyti Taisyklių 38.11 papunkčio antrąją pastraipą ir Taisyklių 3 priedo 10 punktą ir juose nurodyti, kad žemės nuomos mokesčio priedas mokamas, jeigu per 2 metus nuo sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo valstybinės žemės nuomininkas nepradėjo naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų rekonstravimo ir valstybinės žemės sklypo nuomotojui nustačius, kad valstybinės žemės sklype yra eksploatuojami esami statiniai ar įrenginiai ir vykdoma veikla pagal iki sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo nustatytus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą.

Atsižvelgdami į pateiktą siūlymą, manome, kad turi būti atsisakoma Taisyklių 38.11 papunkčio penktosios pastraipos, kadangi ji iš esmės atkartotų šio papunkčio antrąją pastraipą.

17. Siūlome tikslinti Taisyklių 38.11 papunktį ir numatyti, koks subjektas, t. y. Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis skyrius, patikrina, ar valstybinės žemės nuomininkas per 2 metus nuo sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo nepradėjo / pradėjo naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų rekonstravimo ir (ar) valstybinės žemės sklypą naudoja pagal pakeistą žemės naudojimo būdą ir ar toks žemės sklypas yra apskritai naudojamas. Taip pat siūlome Taisyklių 38.11 papunktį papildyti nuostata, kad suėjus 2 metų terminui nuo sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo, jeigu nuomininkas nepateikia valstybinės žemės nuomotojui pranešimo apie naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų statinių ar įrenginių rekonstravimo pradžią ir nuomininkas naudoja esamus statinius ar įrenginius ir vykdo veikla pagal iki sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo nustatytus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, nuomotojas apie atsiradusį teisinį pagrindą mokėti valstybinės žemės nuomos mokesčio priedą informuoja savivaldybės administracijos direktorių ir nuomininką.

Siūlome Projekte Nr. 260 pateikti nuorodą į Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimą Nr. 1798 „Dėl nuomos mokesčio už valstybinę žemę“, kuriame turi būti reglamentuota nuomos mokesčio priedo mokėjimo tvarka, terminai, taip pat nuomos mokesčio priedo apskaičiavimo tvarka.

18. Projektu Nr. 260 keičiamų Taisyklių 38.11 papunkčio pirmojoje pastraipoje siūloma nustatyti, kad „žemės sklypo vertė, nuo kurios mokamas žemės nuomos mokestis, **nuomos mokesčio priedas ir jo mokėjimo terminai**“. To paties papunkčio antrojoje pastraipoje nustatyta, kad „Nuomininkas žemės nuomos mokestį moka pagal savivaldybės tarybos patvirtintą tarifą nuo valstybinės žemės nuomos sutartyje nurodytos vertės, **žemės nuomos mokesčio priedą, lygų 5 procentams valstybinės žemės sklypo ar jo dalies, kurių pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas yra pakeisti, vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos po pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo pakeitimo atliekant valstybinės žemės sklypo vertinimą masiniu būdu.**“

Taisyklių 38.11 papunktyje nustatyta, kad valstybinės žemės sklypo nuomos sutartyje nurodoma žemės sklypo vertė, nuo kurios mokamas žemės nuomos mokestis, ir jo mokėjimo terminai. Taip pat valstybinės žemės nuomos sutartyje turi būti numatyta nuomotojo teisė kas 3 metus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ nustatyta tvarka perskaičiuoti išnuomoto be aukciono žemės sklypo vertę, nuo kurios skaičiuojamas žemės nuomos mokestis.

Pažymėtina, kad nekilnojamojo turto mokestinė vertė, nuo kurios mokamas žemės nuomos mokestis, ir vidutinė rinkos vertė, pagal kurią turi būti skaičiuojamas žemės nuomos mokesčio priedas ir kuri nustatoma kiekvienų metų sausio pirmos dienos būklei, gali nesutapti. Be to, įrašyti į žemės nuomos sutartį vidutinę žemės sklypo rinkos vertę ir kasmet ją keisti būtų netikslinga ir apsunkintų tiek nuomotoją, tiek nuomininkus.

Atsižvelgdami į tai, kas nurodyta, siūlome Taisyklių 38.11 papunktyje nustatyti, kad **per 2 metus nuo sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo valstybinės žemės sklypo nuomininkui nepradėjus naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų rekonstravimo ir valstybinės žemės sklypo nuomotojui nustačius, kad valstybinės žemės sklype yra eksploatuojami esami statiniai ar įrenginiai ir vykdoma veikla pagal iki sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo nustatytus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, valstybinės žemės sklypo nuomininkas moka žemės nuomos mokesčio priedą, lygų 5 procentams valstybinės žemės sklypo ar jo dalies, kurių pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas yra pakeisti, vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos po pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo pakeitimo atliekant valstybinės žemės sklypo vertinimą masiniu būdu Vyriausybės nustatyta tvarka.**

Atitinkamai tikslintinas Taisyklių 3 priedo 10 punktas.

19. Pakeitimo įstatymo 1 straipsniu pakeisto Žemės įstatymo 9 straipsnio 18 dalyje nustatyta, kad žemės nuomos mokesčio priedas į savivaldybės biudžetą mokamas Vyriausybės

nustatyta tvarka kiekvienais metais iki pranešimo apie naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų statinių ar įrenginių rekonstravimo pradžią pateikimo dienos.

Atitinkamą nuostatą Projekte Nr. 260 siūloma perkelti ir į Taisyklių 38.11 papunkčio penktąją pastraipą. Taisyklių 38.11 papunkčio šeštojoje pastraipoje siūloma nurodyti, kad **„apie žemės nuomos priedo mokėjimą Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys, centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojas per 5 darbo dienas informuoja savivaldybės administracijos direktorių.“**

Atkreipiame dėmesį, kad Taisyklių 38 punkte yra reglamentuojama, kokios sąlygos yra įrašomos į valstybinės žemės nuomos sutartį. Manome, kad siūloma įrašyti Taisyklių 38.11 papunkčio šeštosios pastraipos nuostata neturėtų būti rašoma į nuomos sutarties projektą, kadangi tai susiję ne su nuomininku, o su tarpinstituciniu bendradarbiavimu ir tvarka, kaip turi būti sprendžiami žemės nuomos mokesčio priedo apskaičiavimo ir informavimo apie tokio mokesčio mokėjimą klausimai.

Be to, iš siūlomos Taisyklių 38.11 papunkčio šeštosios pastraipos nuostatos nėra aišku, apie ką Nacionalinė žemės tarnyba turi informuoti: ar apie atsiradusią nuomininko pareigą mokėti žemės nuomos mokesčio priedą, nes būtent nuomotojas nustato, kad nuomininkas neatliko veiksmų, kuriuos pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 18 dalį turėjo atlikti, ar apie paties nuomos mokesčio priedo sumokėjimą, nors tokia informacija nuomotojas negali disponuoti, kadangi mokestis mokamas į savivaldybės biudžetą.

20. Pagal Projektu Nr. 1387 keičiamo Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. lapkričio 10 d. nutarimo Nr. 1387 „Dėl žemės nuomos mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimą“ (toliau – Nutarimas Nr. 1387) 4 ir 5 punktus žemės nuomos mokesčio priedą fiziniams asmenims apskaičiuoja savivaldybė, o juridiniai asmenys šį mokesčio priedą apsiskaičiuoja patys ir pagal Nutarimo Nr. 1387 6 punktą iki kalendorinių metų lapkričio 15 dienos sumoka į savivaldybės biudžetą. Svarstyтина, ar šiuo atveju yra racionalu palikti mokesčio priedo skaičiavimą patiems nuomininkams, kurie gali būti suinteresuoti išvengti šio mokesčio mokėjimo. Manytina, kad tokio mokesčio apskaičiavimas turėtų būti savivaldybės institucijos kompetencija.

Pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 18 dalį „žemės nuomos mokesčio priedas į savivaldybės biudžetą mokamas Vyriausybės nustatyta tvarka kiekvienais metais iki pranešimo apie naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų statinių ar įrenginių rekonstravimo pradžią pateikimo dienos“. Taigi šiuo atveju kyla klausimai, kam turi būti pateikiamas pranešimas apie naujų statinių ar įrenginių statybą – nuomotojui ar savivaldybės, kurios teritorijoje yra žemė sklypas, institucijai. Jeigu būtų nustatyta, kad šis pranešimas pateikiamas nuomotojui, tada turėtų būti nustatyta, kokius tolesnius veiksmus turi atlikti nuomotojas. Taip pat turi būti išspręstas klausimas, kaip apskaičiuojamas nuomos mokesčio priedas, kai pranešimas pateikiamas anksčiau nei lapkričio 15

dieną, t. y. ar žemės nuomos mokesčio priedas skaičiuojamas už visus metus, neatsižvelgiant į tai, kada pateiktas pranešimas, kas, mūsų nuomone, neatitiktų aptariamoms Žemės įstatymo 9 straipsnio 18 dalies nuostatos, ar vis dėlto žemės nuomos mokesčio priedas turi būti perskaičiuojamas už tą laikotarpį, iki kurio buvo pateiktas pranešimas, ir kuris subjektas turi perskaičiuoti žemės nuomos mokesčio priedo dydį. Atitinkamas klausimas kyla ir dėl pirmųjų metų nuomos mokesčio priedo dydžio, t. y. nuo kada jis turi būti pradėtas skaičiuoti: ar jis turi būti pradėtas skaičiuoti praėjus lygiai dvejiems metams nuo sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo, neatsižvelgiant į tai, kada nuomotojas nustatė, kad nėra atliekami jokie veiksmai, susiję su naujų statinių statybą ar esamų statinių rekonstravimu, ar vis dėlto žemės nuomos mokesčio priedas skaičiuojamas nuo nuomotojo atlikto patikrinimo. Manome, kad visa tai turi būti reglamentuojama Taisyklėse arba specialiajame Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime, reglamentuojančiame žemės nuomos mokėjimą.

21. Kitas svarbus aspektas, kurį būtina reglamentuoti Projekte Nr. 260, – kokie duomenys turi būti nurodyti pranešime apie naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų statinių ar įrenginių rekonstravimo pradžią ir kada iš esmės jis turi būti pateikiamas, t. y. ar jis turi būti pateikiamas kartu su statinio projektu, kaip nurodyta Projekto Nr. 260 papildomame Taisyklių 41¹ punkte, nors šiame punkte taip nėra nurodyta, ar jis turėtų būti pateikiamas, kai jau yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas, kai jis yra reikalingas, ar kai yra pradėti statybos darbai, pateikiant tai pagrindžiančius dokumentus ir informaciją.

Taip pat Projekte Nr. 260 siūlome aiškiai nustatyti, kad nuomininkas pranešimą apie naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų statinių ar įrenginių rekonstravimo pradžią ir tai patvirtinančius dokumentus pateikia valstybinės žemės nuomotojui. Siūlome įtvirtinti, kokie dokumentai patvirtins naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų statinių ar įrenginių rekonstravimo pradžią ir kuriuos turės pateikti nuomininkas. Taip pat turi būti nustatyta, kad gavęs nurodytus dokumentus, nuomotojas apie tai informuoja savivaldybės administracijos direktorių, kuris atitinkamai turi sustabdyti nuomos mokesčio priedo skaičiavimą.

Atkreiptinas dėmesys, kad Taisyklių 38.11 papunkčio šeštojoje pastraipoje po žodžio „nuomos“ turi būti įrašytas žodis „priedo“.

22. Projektu Nr. 260 keičiamų Taisyklių 38.12 papunktyje nustatyta, kad valstybinės žemės nuomos sutartyje turi būti nustatyti „kiti su nuomojamo žemės sklypo naudojimu ir žemės sklypo grąžinimu, pasibaigus žemės nuomos sutarčiai, susiję nuomotojo ir nuomininko įsipareigojimai“. Vadovaujantis Žemės įstatymo 9 straipsnio 15 dalimi, įsigaliosiančia nuo 2022 m. kovo 1 d., siūlytina šiame papunktyje nurodyti, kad nutraukus valstybinės žemės nuomos sutartį, teisėtai pastatyti statiniai yra išperkami valstybės.

23. Atkreipiame dėmesį į neretai praktikoje pasitaikančias situacijas, kai valstybinės žemės nuomos sutartys negali būti sudarytos todėl, kad valstybinės žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas nebeatitinka statinio, esančio tame žemės sklype, paskirties. Tokiu atveju Nacionalinė žemės tarnyba neturi teisinio pagrindo išnuomoti valstybinės žemės sklypo, o statinio savininkas, neturėdamas teisių į žemės sklypą, negali atlikti jokių statinio rekonstrukcijos veiksmų. Todėl susidaro situacija be išeities, arba, kaip nurodyta Žemės ūkio ministerijos 2021-03-24 rašte Nr. 2D-760 (12.146E.) „Dėl valstybinės žemės nuomos ir pardavimo“, statinio savininkas turėtų pakeisti žemės naudojimo būdą į atitinkantį statinio paskirtį ir tik išsinuomojęs žemės sklypą galėtų vėl imtis žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo bei statinio paskirties keitimo, kas, mūsų nuomone, yra labai didelių sąnaudų reikalaujantis procesas. Pažymėtina, kad šiuo metu Pakeitimo įstatymas iš esmės įtvirtina lankstesnę požiūrį į pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimą, todėl manytina, kad šios situacijos turėtų būti aptartos Projekte Nr. 260 ir išspręstas šis klausimas, suteikiant galimybę išnuomoti žemės sklypą valstybinės žemės nuomos sutartyje numatant tam tikras sąlygas, t. y. terminą, per kurį nuomininkas pradės naudoti žemės sklypą pagal nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą ir panašiai.

24. Projektu Nr. 260 keičiamų Taisyklių 38 punkte išvardyta, kas turi būti nurodoma valstybinės žemės nuomos sutarties projekte, ir Taisyklių 38.13 papunktyje nustatyta, kad valstybinės žemės nuomos sutarties projekte turi būti nurodytos valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo sąlygos.

Projekto Nr. 260 2.19 papunkčiu siūloma papildyti Taisyklės 38¹.13 papunkčiu, kuriame išvardyti valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo pagrindai.

Kadangi Taisyklėse jau yra 38.13 papunktis, kuriame nurodomi valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą pagrindai, siūlome šį papunktį papildyti naujais sutarties nutraukimo pagrindais ir atsisakyti Projekto Nr. 260 2.19 papunkčio.

25. Siekiant aiškumo, siūlytina tikslinti Projektu Nr. 260 keičiamų Taisyklių 38¹.13.1 papunktį ir nustatyti, kad „valstybinės žemės nuomotojui nustačius, kad statiniai ar įrenginiai nenaudojami pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį, ir per 2 metų laikotarpį, **skaičiuojamą nuo pažeidimo nustatymo dienos**, valstybinės žemės nuomininkui nepašalinus nustatytų žemės nuomos sutarties pažeidimų“.

26. Atsižvelgdami į tai, kad Taisyklėse nėra reglamentuojama valstybinės žemės nuomos sutarčių nutraukimo tvarka, siūlytume tokią tvarką nustatyti ir reglamentuoti atvejus, kaip turi būti atliekamas statinių ir įrenginių naudojimo / nenaudojimo patikrinimo faktas, t. y. atliekant patikrinimą vietoje; kreipiantis į Statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalyje nurodytas institucijas; kreipiantis į nuomininką ir prašant pateikti dokumentus, įrodančius veiksmus, kuriais siekiama pradėti naudoti valstybinės žemės sklypą ir atitinkamai statinius pagal nustatytą paskirtį. Taip pat

siūlome reglamentuoti tvarką, kaip yra nustatomas 2 metų laikotarpis pašalinti valstybinės žemės nuomos sutarties pažeidimus: ar tokio pranešimo pateikimas nuomininkui laikytinas įspėjimu, ir nuomininkui nepateikus įrodymų apie tai, kad pašalinti nuomos sutarties pažeidimai, valstybinės žemės nuomotojas praėjus 2 metų laikotarpiui priima sprendimą nutraukti žemės nuomos sutartį, netikrindamas faktinės situacijos ir (ar) dokumentų, ar vis dėlto nuomotojas praėjus 2 metų laikotarpiui turi patikrinti, ar pažeidimai ištaisyti, nuvykdamas į vietą, ir tik tokiu atveju imtis Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse nustatytų veiksmų dėl valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo, – prieš nustatytą terminą įspėti nuomininką ir tik tada priimti sprendimą dėl nuomos sutarties nutraukimo.

Pažymėtina, kad Pakeitimo įstatymo 1 straipsnio 2 dalimi papildytoje Žemės įstatymo 9 straipsnio 15 dalyje nustatyta, kad „sprendimas nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį prieš terminą dėl statinių ar įrenginių nenaudojimo pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį priimamas, jeigu per nustatytą 2 metų laikotarpį valstybinės žemės nuomininkas nepašalina nustatytų žemės nuomos sutarties pažeidimų. Apie sprendimą dėl statinių ar įrenginių nenaudojimo pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį turi būti informuojama savivaldybė. Priėmus sprendimą nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį arba jos nesudaryti dėl statinių ar įrenginių nenaudojimo pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį, kai tai neatitinka valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo sąlygų, Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka valstybė išperka teisėtai pastatytus statinius ir įrenginius, atlygindama jų rinkos vertę, apskaičiuotą taikant Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatytą individualų turto vertinimą, atsižvelgiant į esamą statinių ir įrenginių būklę“. Atkreiptinas dėmesys, kad šioje nuostatoje yra nurodyta, kad **„apie sprendimą dėl statinių ar įrenginių nenaudojimo pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį turi būti informuojama savivaldybė“**. Nėra aišku, koks subjektas tokį sprendimą priima ir kokia tokio sprendimo priėmimo bei savivaldybės informavimo tvarka, taip pat nėra aišku, kada toks sprendimas yra priimamas, kokia jo teisinė reikšmė ir kokius veiksmus atlieka savivaldybė, gavusi tokį sprendimą. Visus šiuos dalykus siūlome reglamentuoti Taisyklėse.

27. Projekto Nr. 260 2.19 papunkčiu papildomame Taisyklių 38¹.13.2 papunktyje nustatyta, kad valstybinės žemės nuomos sutartis nutraukiama prie terminą kai „per 2 metus valstybinės žemės sklypas ne tik nepradedamas naudoti pagal pakeistus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, bet žemės sklypas nenaudojamas ir pagal iki sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo nustatytus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą“. Siūlome aiškiai nustatyti, nuo kada skaičiuojamas 2 metų terminas.

28. Pažymėtina, kad Pakeitimo įstatymo 5 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad „žemės nuomos mokesčio priedas į savivaldybės biudžetą mokamas Vyriausybės nustatyta tvarka kiekvienais metais

iki pranešimo apie naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų statinių ar įrenginių rekonstravimo pradžią pateikimo dienos. ***Jeigu valstybinės žemės sklypo nuomininkas nepradėjo naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų statinių ar įrenginių rekonstravimo per 5 metus nuo sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo, valstybinės žemės nuomos sutartis turi būti nutraukiama prieš terminą valstybinės žemės sklypo nuomotojo reikalavimu.*** Tais atvejais, kai valstybinės žemės sklypas ne tik nepradedamas naudoti pagal pakeistus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, bet žemės sklypas nenaudojamas ir pagal iki sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo nustatytus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, valstybinės žemės nuomos sutartis nutraukiama Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalyje nustatyta tvarka.“

Atsižvelgdami į tai, kas nurodyta, siūlome Taisyklėse įtvirtinti ir šį valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo pagrindą, taip pat aptariamo pažeidimo nustatymo tvarką.

29. Taisyklių 41¹ punkte siūloma nustatyti, kad „valstybinės žemės nuomininkas, pageidaujantis statyti naujus statinius ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius iki statybą leidžiančio dokumento išdavimo, o jeigu statybai statybą leidžiantis dokumentas nereikalingas, – iki naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų rekonstravimo pradžios valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančiai institucijai pateikia: kai statomas naujas ar rekonstruojamas esamas statinys, – statinio projektą, kai statomas naujas ar rekonstruojamas esamas įrenginys, – įrenginio techninį projektą.

Valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija per 10 darbo dienų nuo statinio projekto ar įrenginio techninio projekto gavimo pagal Žemės įstatymo 9¹ straipsnį apskaičiuoja statomo naujo ir (ar) rekonstruojamo esamo statinio ar įrenginio juo užstatymo žemės plotą, bendrą plotą ir informaciją apie mokėtiną atlyginimą už galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ar įrenginius pateikia valstybinės žemės nuomininkui.“

Pagal siūlomą nustatyti teisinį reguliavimą Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniai padaliniai turės apskaičiuoti atlyginimą už galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius išnuomotame valstybinės žemės sklype.

Pagal Pakeitimo įstatymo 2 straipsniu papildyto 9¹ straipsnio 4 dalį, „jeigu statomų naujų ir (ar) rekonstruojamų esamų statinių ar įrenginių didėja ir statiniais ar įrenginiais užstatytas žemės plotas, ir po statybos ir (ar) rekonstravimo statinio ar įrenginio bendras plotas, atlyginimą už teisę statyti valstybinėje žemėje, apskaičiuojamą pagal šio straipsnio 3 dalies 1–6 punktuose nustatytą tvarką, sudaro atlyginimo, apskaičiuoto už statiniais ar įrenginiais užstatyto žemės ploto padidėjimą, ir atlyginimo, apskaičiuoto už statinio ar įrenginio bendro ploto padidėjimą, suma, bet ne daugiau kaip 75 procentai vidutinės valstybinės žemės sklypo ar jo dalies rinkos vertės, apskaičiuotos atliekant vertinimą masiniu būdu Vyriausybės nustatyta tvarka, **išskyrus atvejį, kai statinio ar**

įrenginio bendro ploto padidėjimas atitinka statinio ar įrenginio užstatymo ploto padidėjimą (tokiu atveju atlyginimas už galimybę statyti mokamas už statinio ar įrenginio bendro ploto padidėjimą).“

Šioje įstatymo nuostatoje įtvirtinti du skirtingi atlyginimo už teisę statyti valstybinėje žemėje apskaičiavimo būdai. Pirmuoju atveju sumuojamas naujais ir (ar) rekonstruojamais statiniais ar įrenginiais užstatytas žemės plotas (toliau – užstatytas plotas) ir naujai pastatytų statinių ar įrenginių bendras plotas (toliau – statinių plotas). Antruoju atveju, kai statiniais ir įrenginiais užstatytas plotas ir statinių plotas sutampa, atlyginimas skaičiuojamas tik pagal statinių ploto padidėjimą.

Nėra aišku, kas yra laikoma statiniais ar įrenginiais užstatyto žemės ploto ir statinių ar įrenginių bendro ploto atitiktimi.

Siekiant tinkamai apskaičiuoti atlyginimo už teisę statyti valstybinėje žemėje dydį, Projekte Nr. 260 turėtų būti aprašyta, kokiais atvejais yra laikoma, kad statinio ar įrenginio bendro ploto padidėjimas atitinka statinio ar įrenginio užstatyto žemės ploto padidėjimą, ir aiškiai nustatyta, kaip apskaičiuojamas atlyginimas už teisę statyti valstybinėje žemėje.

Taip pat Taisyklėse turi būti aiškiai nustatyta, kad pateikiant prašymą pakeisti sutartį ir numatyti galimybę statyti naują statinį, nuomininkas taip pat turi pateikti ne tik Taisyklių 41¹ punkte nurodytą statinio projektą, bet ir atnaujintą žemės sklypo ir esamų statinių kadastro duomenų bylas tam, kad valstybinės žemės nuomotojas galėtų apskaičiuoti užstatyto žemės sklypo ploto padidėjimą ir bendro statinių ploto padidėjimą įgyvendinus statinio projektą.

Atkreiptinas dėmesys, kad apie apskaičiuotą atlyginimą už galimybę statyti naujus statinius turi būti informuotas ne tik nuomininkas, bet ir savivaldybė, kadangi 50 proc. atlyginimo turi būti sumokama į savivaldybės biudžetą. Taip pat siūlome Taisyklėse nustatyti terminą, per kurį turi būti sumokėtas atlyginimas, atlyginimo mokėjimo kontrolės procesą, t. y. kad nuomininkas turi informuoti nuomotoją apie sumokėtą mokesį ir pateikti mokėjimo dokumentą, patvirtinantį atlyginimo į savivaldybės biudžetą sumokėjimą, ar vis dėlto duomenis apie sumokėtą atlyginimą turi pateikti savivaldybė. Taip pat siūlome nustatyti, kokie veiksmai turi būti atliekami gavus duomenis apie mokesčio sumokėjimą, t. y. ar nuomotojas priima sprendimą leisti statyti išnuomotame žemės sklype, ar turi būti atliekami kitokie veiksmai.

30. Taisyklių 41¹ punkto pirmojoje pastraipoje siūloma nustatyti, kad „valstybinės žemės nuomininkas, pageidaujantis statyti naujus statinius ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius iki statybą leidžiančio dokumento išdavimo, o jeigu statybai statybą leidžiantis dokumentas nereikalingas, – iki naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų rekonstravimo pradžios valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančiai institucijai pateikia: kai statomas naujas

ar rekonstruojamas esamas statinys, – statinio projektą, kai statomas naujas ar rekonstruojamas esamas įrenginys, – įrenginio techninį projektą.“

Siūlome nustatyti, kad valstybinės žemės nuomininkas taip pat **pateikia ne senesnius kaip vienerių metų statinių ir įrenginių kadastro duomenis, nurodytus kadastro duomenų byloje ir pateikia statomo naujo ir (ar) rekonstruojamo esamo statinio ar įrenginio juo užstatymo žemės ploto, bendro statinio ploto duomenis.**

Atitinkamai turėtų būti patikslinta Taisyklių 41¹ punkto antroji pastraipa, nustatant, kad valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija per 10 darbo dienų nuo statinio projekto ar įrenginio techninio projekto ir **statomo naujo ir (ar) rekonstruojamo esamo statinio ar įrenginio juo užstatymo žemės ploto, bendro ploto apskaičiavimo** gavimo patikrina **statomo naujo ir (ar) rekonstruojamo esamo statinio ar įrenginio juo užstatymo žemės ploto, bendro ploto apskaičiavimą ir informaciją apie mokėtiną atlyginimą už galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ar įrenginius pateikia valstybinės žemės nuomininkui ir savivaldybės, kurios teritorijoje yra žemės sklypas, administracijai.**“

31. Pagal Pakeitimo įstatymo 2 straipsniu papildytą 9¹ straipsnį atlyginimas už galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ar įrenginius mokamas, kai statomo naujo ir (ar) rekonstruojamo esamo statinio ar įrenginio juo užstatytas žemės plotas didėja, palyginti su iki statybos ir (ar) rekonstravimo esamu Nekilnojamojo turto registre **pagrindiniu daiktu** įregistruotu statiniu ar įrenginiu užstatytu plotu.

Galimi atvejai, kai pertvarkoma / rekonstruojama išnuomotame žemės sklype esanti aikštelė Nekilnojamojo turto registre įregistruota ne pagrindiniu daiktu, o pagrindinio daikto priklausiniu, arba kitas pagrindiniu daiktu neįregistruotas statinys.

Nėra aišku, ar pertvarkant pagrindinių daiktų priklausinius ar kitus statinius, kurie Nekilnojamojo turto registre nėra registruoti pagrindiniais daiktais, taip pat turi būti mokamas atlyginimas už galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ar įrenginius.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, siūlome Projekte Nr. 260 aiškiai įtvirtinti, ar atlyginimas už galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ar įrenginius mokamas ir tais atvejais, kai statomi ir (ar) rekonstruojami statiniai, kurie Nekilnojamojo turto registre registruojami kaip pagrindinio daikto priklausiniai.

Siekdami aiškumo, Taisyklių 41¹ siūlome nustatyti, kad apskaičiuojant statomo naujo ir (ar) rekonstruojamo esamo statinio ar įrenginio juo užstatyto žemės ploto padidėjimą palyginti su iki statybos ir (ar) rekonstravimo esamu Nekilnojamojo turto registre pagrindiniu daiktu įregistruotu statiniu ar įrenginiu užstatytu plotu, statinys ar įrenginys pagrindiniam daiktui priskiriamas pagal Nekilnojamojo turto kadastrę ir Nekilnojamojo turto registre įrašytus duomenis.

32. Pakeitimo įstatymo 2 straipsniu papildyto 9¹ straipsnio 6 dalyje nustatyta, kad tuo atveju, jeigu valstybinės žemės nuomininko pastatytų naujų ir (ar) rekonstruotų esamų statinių ar įrenginių bendras plotas ir (ar) naujai pastatytais, ir (ar) rekonstruotais statiniais ar įrenginiais užstatytas plotas viršija dydį, už kurį buvo sumokėtas šio straipsnio 3 ir (ar) 4 dalyse nustatytas atlyginimas, nuomininkas privalo į valstybės ir savivaldybės, kurios teritorijoje yra žemės sklypas, biudžetus sumokėti trūkstantį atlyginimo sumą ir papildomai 50 procentų atlyginimo už galimybę statyti valstybinėje žemėje dydžio, nurodyto šio straipsnio 3 dalies 2–6 punktuose ir šio straipsnio 4 dalyje, sumą. Iki viso privalomo sumokėti atlyginimo už teisę statyti valstybinėje žemėje dydžio sumokėjimo valstybinės žemės sklypo kadastro duomenys netikslinami ir pastatytų naujų ir (ar) rekonstruotų esamų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) rekonstravimo užbaigimas Nekilnojamojo turto registre neregistruojami.

Pažymėtina, kad nėra aišku, kaip ši įstatymo nuostata turėtų būti įgyvendinama, kas vykdys šios nuostatos įgyvendinimo kontrolę konkrečiu atveju, kas turės atlikti patikrinimus faktiškai pastatytų statinių ir įvertinti atitiktį statinių projektams, taip pat apskaičiuoti faktiškai pastatytų statinių užstatymo plotą ir bendrą plotą, taip pat koks subjektas turės apskaičiuoti mokėtiną atlyginimą. Pabrėžtina, kad nėra aišku, koks subjektas turės kontroliuoti, kad pakeisti žemės sklypo kadastro duomenys nebūtų įregistruoti Nekilnojamojo turto registre, kadangi jokių pareigų ir reikalavimų Projekte Nr. 260 nėra nustatoma jokiame subjektui, įskaitant ir valstybės įmonę Registrų centrą.

33. Siekdami Taisyklių aiškumo ir nuoseklumo, siūlome tikslinti Taisyklių 45 punkto antrąją pastraipą ir ją išdėstyti taip:

„Gavus nuomininko prašymą perleisti žemės nuomos teisę į visą valstybinės žemės sklypą, atliekamas faktinių duomenų patikrinimas vietoje ir įvertinama, ar valstybinės žemės sklype esantys statiniai ir (ar) įrenginiai yra tinkami naudoti ir yra naudojami pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį. Kai nustatoma, kad žemės sklype esantys statiniai ir (ar) įrenginiai yra tinkami naudoti ir yra naudojami pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį, išduodamas sutikimas perleisti žemės sklypo nuomos teisę. Su naujuoju statinių ir (ar) įrenginių savininku pasirašoma valstybinės žemės nuomos sutartis.“

Atitinkamai siūlome tikslinti ir Taisyklių 45 punkto trečiąją pastraipą.

Taip pat siūlome patikslinti Taisyklių 45 punkto ketvirtąją pastraipą ir ją išdėstyti taip:

„Nustačius, kad valstybinės žemės sklypo dalyje esantys statiniai ir (ar) įrenginiai neturi aiškos funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo (pagal Nekilnojamojo turto registre nurodytą paskirtį priskiriami kiemo statiniams, pagalbinio ūkio statiniams ir pan.), sutikimas perleisti nuomos teisę į žemės sklypo dalį neišduodamas ir su naujuoju statinių savininku valstybinės žemės nuomos sutartis nesudaroma.“

Taip pat siūlome papildyti Taisyklių 45 punktą penktąja pastraipa:

„Kai perleidžiamas butas ar kita patalpa daugiabučiame name, į valstybinės žemės nuomotoją dėl sutikimo perleisti valstybinės žemės sklypo dalies nuomos teisę kreiptis nereikia.“

Šis pasiūlymas dėl Taisyklių 45 punkto papildymo penktąja pastraipa teikiamas atsižvelgiant į tai, kad praktikoje valstybinės žemės nuomotojui būtų sudėtinga įgyvendinti Civilinio kodekso 6.394 straipsnio 3 dalį, kurioje nustatyta, kad jeigu nekilnojamojo daikto savininkas nėra žemės sklypo, kuriame tas daiktas yra, savininkas, tai nekilnojamąjį daiktą jis gali parduoti be žemės sklypo savininko sutikimo tik tuo atveju, jeigu tai neprieštaruoja įstatymų ir (ar) sutarties nustatytoms to žemės sklypo naudojimo sąlygoms, dėl žmogiškųjų išteklių stokos ir siekio nestabdyti daugiabučių namų butų ir kitų patalpų pardavimų.

34. Siūlome tikslinti Taisyklių 3 priedo 3 punktą, kuriame įrašyta valstybinės žemės nuomos sutarties sąlyga dėl galimybės keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį pritaikant ją pagal Pakeitimo įstatymo nuostatas.

35. Siūlome iš esmės tikslinti Taisyklių 3 priedą – valstybinės žemės nuomos sutarties pavyzdinę formą, atsižvelgiant į šiame rašte pateiktas pastabas, taip pat reformuluojant iš Pakeitimo įstatymo perkeltas nuostatas taip, kad jos būtų formuluojamos kaip sutarties sąlygos ir aiškiai nustatytų nuomininko veiksmus.

Taip pat siūlome papildyti Taisyklių 3 priedą nuostatomis dėl nuomos sutarties termino pratęsimo (Taisyklių 42 punktas) ir subnuomos (Taisyklių 43 punktas).

36. Išnuomotų valstybinės žemės sklypų nuomos mokesčio apskaičiavimo ir mokėjimo tvarką nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimas Nr. 1798 „Dėl nuomos mokesčio už valstybinę žemę“, o ne Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. lapkričio 10 d. nutarimas Nr. 1387 „Dėl žemės nuomos mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimą“, kuris reglamentuoja faktinių naudotojų nuomos mokesčio mokėjimą, kai nėra sudarytos valstybinės žemės nuomos sutartys, tačiau asmenys naudojami jiems teisės aktų nustatyta tvarka suteiktais valstybės žemės plotais. Todėl siekiant įgyvendinti Pakeitimo įstatymo nuostatas turėtų būti keičiamas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimas Nr. 1798 „Dėl nuomos mokesčio už valstybinę žemę“.

37. Nacionalinė žemės tarnyba, atlikusi patikrinimą vietoje ir nustačiusi, kad išnuomotame valstybinės žemės sklype esantys statiniai nenaudojami pagal tiesioginę paskirtį, valstybinės žemės nuomos sutartį nutraukia. Nutraukus valstybinės žemės nuomos sutartį, Nacionalinei žemės tarnybai kyla pareiga išpirkti žemės sklype teisėtai pastatytus statinius.

Žemės įstatymo pakeitimai, įsigaliosiantys 2022-03-01, numato, kad esant įstatyme numatytoms sąlygoms, išnuomotame valstybinės žemės sklype nuomininkas turi teisę statyti naujus statinius ar rekonstruoti esamus.

Nacionalinės žemės tarnybos nuomone, Projektas Nr. 260 turėtų būti papildytas nuostatomis dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“ įgyvendinimo, t. y. turėtų būti reglamentuoti valstybinės žemės nuomotojo veiksmai, kai žemės nuomos sutartis buvo nutraukta iki Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 9 ir 24 straipsnių pakeitimo ir Įstatymo papildymo 9–1 straipsniu įstatymo įsigaliojimo.

Projektu Nr. 260 siūlytina reglamentuoti, ar galės būti rekonstruojami statiniai ar įrenginiai, kai pagal anksčiau galiojusį teisinį reglamentavimą dėl statinių ar įrenginių nenaudojimo pagal paskirtį buvo nutrauktos valstybinės žemės nuomos sutartys, ar galės būti iš naujo sudaromos valstybinės žemės nuomos sutartys, nustatyti statinių rekonstravimo terminai, atlyginimo už teisę rekonstruoti statinius apskaičiavimas ir sumokėjimas, jeigu būtų leidžiama statinius ar įrenginius rekonstruoti. Atkreiptinas dėmesys, kad tuo atveju, jeigu nebūtų suteikta galimybė dar kartą sudaryti nuomos sutartį pagal Pakeitimo įstatymą, turėtų būti sprendžiamas klausimas dėl statinių išpirkimo.

38. Taisyklių 28 punkto trečiojoje pastraipoje yra nustatyta, kad „valstybinės žemės sklypo, reikalingo daugiabučiams gyvenamiesiems namams ar kitos paskirties pastatams eksploatuoti, nuomos sutartį gali sudaryti bendrojo naudojimo objektų valdytojas, jeigu būtų ir kitų patalpų arba kitos paskirties pastatų savininkai priima sprendimą pavesti bendrojo naudojimo objektų valdytojui sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį būtų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų vardu. Jeigu toks sprendimas kartu su prašymu išnuomoti žemės sklypą nepateikiamas, valstybinės žemės sklypas išnuomojamas būtų ir (ar) kitų patalpų savininkams.“ Taikant šią nuostatą iškyla klausimų, ar tais atvejais, kai ne visi daugiabučio gyvenamojo namo savininkai paveda bendrojo naudojimo objektų valdytojui sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį būtų ir kitų patalpų savininkų vardu, su bendrojo naudojimo objektų valdytoju turėtų būti sudaroma viso žemės sklypo nuomos sutartis, ar tik tos žemės sklypo dalies, kuri tenka tiems būtų ir kitų patalpų savininkams, kurie priėmė sprendimą pavesti bendrojo naudojimo objekto valdytojui sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį. Pažymėtina, kad tai ypač aktualu, kai dalis daugiabučio gyvenamojo namo būtų priklauso savivaldybei, todėl mūsų nuomone, savivaldybei atsisakius pavesti valstybinės žemės nuomos sutartį sudaryti bendrojo naudojimo objektų valdytojui, savivaldybei tenkančios dalies nėra galimybės išnuomoti valdytojui. Be to, darytina išvada, kad jeigu buto savininkas pateiktų prašymą išnuomoti jam tenkančią žemės sklypo dalį, Nacionalinė žemės tarnyba neturėtų teisinio pagrindo atsisakyti tai padaryti, todėl visais atvejais viso žemės sklypo nuomos sutartis, sudaryta su bendrojo

naudojimo objektų valdytoju, turėtų būti keičiama. Siūlytume Taisyklių 28 punkte aiškiai nustatyti, kaip šios situacijos turėtų būti sprendžiamos.

Direktoriaus pavaduotojas,
atliekantis direktoriaus funkcijas

Saulius Mocevičius

Milda Mikuličienė, tel. 8 706 85 010, el. p. Milda.Mikuliciene@nzt.lt
Violeta Staniulienė, tel. 8 706 85 036, el. p. violeta.staniuliene@nzt.lt