



LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTERIJA

Biudžetinė įstaiga, A. Jakšto g. 4, LT-01105 Vilnius,
tel. +370 626 22 252, el. p. info@am.lt, https://am.lrv.lt.

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188602370

Lietuvos Respublikos Vyriausybei

Nr.

I

Nr.

DĖL VYRIAUSYBĖS NUTARIMO PROJEKTO

Aplinkos ministerija pakartotinai teikia Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ pakeitimo“ projektą (toliau – Projektas).

1. Projektu sprendžiama problema ir Projektą rengti paskatinusios priežastys

Be aukciono parduodamų valstybinės žemės sklypų daugiabučiams gyvenamiesiems pastatams eksploatuoti vertė nustatoma pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ 5.6 papunktį, t. y. vadovaujantis Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu atliekant individualų turto vertinimą. Taigi valstybinės žemės sklypų, kurie užimti daugiabučiais gyvenamaisiais pastatais, pardavimo vertė susieta su žemės verte rinkoje, t. y. vertė nustatoma ne mažesnė negu žemės rinkos kaina.

Pagal galiojančius teisės aktus, reglamentuojančius valstybinės žemės pardavimo tvarką, šią valstybinę žemę pageidaujantys pirkti daugiabučių pastatų savininkai turi apmokėti ir visas išlaidas, susijusias su valstybinės žemės pardavimu (teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto parengimo, žemės sklypo kadastro duomenų bylos parengimo, individualaus vertinimo ataskaitos parengimo, valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo, įskaitant notaro patvirtinimą ir Nekilnojamojo turto registro duomenų, reikalingų sandoriui sudaryti, tikrinimą, išlaidas). Atsižvelgiant į tai, galutinė valstybinės žemės įsigijimo kaina, kurią sudaro išvardytos išlaidos ir atliekant individualų turto vertinimą apskaičiuota žemės rinkos vertė, tampa gerokai didesnė nei žemės rinkos kaina ir yra nepatraukli piliečiams.

Įvertinus tai, darytina išvada, kad šiuo metu parduoti valstybinę žemę daugiabučiams gyvenamiesiems pastatams eksploatuoti visiškai neapsimoka, palyginti su šios valstybinės žemės nuoma (valstybinės žemės nuomos mokestis skaičiuojamas nuo vidutinės žemės rinkos vertės, nustatomos pagal žemės verčių zonų žemėlapius¹, arba savivaldybių tarybos sprendimu tiesiog sumažinus valstybinės žemės nuomos mokestį, arba visai nuo jo atleidus).

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, ir į tai, kad valstybinės žemės pardavimą vykdančiai institucijai kyla abejonių, ar valstybinės žemės sklypai daugiabučiams gyvenamiesiems pastatams eksploatuoti nėra priskiriami namų valdos žemės sklypams, kurių pardavimo vertė turėtų būti apskaičiuojama pagal Žemės įvertinimo metodiką, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ (toliau – Metodika), siūlome keisti be aukciono parduodamų valstybinės žemės sklypų daugiabučiams gyvenamiesiems pastatams eksploatuoti vertės apskaičiavimą, kad būtų ne tik aiškiai reglamentuota šių valstybinės žemės sklypų

¹ Žemės verčių zonų žemėlapių rengiami vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“.

pardavimo kaina, bet ir būtų galima įsigyti šią valstybinę žemę už patrauklią kainą neatliekant papildomų turto vertinimo procedūrų.

2. Projektu siūlomo teisinio reguliavimo esmė – problemos sprendimas

Siūloma įtvirtinti nuostatą, kad be aukciono parduodamų valstybinės žemės sklypų daugiabučiams gyvenamiesiems pastatams eksploatuoti vertė būtų apskaičiuojama pagal žemės verčių zonų žemėlapius, parengtus vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ (toliau – žemės verčių žemėlapiai).

Taikant šį metodą būtų užtikrinta, kad šių žemės sklypų pardavimo kaina bus nustatoma nuo vidutinės žemės rinkos vertės, kadangi žemės verčių žemėlapiai, atlikus žemės rinkos sandorių statistinę analizę (masinį vertinimą), atnaujinami kiekvienais metais. Masinis vertinimas vykdomas efektyviai, operatyviai, skaidriai ir viešai, vertinami ne tik faktiniai (sandorių) duomenys, bet ir visuomenės nuomonė. Vidutinei žemės rinkos vertei nustatyti papildomų valstybės biudžeto išlaidų nereikės, kadangi šią vertę institucijos, parduodančios valstybinę žemę, apskaičiuos pačios, naudodamos masinio vertinimo duomenis. Kadangi masinis vertinimas atliekamas kiekvienais metais, žemės sklypų vertės bus aktualios, nereikės numatyti papildomo laiko žemės vidutinės rinkos vertei nustatyti, todėl pagreitės ir šių valstybinės žemės sklypų pardavimo procedūra.

Atkreiptinas dėmesys ir į tai, kad valstybinės žemės sklypai užstatyti daugiabučių paskirties pastatais ilgą laiką buvo parduodami už vertę, apskaičiuojamą pagal Metodiką, kuri neatspindi realios žemės rinkos vertės. Pritarus pasiūlymui kitos paskirties (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos) valstybinės žemės sklypus parduoti už šių žemės sklypų vidutinę rinkos vertę, nustatytą pagal žemės verčių žemėlapius, valstybės biudžetas per metus gautų 44 proc. daugiau pajamų nei pardavimo pagal Metodiką atveju.

Atsižvelgus į išdėstytus argumentus, siūloma Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimą Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ (toliau – Nutarimas) papildyti 5.5¹ papunkčiu nustatant, kad parduodamų be aukciono valstybinės žemės sklypų, reikalingų juose esantiems daugiabučiams gyvenamiesiems namams eksploatuoti, pardavimo kaina yra šių žemės sklypų vertė, apskaičiuojama pagal žemės verčių žemėlapius.

2024 m. balandžio 25 d. Lietuvos Respublikos Seimas priėmė Lietuvos Respublikos privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymą Nr. XIV-2575, kuris įsigalioja 2026 m. gegužės 1 d., o Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas nuo minėtos datos bus pripažintas netekusiu galios. Atsižvelgus į tai, siūloma tikslinti Nutarimo 5.1, 5.14 ir 5.16 papunkčius.

Taip pat siūloma nustatyti pereinamojo laikotarpio nuostatas dėl procedūrų, susijusių su valstybinės žemės sklypų, reikalingų juose esantiems daugiabučiams gyvenamiesiems namams eksploatuoti, pardavimu.

3. Pasiūlymų įgyvendinimo mechanizmas, kaštai ir nauda

Priėmus Projektą, bus užtikrintas nuoseklus teisėkūros procesas.

Valstybei nereikės administruoti valstybinės žemės sklypų, užstatytų daugiabučių paskirties pastatais, skaičiuoti šių sklypų naudotojams žemės nuomos mokesčio. Daugiabučių savininkai, įsigiję aptariamus valstybinės žemės sklypus, vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nustatyta tvarka, taps žemės mokesčio mokėtojais, mokančiais žemės mokestį. Pažymėtina, kad žemės mokestis skaičiuojamas nuo žemės vertės, apskaičiuotos pagal žemės verčių žemėlapius. Papildomų valstybės biudžeto lėšų Projektui įgyvendinti nereikės.

4. Rodikliai, kurie bus stebimi

Stebimų rodiklių nėra.

5. Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos¹ nuostatų įgyvendinimas (pažymimas tinkamas variantas)

¹ [Dvidešimtosios Lietuvos Respublikos Vyriausybės programa](#), kuriai pritarta Lietuvos Respublikos Seimo 2025 m. rugsėjo 25 d. nutarimu Nr. XV-439 „Dėl Dvidešimtosios Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos“.

☐ Projektu įgyvendinamos šios Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos nuostatos: *(nurodomos programos nuostatos ir punktas ar papunktis, kuriame jos nurodytos).*

☒ Projektas neprieštarauja Dvidešimtosios Lietuvos Respublikos Vyriausybės programai.

6. Europos Sąjungos teisės aktų perkėlimas ir (ar) įgyvendinimas (pažymimas tinkamas variantas)

☒ Projektu neperkeliamos ir neįgyvendinamos Europos Sąjungos teisės aktų nuostatos.

☐ Projektu perkeliama *(dėl Direktyvų)* ir (ar) įgyvendinama *(dėl Reglamentų ir Sprendimų)* šios Europos Sąjungos teisės aktų nuostatos: *(išvardijama).* *(Taip pat nurodomi kiti su Projektu susiję tiesiogiai taikomi Europos Sąjungos teisės aktai, kai jie nėra įgyvendinami.)* Projektas yra įtrauktas į perkeliama ir (ar) įgyvendinamo Europos Sąjungos teisės akto perkėlimo ir įgyvendinimo planą Lietuvos narystės Europos Sąjungoje informacinėje sistemoje (LINESIS), į kurią įkelta atitikties lentelė¹. Siekiant užtikrinti visišką susijusių Europos Sąjungos teisės aktų perkėlimą ir (ar) įgyvendinimą, reikės priimti ...*(išvardijami Lietuvos Respublikos teisės aktai, kuriuos reikės priimti)* **(arba)** Siekiant užtikrinti visišką susijusių Europos Sąjungos teisės aktų perkėlimą ir (ar) įgyvendinimą, kitų teisės aktų priimti nereikės).

7. Notifikavimas² Europos Komisijai (pažymimas tinkamas variantas)

☒ Projektas nenotifikuotinas Europos Komisijai.

☐ Projektas notifikuotinas Europos Komisijai *(nurodoma data).*

8. Pranešimo Europos Komisijai teikimas³ (pažymimas tinkamas variantas)

☐ Pranešimas Europos Komisijai teiktinas.

☒ Pranešimas Europos Komisijai neteiktinas.

9. Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimas⁴ (pažymimas tinkamas variantas)

☐ Atliktas Projekto numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimas *(pateikiamos nutarimo projekto poveikio vertinimo rezultatų išvados – apibendrinta informacija, kurioje nurodomas numatomo teisinio reguliavimo tikslas, galimas teigiamas ir (ar) neigiamas Projekto poveikis kiekvienu vertinimo aspektu, kur įmanoma, pagrįstas atliktais skaičiavimais; jeigu atliekamas Projekto poveikio aplinkai ir klimato kaitai vertinimas⁵, kokybiškai ir (ar) kiekybiškai įvertinamas ir aprašomas galimas poveikis aplinkai ir klimato kaitai⁶; dėl poveikio aplinkai ir klimato kaitai vertinimo konsultuoja Aplinkos apsaugos agentūra⁷).*

☒ Projekto numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimas neatliekamas.

☐ Ši informacija nurodoma aiškinamajame rašte *(Lietuvos Respublikos Seimui teiktinų įstatymų ar kitų Lietuvos Respublikos Seimo teisės aktų projektų poveikio vertinimo rezultatai pateikiami aiškinamajame rašte vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo statuto 135 straipsnyje nustatytais reikalavimais).*

¹ [Europos Sąjungos reikalų koordinavimo taisyklių](#), patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. sausio 9 d. nutarimu Nr. 21 „Dėl Europos Sąjungos reikalų koordinavimo“, 7 priedas.

² [Informacijos apie techninius reglamentus ir atitikties įvertinimo procedūras teikimo taisyklės](#), patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. gegužės 20 d. nutarimu Nr. 617 „Dėl Informacijos apie techninius reglamentus ir atitikties įvertinimo procedūras teikimo taisyklių patvirtinimo“.

³ [Pranešimų ir informacijos apie nustatomus įsisteigimo arba nustatomus ar panaikinus paslaugų teikimo laisvei taikomus reikalavimus teikimo tvarkos aprašas](#), patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. lapkričio 30 d. nutarimu Nr. 1389 „Dėl pranešimų ir informacijos apie nustatomus įsisteigimo arba nustatomus ar panaikinus paslaugų teikimo laisvei taikomus reikalavimus teikimo“.

⁴ [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 punktas.

⁵ [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“, 17¹ ir 35 punktai.

⁶ [Teisėkūros poveikio aplinkai ir klimato kaitai \(ex ante\) vertinimo tvarkos aprašas](#), patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. vasario 27 d. įsakymu Nr. D1-57 „Dėl Teisėkūros poveikio aplinkai ir klimato kaitai (ex ante) vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

⁷ <https://aaa.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/teisekuros-poveikio-vertinimas/>

10. Teisės aktai, kuriuos reikės priimti, pakeisti arba pripažinti netekusiais galios (pažymimas tinkamas variantas)

- ☒ Projektui įtraukti į teisės sistemą kitų teisės aktų priimti nereikės.
- ☐ Projektui įtraukti į teisės sistemą reikės priimti šiuos teisės aktus: *(išvardijama)*.
- ☐ Ši informacija nurodoma aiškinamajame rašte *(kai teikiamas įstatymo projektas)*.

11. Informacija apie sąvokų įvertinimą Lietuvos Respublikos terminų banko įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka (pažymimas tinkamas variantas)

- ☒ Projekte naujų sąvokų nėra.
- ☐ Projekte vartojamos sąvokos aprobuotos Lietuvos Respublikos terminų banko įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka.
- ☐ Ši informacija nurodoma aiškinamajame rašte *(kai teikiamas įstatymo projektas)*.

12. Kita reikalinga informacija

Projekte neregamentuojamas asmens duomenų naudojimas.

13. Konsultavimasis su visuomene¹ interneto svetainėje epilietis.lrv.lt (pažymimas tinkamas variantas)

☐ Projektas viešosioms konsultacijoms skelbtas interneto svetainėje epilietis.lrv.lt, kur pastabas ir pasiūlymus nuo 202.. m. ... d. iki 202.. m. ... d. galėjo teikti visi suinteresuoti asmenys.

☒ Projekto skelbti viešosioms konsultacijoms interneto svetainėje epilietis.lrv.lt neplanuojama.

14. Derinimas su suinteresuotomis institucijomis ir suinteresuotais asmenimis

Projektas pakartotinai per Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos teisės aktų informacinę sistemą (toliau – TAIS) (TAIS Nr. 25-11750(2)) teiktas derinti Lietuvos Respublikos finansų ministerijai, Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnybai, Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijai, Lietuvos savivaldybių asociacijai, Lietuvos notarų rūmams, Nacionalinei žemės tarnybai prie Aplinkos ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba), valstybės įmonei Turto bankui, valstybės įmonei Registrų centrui, Valstybinei saugomų teritorijų tarnybai prie Aplinkos ministerijos (toliau – Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba), Vyriausybės atstovų įstaigai.

Išvados gautos iš Teisingumo ministerijos, valstybės įmonės Registrų centro, Lietuvos savivaldybių asociacijos, Nacionalinės žemės tarnybos, valstybės įmonės Turto banko, Specialiųjų tyrimų tarnybos ir Lietuvos notarų rūmų.

Projektas patikslintas pagal Teisingumo ministerijos, valstybės įmonės Registrų centro pastabas.

Su Lietuvos savivaldybių asociacija, Nacionaline žemės tarnyba, Finansų ministerija Projektas suderintas darbo tvarka.

Valstybės įmonė Turto bankas, Specialiųjų tyrimų tarnyba ir Lietuvos notarų rūmai pastabų išvadose nepateikė.

Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba, Vyriausybės atstovų įstaiga per nustatytą terminą išvadų nepateikė.

Projektas per TAIS (TAIS Nr. 25-11750(3)) teiktas Vyriausybei. Į Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupės pastabas atsižvelgta, projektas pagal jas patikslintas.

15. Projekto rengėjai

Projektą parengė Aplinkos ministerijos Žemės ir teritorijų planavimo politikos grupės vyresnioji patarėja, vykdanči grupės vadovo funkcijas, Algė Staniūnaitė-Tonkich (tel. +370 695 17 731, el. p. alge.staniunaite-tonkich@am.lt), Aplinkos ministerijos Žemės ir teritorijų planavimo politikos grupės vyresnioji patarėja Erika Giedraitienė (tel. +370 696 75 865, el. p. erika.giedraitiene@am.lt), patarėja Kristina Šarkienė (tel. +370 696 82 995, el. p. kristina.sarkiene@am.lt), Kadastro ir erdvinių duomenų politikos grupės vadovė Aušra Kalantaitė (tel. +370 669 52 682, el. p. ausra.kalantaite@am.lt) ir vyresnioji patarėja Jurgita Milieškaitė (tel. +370 620 53 766, el. p. jurgita.milieskaite@am.lt).

PRIDEDAMA:

1. Projektas, 2 lapai.

¹ <https://epilietis.lrv.lt/lt/>.

2. Projekto lyginamasis variantas, 2 lapai.
3. Antikorupcinio vertinimo pažyma, 7 lapai.

Aplinkos ministras

Kastytis Žuromskas

K. Šarkienė, +370 696 82 995, el. p. kristina.sarkiene@am.lt
J. Milieškaite, +370 620 53 766, el. p. jurgita.milieskaite@am.lt