



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS FINANSŲ IR EKONOMIKOS SKYRIUS

Lietuvos savivaldybių asociacijai
El. p. gv@lsa.lt

2022-02- Nr. A51-

/22(2.14.3.8E-AD25)

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMŲ PROJEKTŲ DERINIMO

Susipažinę su Jūsų pateiktais 1999 m. kovo 9 d. LR Vyriausybės nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ projektu (toliau – 1999 m. kovo 9 d. nutarimo projektas) ir 2003 m. lapkričio 10 d. LR Vyriausybės nutarimo Nr. 1387 „Dėl žemės nuomos mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimą“ projektu (toliau - 2003 m. lapkričio 10 d. nutarimo projektas), kuriuos parengė LR žemės ūkio ministerija, teikiame savo pastebėjimus.

Dėl 1999 m. kovo 9 d. nutarimo pakeitimo projekto.

LR Seimas 2021 m. lapkričio 25 d. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 9 ir 24 straipsnių pakeitimo ir įstatymo papildymo 9¹ straipsniu įstatymu Nr. XIV-717 papildė LR žemės įstatymo 9 straipsnį 18 dalimi, kurioje nurodoma, 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.“. Taigi šioje nuostatoje, nurodoma, kad minėtas 5 proc. dydžio priedas, turės būti mokamas į Savivaldybių biudžetus nuo sklypo vidutinės rinkos vertės, nustatytos masinio vertinimo būdu. Nekilnojamojo turto masinį vertinimą valstybės reikmėms valstybės užsakymu atlieka VĮ Registrų centras. Taigi, kaip suprantame įstatyme minimas 5 proc. dydžio priedas, turės būti skaičiuojamas nuo žemės sklypo vidutinės rinkos vertės, kurią masinio vertinimo metu nustatys VĮ Registrų centras ir ji bus viešai prieinama šios įmonės interneto svetainėje.

1999 m. kovo 9 d. nutarimo pakeitimo projekto 2.10. papunkčiu ruošiamasi pakeisti 30.8. papunktį ir jį išdėstyti, taip: „30.8. Pakeitus išnuomoto valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, **nuomotojas** patikslina išnuomoto žemės sklypo kadastro duomenis Nekilnojamojo turto kadastrė ir įrašus Nekilnojamojo turto registre ir



Savivaldybės biudžetinė įstaiga
Kodas 188710061
Duomenys kaupiami ir saugomi
Juridinių asmenų registre

Konstitucijos pr. 3
LT-09601 Vilnius
Tel. (8 5) 211 2230
Faks. (8 5) 211 2233

El. p. savivaldybe@vilnius.lt
www.vilnius.lt

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.“. Toks 1999 m. kovo 9 d. nutarimu patvirtintų taisyklių 30.8. punkto pakeitimas mūsų nuomone iš esmės prieštarautų nuo 2022 m. kovo 1 d. įsigaliosiančiai LR žemės įstatymo 9 straipsnio 18 dalies nuostatai, nes juo būtų suteikta teisė valstybinės žemės nuomininkams mokėti 5 proc. dydžio priedą ne nuo vidutinės rinkos vertės, kurią VĮ Registrų centras nustatytu masinio vertinimo būdu, tačiau tokį priedą mokėti ir nuo vertės, kurią nustatys nuomotojas. Pabrėžtina, kad VĮ Registrų centras masinio vertinimo būdu nustatomos vidutinės rinkos vertės ne visuomet sutampa su vertėmis, kurias nustato valstybinės žemės nuomotojai. Kaip pavyzdį būtų galima pateikti situaciją su sklypu adresu Vilnius, Pylimo g. 5A (kadastro Nr. 0101/0041:126, unikalus Nr. 0101-0041-0126), kurio plotas 0,0534 ha. Šio sklypo 2021 m. sausio 1 d. VĮ Registrų centras masinio vertinimo būdu nustatyta vidutinė rinkos vertė buvo 114 000 Eur, tačiau 2021 m. lapkričio 19 d. Nacionalinės žemės tarnybos prie LR žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriaus vedėjo įsakymu Nr. 49VĮ-1958-(14.49.2.) buvo nustatyta, kad 0,0534 ha (t.y. viso sklypo) apmokestinamoji vertė nuo kurios turi būti mokamas valstybinės žemės nuomos mokestis yra 165 000 Eur. Reikia pažymėti, kad tai nėra vienietinis atvejis, kai nuomotojų nustatomos apmokestinamosios vertės nesutampa su vertėmis, kurias masinio vertinimo būdu nustato VĮ Registrų centras.

Pažymėtina, kad LR žemės įstatymo 9 straipsnio 12 dalyje nustatyta, kad vertę nuo kurios skaičiuojamas valstybinės žemės nuomos mokestis gali nustatyti tik nuomotojas. Tačiau šioje įstatymo nuostatoje nenustatoma, kad nuomotojas turės teisę nustatyti ir vidutinės rinkos vertę nuo kurios bus skaičiuojamas 5 proc. dydžio priedas.

Be to šis pakeitimas gali prieštarauti to paties 1999 m. kovo 9 d. nutarimo pakeitimo projekto 2.18. papunkčiui, kuriuo ruošiamasi pakeisti 38.11. papunktį ir jo antrą pastraipą išdėstyti, taip: „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.**“ Šia nuostata žemės sklypo vertė nuo kurios bus skaičiuojamas valstybinės žemės nuomos mokestis ir vertė nuo kurios bus mokamas 5 proc. dydžio priedas nėra sutapatinama ir suponuojama, kad valstybinės žemės nuomos sutartyse bus nurodomos dvi atskiros vertės: viena, kurią nustato valstybinės žemės nuomotojas ir nuo kurios turės būti mokamas valstybinės žemės nuomos mokestis ir antra vertė, kurią nustatys VĮ Registrų centras masinio vertinimo būdu ir nuo kurios jei reikės bus skaičiuojamas 5 proc. žemės nuomos mokesčio dydžio priedas.

Atsižvelgiant į tai, kad 1999 m. kovo 9 d. nutarimu patvirtintų Taisyklių 30.8. ir 38.11 papunkčiuose gali būti nustatytos viena kitai prieštaraujančios nuostatos, ateityje gali iškilti ginčų su valstybinės žemės nuomininkais sprendžiant situacijas, kai reikės nurodyti nuo kokios vertės turės būti mokamas 5 proc. dydžio priedas.

Būtina pabrėžti ir tai, kad planuojamuose pakeitimuose turėtų būtų labai aiškiai nustatyta ar VĮ Registrų centras masinio vertinimo būdu nustatyta vidutinė rinkos vertė nuo kurios bus skaičiuojamas 5 proc. dydžio priedas galės būti perskaičiuojama kiekvienais metais ar ji bus pastovi, t.y. tokia, kokia bus įrašyta valstybinės žemės nuomos sutartyje ar galės būti perskaičiuojama kiekvienais metais, kai turės būti mokamas anksčiau minėta priedas.

1999 m. kovo 9 d. nutarimo pakeitimo projekto 2.18. papunkčiu ruošiamasi papildyti 38.11. papunktį 5 ir 6 pastraipomis: „Valstybinės žemės sklypo nuomininkas žemės nuomos mokesčio priedą moka, 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.** Žemės nuomos mokesčio priedas į savivaldybės biudžetą sumokamas kiekvienais metais iki pranešimo apie naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų statinių ar įrenginių rekonstravimo pradžią pateikimo dienos.

Apie žemės nuomos priedo mokėjamą Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys, centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojas per 5 darbo dienas informuoja savivaldybės administracijos direktorių.“

Kadangi 5 proc. dydžio priedas bus mokamas į Savivaldybių biudžetus ir Savivaldybėms, administruojančioms valstybinės žemės nuomos mokesčių, teks atsakomybę užtikrinti, kad valstybinės žemės nuomininkai sumokėtų anksčiau minėtą priedą, tai kaip mes suprantame valstybinės žemės sklypo nuomotojui nustačius, kad toks priedas turi būti mokamas apie tai jie turės informuoti Savivaldybių administracijas per 5 darbo dienas. Šioje vietoje norėtume pabrėžti, kad Nacionalinės žemės tarnybos prie LR žemės ūkio ministerijos, kuri nuomoja absoliučią daugumą valstybinės žemės sklypų, darbuotojų krūviai yra milžiniški ir toks trumpas informavimo terminas praktiniame gyvenime vargu ar bus išlaikytas, todėl manome, kad 5 darbo dienų terminas galėtų būti pakeistas į tarkime 10 darbo dienų terminą arba 20 darbo dienų terminą, tačiau tokiu atveju tekste nurodant, kad nuomotojas privalo informuoti apie tokį nustatytą faktą.

Taip pat iš siūlomų pakeitimų nėra aišku ar 5 proc. dydžio priedas visais atvejais bus mokamas nuo viso nuomojamo sklypo ar jo dalies ploto ar tik nuo tos nuomojamos sklypo dalies, kuri teks konkrečiai tiems pastatams (statiniams) ar jų dalims, kurie praėjus 2 metų terminui nebus naudojami pagal pakeistą žemės sklypo paskirtį. Tarkime jei nuomininkas ant nuomojamo sklypo ar jo dalies nuosavybės teise valdys 5 pastatus, tačiau po 2 metų nuo sklypo paskirties pakeitimo nuomininkas pagal naują paskirtį pradės naudoti 3 pastatus, o likusių dviejų paskirties nepakeis, iškils klausimas ar 5 proc. dydžio priedą jis turės mokėti už visą nuomojamą sklypą (jo dalį) ar tik už nuomojamo sklypo dalį skirtą naudoti eksploatuojant tuos 2 pastatus, kurie nebus pradėti naudoti pagal pakeistą sklypo paskirtį.

Dėl 2003 m. lapkričio 10 d. nutarimo pakeitimo projekto. Šio nutarimo pakeitimo projektu iš esmės norima nustatyti, kad 5 proc. dydžio priedą savivaldybėms turės mokėti ne tik valstybinės žemės nuomininkai, tačiau ir naudotojai.

Pažymėtina, kad valstybinės žemės nuomos mokesčiai už naudojamąsi valstybine žeme yra apskaičiuojamas vadovaujantis ne LR žemės įstatymo nuostatomis, o LR žemės reformos įstatymo 22 straipsnio 2 dalies nuostatomis, o ir pats 2003 m. lapkričio 10 d. nutarimas buvo priimtas ne įgyvendinant LR žemės įstatymo nuostatas, o konkrečiai LR žemės reformos įstatymo nuostatas ir tai yra nurodoma šio nutarimo preambulėje.

LR žemės reformos įstatymo 22 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad valstybinės žemės naudotojai moka tik žemės nuomos mokesčių ir jame nėra nurodoma, kad valstybinės žemės naudotojai dar turi mokėti ir 5 proc. dydžio žemės nuomos mokesčio priedą: „2. **Valstybinės žemės sklypų naudotojai**, kuriems žemės sklypai suteikti teisės aktų nustatyta tvarka arba kuriems žemę administruojančių institucijų sprendimais leista žeme naudotis žemės reformos metu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka **už naudojamąsi žeme iki nuomos ar pirkimo–pardavimo sutarčių sudarymo moka žemės nuomos mokesčių**, išskyrus už žemę, perduotą naudotis panaudai.“

Be to reikia pažymėti, kad nuo 2022 m. kovo 1d. įsigaliosiančioje LR žemės įstatymo 9 str. 18 d. nustatyta, kad 5 proc. priedą turės mokėti tik nuomininkai ir tik tuomet, kai tą faktą nustatys nuomotojas: „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...**“, t.y. LR žemės įstatyme labai aiškiai nustatyta, kad 5 proc. priedą mokės tik asmenys sudarę valstybinės žemės nuomos sutartį, tačiau kurie nėra valstybinės žemės naudotojai.

Pabrėžtina, kad ir administraciniai teismai nagrinėdami bylas, susijusias su valstybinės žemės naudojimu yra nustatę, kad apskaičiuojant valstybinės žemės nuomos mokesčio prievolės valstybinės žemės naudotojams jų prievolės gali būti apskaičiuojamos remiantis visiškai kitais principais, nei valstybinės žemės nuomininkams, nes jie moka valstybinės žemės nuomos mokestį remiantis skirtingais pagrindais.

Administracinėje byloje Nr. e4-5424-815/2020 valstybinės žemės naudotojas prašė Vilniaus apygardos administracinio teismo išaiškinti ar Vilniaus miesto savivaldybėje galiojančios valstybinės žemės nuo mokesčio tarifų ir administravimo taisyklių nuostatos, nustatančios kitokią naudojamo valstybinės žemės sklypo ploto ir jo apmokestinamosios vertės apskaičiavimo tvarką nei nuomininkams neprieštarauja LR žemės įstatymo ir 1999 m. kovo 9 d. LR Vyriausybės nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ nuostatomis. Teismas savo 2020 m. gruodžio 17 d. sprendimo 6 skyriaus 8 punkte pasisakė, kad LR žemės įstatymo ir 1999 m. kovo 9 d. LR Vyriausybės nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ nuostatos reglamentuoja tik santykius, kai yra sudaromos valstybinės žemės nuomos ar pirkimo-pardavimo sutartys, todėl tais atvejais, kai valstybinė žemė yra naudojama anksčiau minėtų teisės aktų nuostatos neprivalo būti taikomos

Atsižvelgiant į tai manome, kad ateityje gali iškilti teisminių ginčų su valstybinės žemės naudotojais, kadangi jie gali ginčyti LR žemės įstatymo ir 1999 m. kovo 9 d. LR Vyriausybės nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ nuostatų taikomą valstybinės žemės naudotojams, kai Teismai jau yra nustatę, kad šių teisės aktų nuostatos gali būti taikomos tik valstybinės žemės nuomininkams, tačiau ne valstybinės žemės naudotojams.

Manome, kad siūlomas 2003 m. lapkričio 10 d. nutarimo pakeitimo projektas galėtų būti priimtas tik tuomet jei bus pakeista LR žemės reformos įstatymo 22 straipsnio 2 dalis, nustatant, kad valstybinės žemės naudotojai turės mokėti ne tik valstybinės žemės nuomos mokestį, tačiau ir 5 proc. priedą.

Mokesčių poskyrio vedėja

Edita Meškunecaitė

Mantas Grigaitis, tel. (8 5) 211 2219, el. p. Mantas.Grigaitis@vilnius.lt



Savivaldybės biudžetinė įstaiga
Kodas 188710061
Duomenys kaupiami ir saugomi
Juridinių asmenų registre

Konstitucijos pr. 3
LT-09601 Vilnius
Tel. (8 5) 211 2230
Faks. (8 5) 211 2233

El. p. savivaldybe@vilnius.lt
www.vilnius.lt

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMŲ PROJEKTŲ DERINIMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2022-02-07 Nr. A51-17218/22(2.14.3.8E-AD25)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Edita Meškunecaitė, Mokesčių poskyrio vedėja, Finansų ir ekonomikos skyrius
Sertifikatas išduotas	EDITA MEŠKUNECAITĖ LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-02-07 11:57:13 (GMT+02:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-02-07 11:57:28 (GMT+02:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
Sertifikato galiojimo laikas	2022-02-05 20:03:10 – 2027-02-04 23:59:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2021-12-20 09:38:49 iki 2024-12-19 09:38:49
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	–
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.56
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2022-02-07 12:07:15)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2022-02-07 12:07:15 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“