

VšĮ „Investuok Lietuvoje“

Atviros Vyriausybės iniciatyvos

Disponavimo valstybinės ir savivaldybių žemės sklypais ir
žemėtvarkos procedūrų optimizavimas

Viešosios konsultacijos

Galimybių optimizuoti valdymo, naudojimo ir disponavimo valstybei ir savivaldybėms
nuosavybės teise priklausančiais žemės sklypais procedūras
kokybiniu bei kiekybiniu aspektu vertinimas

ATASKAITA

Diana Česonytė ir Vilius Sanda

Vilnius

2018



Kuriame
Lietuvos ateitį
2014–2020 metų
Europos Sąjungos
fondų investicijų
veiksmų programa

Turinys

1. Įvadas	4
2. Viešųjų konsultacijų vykdymo metodologija	6
2.1. Pirmasis metodas: apklausa el. paštu.....	6
2.2. Antrasis metodas: pusiau struktūruoti interviu	7
3. Viešųjų konsultacijų vykdymo aprašymas	8
3.1. Inicijavimas	8
3.2. Organizavimas	8
3.3. Vykdymas.....	9
3.3.1. Pastebėjimai pirmo pasiūlymo „Nauja valstybės pagalbos forma“ atžvilgiu.....	9
3.3.2. Pastebėjimai antro pasiūlymo „Žemės perleidimas nuomos-pardavimo sutarties pagrindu“ atžvilgiu	10
3.3.3. Pastebėjimai trečio pasiūlymo „Viešasis konkursas“ atžvilgiu.....	10
3.3.4. Pastebėjimai ketvirto pasiūlymo „Plėtra į greta esantį žemės sklypą be viešojo aukciono procedūros“ atžvilgiu	11
3.3.5. Pastebėjimai penkto pasiūlymo „Nuosavybės teisės įgijimas į LEZ teritorijoje esantį žemės sklypą“ atžvilgiu.....	12
3.3.6. Pastebėjimai šešto pasiūlymo „Rekomendacinio pobūdžio dokumentai“ atžvilgiu	12
3.3.7. Bendri pastebėjimai.....	13
3.4. Analizė ir vertinimas	13
3.5. Viešinimas.....	13
4. Išvados	14
5. Priedai	14

Santrumpos

<i>BVP</i>	Bendrasis vidaus produktas
<i>ES</i>	Europos Sąjunga
<i>LEZ</i>	Laisvoji ekonominė zona
<i>LPII</i>	Lietuvos investuotojų pasitikėjimo indeksas
<i>LR</i>	Lietuvos Respublika
<i>LRV</i>	Lietuvos Respublikos Vyriausybė
<i>NŽT</i>	Nacionalinė žemės tarnyba
<i>TAR</i>	Teisės aktų registras
<i>TUI</i>	Tiesioginės užsienio investicijos

1. Įvadas

Atviros Vyriausybės iniciatyvos „Disponavimo valstybinės ir savivaldybių žemės sklypais ir žemėtvarkos procedūrų optimizavimas“ teminio tyrimo „Galimybės optimizuoti šiuo metu Lietuvos Respublikoje taikomas valdymo, naudojimo ir disponavimo valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančiais žemės sklypais ir pasirinktas žemėtvarkos procedūras“ metu buvo prieita prie išvados, kad galiojančio teisinio reglamentavimo, taikomo valdymui, naudojimui ir disponavimui valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančiais žemės sklypais bei pasirinktų žemėtvarkos procedūrų optimizavimas potencialiai galėtų būti efektyvus būdas pritraukti daugiau naujų, TUI paremtų gamybinių projektų, taip pat reikšmingai prisidėti prie sukuriamų naujų darbo vietų skaičiaus augimo.

Po atliktos teisinio reglamentavimo analizės, taip pat atlikus pusiau struktūruotus interviu su suinteresuotų šalių atstovais identifikuoti didžiausią riziką signalizuojantys laukai, kuriems tolimesnėje projekto įgyvendinimo eigoje ir vykdant viešąją konsultaciją buvo skiriamas prioritetas:

1. valstybei priklausančių žemės sklypų pardavimas;
2. valstybei priklausančių žemės sklypų nuoma;
3. savivaldybėms priklausančių žemės sklypų pardavimas;
4. savivaldybėms priklausančių žemės sklypų nuoma;
5. teritorijų planavimo (žemėtvarkos) procedūros.

Be to, pastebėta, kad teisinis reglamentavimas, taikomas teritorijų planavimo procese – tiek kompleksinio, tiek specialiojo teritorijų planavimo atžvilgiu – taip pat pasižymi ne viena sisteminio pobūdžio problema, reikalaujančia tolimesnio dėmesio bei detalesnės analizės. Atsižvelgiant į itin ribotus laiko bei žmogiškuosius resursus, buvo nuspręsta su teritorijų planavimu susijusių klausimų sprendimą palikti kitų Atviros Vyriausybės iniciatyvų nuožiūrai. Vertinant šią aplinkybę, teritorijų planavimo (žemėtvarkos) procedūrų optimizavimo galimybių aptarimas nebuvo įtrauktas į viešosios konsultacijos apimtį.

Atliktas teminis tyrimas atskleidė, kurie projekto apimčiai aktualaus, dabar LR galiojančio teisinio reglamentavimo aspektai daro didžiausią įtaką efektyviam bei aiškiam valstybei ar savivaldybėms priklausančių žemės sklypų perleidimui TUI gamybos projektų įgyvendinimui. Pastebėta, kad galiojantis teisinis reglamentavimas tobulintinas dviem aspektais: pirma, reikalinga įtvirtinti galimybę perleisti valstybei ar savivaldybei priklausančius žemės sklypus, netaikant daug laiko resursų sunaudojančios, teisinį neapibrėžtumą didinančios viešojo aukciono procedūros (kiekybinis optimizavimo aspektas); antra, garantuojant, kad nuosavybės teisė bus perleidžiama tik tiems investiciniams projektams, kurie garantuos didelės pridėtinės vertės sukūrimą ilgalaikėje perspektyvoje (kokybinis optimizavimo aspektas). Atsižvelgiant į šiuos tikslus ir siekiant jų įgyvendinimo, buvo suformuluoti preliminarūs kokybiniai bei kiekybiniai pasiūlymai, kuriais siekiama optimizuoti galimybes perleisti valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančius žemės sklypus. Dauguma pasiūlymų parengti, atsižvelgiant į užsienio šalyse taikomą gerąją praktiką.

Suformulavus preliminarūs pasiūlymus, išryškėjo **poreikis rengti viešąją konsultaciją**. Viešąją konsultaciją siekiama kritiškai bei įvairiapusiškai įvertinti parengtus pasiūlymus, su jų taikymu bei įgyvendinimu susijusias rizikas, grėsmes, jų pašalinimo būdus. Pagrindinė **viešosios konsultacijos tema**: galimybių optimizuoti valdymo, naudojimo ir disponavimo valstybei ir savivaldybėms

nuosavybės teise priklausančiais žemės sklypais procedūras kokybiniu bei kiekybiniu aspektu vertinimas. **Viešąja konsultacija bus siekiama** suformuoti pasiūlymus bei jų pritaikomumą Lietuvos Respublikoje aptarti su projektu suinteresuotomis šalimis, t.y. glaudžiai su investuotojais dirbančiais ekspertais: advokatų kontorų, verslo asociacijų, specifinius interesus atstovaujančių grupių atstovais. Taip pat bus siekiama informuoti aukščiau išvardintus subjektus apie potencialius šiuo metu taikomų procedūrų pokyčius.

Konsultacijos **tiksłai** apima rizikų, grėsmių bei jų pašalinimo būdų identifikavimą:

1. įtvirtinant valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų perleidimą žemesne nei rinkos kaina ar neatlygintinai, kaip naują valstybės pagalbos formą;
2. žemės sklypą perleidžiant nuomos-pardavimo sutarties pagrindu;
3. įdiegus konceptualiai naują žemės sklypų perleidimui taikomą procedūrą – viešąjį konkursą;
4. sudarant galimybę netaikyti viešojo aukciono procedūros, vykdant investicinio projekto plėtrą į greta esantį valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausančią žemės sklypą;
5. įtvirtinant galimybę įgyti nuosavybės teisę į LEZ teritorijoje esantį žemės sklypą;
6. rengiant rekomendacinio pobūdžio dokumentus.

Laukiami **tiesioginiai** viešosios konsultacijos **rezultatai**:

1. įvykdyta apklausa el. paštu;
2. įvykdyti pusiau struktūruoti interviu¹.

Laukiami **galutiniai** viešosios konsultacijos **rezultatai** – patobulinti pasiūlymai, atsižvelgiant į suinteresuotų šalių ekspertinį vertinimą, siekiant užtikrinti:

1. sparčias valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų perleidimo procedūras;
2. efektyvią valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų perleidimo kontrolę, garantuojančią didelės pridėtinės vertės sukūrimą ilgalaikėje perspektyvoje.

Palankios sąlygos sparčiai įgyti nuosavybės teisę į valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausančius žemės sklypus tiesiogiai koreliuoja su galimybe pritraukti TUI pagrindu vykdomus investicinius projektus. Sumažinus teisinį neapibrėžtumą, susijusį su viešojo aukciono procedūros taikymu, šalies investicinis klimatas tampa patrauklesniu užsienio investuotojams, sudaromos sąlygos, be kitko, aiškiai laike apibrėžti investicinio projekto įgyvendinimo rėmus, jam reikalingus finansinius resursus. Per pastaruosius penkis metus apie 90% TUI gamybos projektų LR buvo vykdomi regionuose. Svarbu pastebėti, kad LR regionai ir šiuo metu išlieka prioritetine LRV veiklos kryptimi. 2017 m. kovo 13 d. LRV nutarimu Nr. 167 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos įgyvendinimo plano patvirtinimo“² numatyta stiprinti vietos savivaldą ir regionus (3.5. kryptis).

¹ Tikslaus susitikimų skaičiaus iš anksto numatyti nebuvo galima, nes viešosios konsultacijos adresatai galėjo pasirinkti jiems priimtinesnį dalyvavimo viešojoje konsultacijoje būdą: pateikti savo komentarus raštu arba žodžiu.

² 2017 m. kovo 13 d. LRV nutarimas Nr. 167 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos įgyvendinimo plano patvirtinimo“ (TAR, 2017-03-13, Nr. 4172) (**Nutarimas Nr. 167**).

Atsižvelgiant į tai, 2020 m. planuojamas BVP gyventojui Lietuvos apskrityse (perkamosios galios standartais) augimas 10 proc., palyginti su ES vidurkiu; darbo (*bruto* ir *neto*) užmokesčio apskrityse didėjimas 15 proc. Taip pat nutarimu Nr. 167 yra užsibrėžti su įgyvendinamu projektu susiję ambicingi tikslai, kurių pasiekimui numatyta atlikti:

- investuotojų pritraukimo į LEZ struktūros pertvarką (4.2.6. Darbas);
- investicijų pritraukimo organizacinės struktūros perorientavimą ir specialių priemonių įdiegimą, skatinant investicijas nacionaliniu ir regioniniu lygiais (4.2.5. Darbas);
- kompleksinių priemonių sukūrimą ir įdiegimą, siekiant pritraukti stambias didelės pridėtinės vertės gamybos investicijas (4.2.7. Darbas).

Be to, 2017 m. balandžio 19 d. vykusio LRV pasitarimo Nr. 15 metu buvo nuspręsta atitinkamiems darbams skirti prioritetą. Tarp šių darbų patenka: (1) regionų kryptingos plėtros principų suformavimas ir plėtros planavimo sistemos pertvarkymas, Lietuvos teritorijos bendrojo plano parengimas bei paskatų sistemos vietos ekonominiam, istoriniam-kultūriniam potencialui didinti ir infrastruktūrai optimizuoti sukūrimas (1.21.); (2) Kompleksinių priemonių sukūrimas ir įdiegimas, siekiant pritraukti stambias didelės pridėtinės vertės gamybos investicijas (1.24.). Pasiekus galutinius viešosios konsultacijos rezultatus, būtų reikšmingai prisidedama prie LRV programos įgyvendinimo, užsibrėžtų tikslų bei rezultatų siekimo.

2. Viešųjų konsultacijų vykdymo metodologija

Viešoji konsultacija „Galimybių optimizuoti valdymo, naudojimo ir disponavimo valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančiais žemės sklypais procedūras kokybiniu bei kiekybiniu aspektu vertinimas“ sudaryta iš sekančių vykdymo etapų: inicijavimas, organizavimas, vykdymas, analizė, vertinimas, viešinimas. Pastarosios viešosios konsultacijos metu buvo taikomi du konsultavimosi metodai: apklausa el. paštu ir pusiau struktūruoti interviu. Taikant šiuos du metodus laikytasi visų konsultacijos vykdymo etapų.

2.1. Pirmasis metodas: apklausa el. paštu

Šis viešosios konsultacijos metodas buvo pasirinktas, atsižvelgiant į kompleksišką parengtų pasiūlymų prigimtį, poreikį pritaikyti glaudžiai tarpusavyje susijusias ekspertines žinias, siekiant detaliai įsigilinti į parengtus pasiūlymus. Siunčiant pasiūlymus el. paštu atskiruose dokumentuose, suinteresuotosiems šalims buvo sudaryta galimybė nuodugniai susipažinti su suformuluotais pasiūlymais, įsigilinus į pasiūlymų turinį, identifikuoti bei įvertinti su teikiamomis galimybėmis optimizuoti galiojančią teisinę reglamentavimą tiek kokybiniu, tiek kiekybiniu aspektu susijusias rizikas, grėsmes ir jų pašalinimo būdus.

Apklausos el. paštu dokumentacija buvo išsiųsta šiems adresatams:

1. Jūratė Šidlauskienė, Mykolo Romerio universiteto Privatinės teisės instituto lektorė;
2. Renata Jankutė, Mykolo Romerio universiteto Privatinės teisės instituto lektorė;

3. dr. Darius Bolzanas, Mykolo Romerio universiteto Privatinės teisės instituto lektorius;
4. dr. Dalia Vasarienė, Mykolo Romerio universiteto Privatinės teisės instituto docentė;
5. Irmantas Šulcas, Mykolo Romerio universiteto Privatinės teisės instituto lektorius;
6. dr. Rūta Stulgė, Mykolo Romerio universiteto Privatinės teisės instituto lektorė;
7. dr. Algirdas Taminskas, Vilniaus universiteto Teisės fakulteto docentas;
8. dr. Indrė Žvaigždinienė, Vilniaus universiteto Teisės fakulteto lektorė;
9. dr. Laurynas Didžiulis, Vilniaus universiteto Teisės fakulteto docentas;
10. Marius Matiukas, Vilniaus universiteto Teisės fakulteto lektorius;
11. dr. Ramūnas Birštonas, Vilniaus universiteto Teisės fakulteto partnerystės profesorius;
12. habil. dr. Valentinas Mikelėnas, Vilniaus universiteto Teisės fakulteto profesorius;
13. dr. Jurgita Paužaitė-Kulvinskienė, Vilniaus universiteto Teisės fakulteto docentė;
14. dr. Sigitas Mitkus, Vilniaus Gedimino technikos universiteto Teisės katedros profesorius;
15. Indrė Jonaitytė-Gricė, „Ellex Valiunas“ asocijuotoji partnerė, Nekilnojamojo turto ir aplinkosaugos praktikos grupės vadovė;
16. Audrius Petkevičius, „Ellex Valiunas“ ekspertas;
17. dr. Evaldas Klimas, „Ellex Valiunas“ asocijuotasis partneris;
18. Marius Juonys, „Ellex Valiunas“ partneris;
19. dr. Karolis Kačerauskas, „Ellex Valiunas“ asocijuotasis partneris;
20. Aušra Mudėnaitė, „Sorainen“ partnerė, Nekilnojamojo turto ir statybų praktikos grupės vadovė;
21. dr. Daivis Švirinas, „Sorainen“ partneris;
22. dr. Juozas Rimas, „Cobalt“ partneris;
23. Rasa Zaščiurinskaitė, „Cobalt“ vadovaujanti teisininkė;
24. Audrius Kairevičius, „AKJ consultus“ Vadovaujantysis partneris;
25. Emilis Ruželė, „Investuotojų forumo“, vyriausiasis politikos patarėjas;
26. Roma Žakaitienė, Lietuvos savivaldybių asociacijos direktorė;
27. Aras Variakojis, VĮ „Turto bankas“ Finansinio turto ir pardavimų departamento Pardavimų skyriaus vadovas;
28. Mindaugas Statulevičius, Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos direktorius;
29. Žilvinas Šilėnas, Lietuvos laisvosios rinkos instituto prezidentas;
30. Lukas Savickas, Ministro Pirmininko patarėjas ekonomikos ir strateginių pokyčių valdymo klausimais.

2.2. Antrasis metodas: pusiau struktūruoti interviu

Pusiau struktūruoti interviu buvo organizuoti suinteresuotoms šalims išreiškus norą savo poziciją pateikti žodžiu. Tokiu būdu suinteresuotosioms šalims buvo sudaryta galimybė lanksčiai, dinamiškai pritaikyti savo ekspertines žinias, išryškinant esminius pastebėjimus su suformuluotais pasiūlymais susijusių rizikų, grėsmių ir jų pašalinimo būdų atžvilgiu. Interviu metu pašnekovas išlieka savarankiškas, gali pereiti nuo vieno pasiūlymo vertinimo prie kito, nestabdant pokalbio, leidžiant pašnekovui atskleisti savo mintis pilna apimtimi. Šis viešosios konsultacijos metodas taip pat leido viešosios konsultacijos organizatoriams užduoti papildomus klausimus, siekiant tam tikrus aspektus aptarti nuodugniau.

Suinteresuotosios šalys, dalyvavusios individualiuose pusiau struktūruotuose interviu:

1. dr. Evaldas Klimas, „Ellex Valiunas“ asocijuotasis partneris;
2. Mantas Lideika, „Ellex Valiunas“ teisininkas;

3. Aras Variakojis, VĮ „Turto bankas“ Finansinio turto ir pardavimų departamento Pardavimų skyriaus vadovas;
4. Jurgita Urbonaitė, VĮ „Turto bankas“ Finansinio turto ir pardavimų departamento Pardavimų skyriaus vyriausioji specialistė.

Iš visų suinteresuotų šalių gauta informacija buvo sisteminama, lyginama tarpusavyje. Atsižvelgiant į pateiktą grįžtamąją informaciją, parengti preliminarūs pasiūlymai buvo koreguojami, siekiant juos patobulinti ir patikslinti rizikų valdymo bei kontrolės mechanizmus.

3. Viešųjų konsultacijų vykdymo aprašymas

Viešoji konsultacija vyko šiais etapais:

3.1. Inicijavimas

Inicijavimo etapo metu buvo įvertinti turimi ištekliai ir jų pagrindu turimos galimybės, sudarytas viešosios konsultacijos grafikas (Priedas Nr. 10). Tyrimo metu sukauptos informacijos pagrindu projekto valdymo komandos suformuoti šiuo metu galiojančio teisinio reglamentavimo pakeitimų pasiūlymai dėl galimybių perleisti valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančius žemės sklypus buvo aptarti su kompetentingais VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ ekspertais – Projektų valdymo departamento direktoriumi bei teisininke. Šių susitikimų metu buvo gryninami pasiūlymai, vertinamos potencialios rizikos, ieškoma pastarųjų prevencijos būdų. Remiantis įvardintais komentarais ir pastebėjimais buvo atliktos reikalingos korekcijos bei sudaryta pasiūlymų santrauka, kurioje atspindima pasiūlymų teikiama nauda, rizikos bei susiję papildomi pastebėjimai (Priedas Nr. 8).

Išsigrininus ir patobulinus teisės aktų pakeitimų pasiūlymus buvo sudarytas viešosios konsultacijos adresatų sąrašas. Formuojant baigtinį viešosios konsultacijos adresatų sąrašą taip pat buvo konsultuojamasi su ilgametę patirtį turinčiu VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ Projektų valdymo departamento Investicinės aplinkos komandos vadovu, kuris, atsižvelgdamas į turimą platų kontaktų sąrašą bei būdamas susipažinęs su vykdomu projektu, pasidalino savo įžvalgomis ir pateikė pasiūlymus, kuriuos asmenis skirtingose institucijose įtraukti, apibrėžiant viešosios konsultacijos adresatų ratą.

3.2. Organizavimas

Paruošus baigtinį viešosios konsultacijos adresatų sąrašą, pradėtas viešosios konsultacijos organizavimas, siekiant kartu su projekto suinteresuotomis šalimis aptarti suformuotus pasiūlymus bei jų pritaikomumą Lietuvos Respublikoje. Atskirose bylose įforminti pasiūlymai (Priedai Nr. 1 – 7) buvo išsiųsti el. paštu glaudžiai su investuotojais dirbančių ekspertų ratui: advokatų kontorų, verslo asociacijų, specifinius interesus atstovaujančių subjektų atstovams. Siekiant struktūruoti viešosios

konsultacijos metu gautą grįžtamąją informaciją, paruošta atsakymo forma, kurią buvo prašoma užpildyti, įvardinant potencialias rizikas/grėsmes, jų pašalinimo būdus bei pateikiant papildomas įžvalgas pasiūlymų atžvilgiu (Priedas Nr. 9). Viešosios konsultacijos adresatams siunčiamuose el. laiškuose buvo pasiūloma galimybė rinktis tarp skirtingų alternatyvų: pateikti savo atsakymą el. paštu, užpildant prie siunčiamo laiško prisegtą atsakymų formą; arba pateikti savo atsakymą iš anksto suderinto susitikimo metu. Tokiu būdu viešąją konsultaciją buvo numatyta įgyvendinti, taikant du metodus: apklausą el. paštu bei pusiau struktūruotus interviu. Pateikiama alternatyva buvo siekiama užtikrinti didesnį šalių įsitraukimą, suteikiant joms lankstumo, sudarant galimybę pasirinkti priimtinesnį atsakymo pateikimo būdą.

Viešoji konsultacija nuo inicijavimo iki vertinimo buvo vykdoma nuo sausio 22 d. iki vasario 26 d.

3.3. Vykdymas

Per numatytą laikotarpį atliekant pusiau struktūruotus interviu bei apklausas el. paštu suinteresuotos šalys pateikė įvairiapuses įžvalgas paruoštų pasiūlymų atžvilgiu. Suinteresuotų šalių matomos potencialios rizikos/grėsmės, galimi jų pašalinimo būdai bei papildomos įžvalgos kiekvieno individualaus pasiūlymo atžvilgiu pateikiami žemiau.

3.3.1. Pastebėjimai pirmo pasiūlymo „Nauja valstybės pagalbos forma“ atžvilgiu

Pirmojo pasiūlymo atžvilgiu suinteresuotų šalių buvo pabrėžta, kad naujos valstybės pagalbos formos įvedimas besąlygiškai reikalautų apie tokią intenciją pranešti Europos Komisijai. Taip pat buvo išvelgta galimybė piktnaudžiauti tokia valstybės pagalbos forma, formuoti žemės įsigijimo-pardavimo schemas. Manoma, kad naujos valstybės pagalbos formos įtvirtinimas turėtų įtakos *de minimis* pagalbai ir kitoms valstybės pagalbos formoms jų biudžeto atžvilgiu. Viešosios konsultacijos adresatai išvelgė riziką, kad žemės sklypo kainos nustatymas gali užimti neproporcingai ilgą laikotarpį, taip panaikinant šiuo pasiūlymu siekiamą naudą. Pasiūlyta žemės sklypų vertinimo klausimą įtraukti į pasiūlymo apimtį bei pažymėta, kad valstybės pagalba tokia forma turėtų būti taikoma tik išskirtiniais atvejais, siekiant pritraukti ypač didelės apimties investicijas ir pasaulinio garso, neprikaištingos reputacijos investuotojus.

Be to, pasiūlyta atidėti nuosavybės teisės perleidimo momentą, t.y. neperleisti nuosavybės teisės, pasirašant investicinę sutartį. Alternatyviai pasiūlyta apsvarstyti kitų investicijų skatinimo formų įdiegimą, pvz.: investiciniu projektu pasiekus atitinkamą, iš anksto numatytą pajamų apimtį, atleisti nuo žemės sklypo nuomos mokesčio.

3.3.2. Pastebėjimai antro pasiūlymo „Žemės perleidimas nuomos-pardavimo sutarties pagrindu“ atžvilgiu

Šio pasiūlymo atžvilgiu buvo įžvelgta piktnaudžiavimo grėsmė, suteikiant galimybę žemės sklypą išsinuomoti fiktyviai, t.y. po nuomos sutarties pasirašymo išsinuomotame žemės sklype nevystyti ekonominės veiklos. Šios grėsmės pašalinimui buvo pasiūlyta apsvarstyti galimybę įsteigti instituciją, kuri rūpintųsi žemės pardavimu atidėto atsiskaitymo būdu. Taip pat pastebėta, kad fiksuota pirminė žemės pirkimo kaina gali netikti ilgos nuomos sutarties laikotarpiui sparčiai vystomose teritorijose, kuriose investicijos į inžinerinę infrastruktūrą sparčiai didina žemės sklypų vertę. Plėtojant šią įžvalgą, pasiūlyta apsvarstyti pardavimo kainos nustatymą, remiantis ne žemės vertinimo rezultatu, o rinkos kainos pagrindu. Papildomai išreikštas pastebėjimas, jog šiuo pasiūlymu nėra sukuriamas realus kontrolės (priverstinio statinių šalinimo / perdavimo nuomotojui) mechanizmas, todėl pasiūlytos priemonės negarantuoja investuotojo motyvacijos siekti ir užtikrinti naudingumo kriterijų įgyvendinimo. Tam spręsti siūloma įvertinti galimybes naudotis CK IV knygoje įtvirtintomis daiktinėmis teisėmis: užstatymo teise (*superficies*) arba ilgalaikė nuoma (*emphyteusis*), kurių teisinis reguliavimas bei prigimtis leidžia šalims susitarti dėl statinių, pasibaigus teisės galiojimui, perdavimo žemės sklypo savininkui arba pakeisti CK 6.557 str. 1 d., išplečiant šios normos taikymo sritį. Apšvarstytas interesų balansas: nėra teisinga valstybės atžvilgiu nustatyti pradinę kainą prieš pasirašant nuomos sutartį, nes kaina gali kisti pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo metu ir kyla rizika, kad valstybė negautų pajamų, kurias normaliomis sąlygomis galėtų gauti; šio pasiūlymo kontekste neįžvelgiama naudos investuotojui. Atkreipiamas dėmesys, kad pasiūlymu neapartai sekantys aspektai: kas nutinka, kai yra neįgyvendinami įsipareigojimai po įvykdyto aukciono ir tuo atveju, kai ant žemės sklypo jau stovi pastatai; kas bus daroma tuo atveju, kai prieš tai paminėtu atveju, būtų pakartotinai siekiama iš naujo pradėti nuomoti žemės sklypą. Pateiktas svarstymas, ar galima perleisti žemės sklypą, kai jis nėra suformuotas vertinant šią idėją CK 1.109 str. kontekste.

Be to, viešosios konsultacijos metu buvo išsakyta nuomonė, kad nuomos-pardavimo sutartis primena lizingo sutarties sąlygas, tik garantija įsigyti turtą atsiranda vėlesniame etape ir pasiūlyta įteisinti trumpalaikes nuomos sutartis su sąlyga jas pratęsti.

3.3.3. Pastebėjimai trečio pasiūlymo „Viešasis konkursas“ atžvilgiu

Šio pasiūlymo atžvilgiu įžvelgta rizika, kuri galėtų pasireikšti diskriminacinių sąlygų įtraukimu į viešojo konkurso tvarkos sąlygas, todėl būtina apsvarstyti saugiklius, garantuosiančius kuo objektyvesnį vertinimą, vienodų galimybių užtikrinimą visiems investuotojams. Siūlyta sukurti etapais grįstą sistemą: pirmuoju aukciono etapu būtų atrenkami investuotojai, kurie būtų tinkami vystyti atitinkamus investicinius projektus, paskui, taikant tam tikrus kitus kriterijus, tik iš šių, iš anksto atrinktų investuotojų tarpo būtų atrenkamas galutinis investuotojas. Vertinant poreikį keisti teisės aktus plačia apimtimi, įžvelgta bendro pobūdžio rizika, kad tokiam pasiūlymui iš esmės gali būti priešinamasi. Taip pat pastebėta, jog preliminarioji sutartis neužtikrina to, kad investuotojas vėliau sudarys nurodomą nuomos-pardavimo sutartį bei valstybė /savivaldybė atgaus lėšas, skirtas žemės sklypo formavimui. Tam spręsti siūloma, kad investuotojas kartu su preliminarąja sutartimi privalėtų pateikti atitinkamas įsipareigojimų vykdymo užtikrinimo priemones (pvz. banko garantiją), kuriomis būtų dengiamos žemės sklypo formavimo / pertvarkymo procedūrų lėšos, jei pagrindinė sutartis nebūtų sudaryta. Taip pat

siūloma svarstyti galimybę didinti viešojo konkurso dalyvių mokamus piniginius įnašus, užtikrinančius įsipareigojimų laikymąsi konkurso laimėjimo atveju.

Be to, buvo svarstoma, ar nederėtų, prieš diegiant viešojo konkurso institutą, paspartinti žemės reformos proceso, sprendžiant suformuotų žemės sklypų pasiūlos trūkumo problemą. Taip pat pastebėta, kad NŽT, kaip valstybinės žemės patikėtinis, nėra suinteresuota vykdyti tokios formos žemės pardavimų bei neturi kompetencijų vertinti kriterijus, todėl veiklos skaidrumo ir nešališko kriterijų vertinimo užtikrintojo ir tvirtintojo rolę siūloma suteikti Ūkio ministerijai. Viešojo konkurso procedūros taikymo galimybę siūloma praplėsti ir patikėjimo teise savivaldybių valdomiems valstybinės žemės sklypų pardavimui.

Siūloma parengti Vyriausybės nutarimą, kuriame būtų pateikti esminiai šio pasiūlymo kriterijai ir tvarka, o atskirais kitais įstatymais įteisinti smulkesnius įgyvendinimo žingsnius.

3.3.4. Pastebėjimai ketvirto pasiūlymo „Plėtra į greta esantį žemės sklypą be viešojo aukciono procedūros“ atžvilgiu

Viena iš suinteresuotųjų šalių išvelgė paralelę tarp šio pasiūlymo bei LR žemės įstatymo³ 9 str. 6 d. 4) p. numatytos išimties netaikyti viešojo aukciono procedūros, kai valstybei priklausančios žemės nuomininkai ketintų išsinuomoti LRV nustatyto dydžio neviršijantį žemės sklypą, įsiterpusį tarp valstybinės žemės išnuomotų žemės sklypų, ir pateikė siūlymą tobulinti jau esamą išimtį, o ne diegti naujas. Taip pat buvo atkreiptas dėmesys į galimybę piktnaudžiauti siūloma išimtimi, išsinuomojant ar įgyjant nuosavybės teisę į žemės sklypą, tačiau vėliau jame nevykdant investicine sutartimi prisiimtų įsipareigojimų. Be to, pasidalinta nuomone, kad nederėtų remtis praktika, taikoma šalyje, kurios korupcijos suvokimo lygis sąlyginai žemas. Kitiškai įvertinta aplinkybė, kad pasiūlymu neaptariama situacija, kuomet į vieną sklypą ar to sklypo dalį pretenduotų daugiau nei vienas investuotojas, taip pat teigiama, kad siūloma įstatyminė išimtis iš esmės nepalengvintų investuotojo galimybės plėsti investicinį projektą, žemės sklypams priklausant LEZ teritorijai. Pateiktas su konkurencijos teisės taisyklių taikymu susijęs komentaras, įvertinantis, kad valstybei ar savivaldybei priklausančio žemės sklypo perleidimas greta esančio sklypo savininkui, netaikant viešojo aukciono procedūros, atitinkamais atvejais galėtų sudaryti ūkio subjekto privilegijavimą Konkurencijos įstatymo 4 str. 2 d. prasme. Siekiant pašalinti galimo konkurencijos teisės pažeidimo riziką, siūlyta įstatymo galią turinčiu teisės aktu įpareigoti netaikyti viešojo aukciono procedūros, perleidžiant žemės sklypą. Išvelgtas potencialas atsirasti tuštiems, nenaudojamiems sklypams, kurie būtų skirti galimai vykdomų investicinių projektų plėtrai. Be to, pasidalyta įžvalga, kad šiuo pasiūlymu siekiama teisinius santykius, kurie dėl savo prigimties patenka į viešosios teisės domeną, reglamentuoti privatinės teisės prigimties normomis.

³ 1994 m. balandžio 26 d. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas Nr. I-446 (Valstybės žinios, 1994-05-06, Nr. 34-620).

3.3.5. Pastebėjimai penkto pasiūlymo „Nuosavybės teisės įgijimas į LEZ teritorijoje esantį žemės sklypą“ atžvilgiu

Viešosios konsultacijos metu buvo pasidalinta nuomone, kad poreikis žemės sklypo pardavimui LEZ teritorijoje nėra akivaizdus, kadangi subnuoma suteikia daugiau mokestinių privalumų nei žemės turėjimas savo nuosavybėje. Taip pat yra pastebima, jog yra pakankamai valstybinės žemės sklypų ne LEZ teritorijose, kurie galėtų būti privatizuojami lengvatinėmis sąlygomis.

Buvo išvelgta rizika prarasti LEZ teritorijų integralumą, leidžiant investuotojui įgyti nuosavybės teisę į LEZ teritorijoje esančius žemės sklypus: konkurso, atrenkant LEZ valdymo bendrovę metu buvo apibrėžtos sąlygos, kurių, įgyvendinus galimybę dalį LEZ teritorijos parduoti, nebebūtų galima įgyvendinti, taip pat, vertinant Lietuvos Respublikoje galiojantį LEZ modelį, jis būtų konceptualiai pakeičiamas. Išreikšta nuomonė, jog žemės sklypų privatizavimas apsunkintų inžinerinės infrastruktūros plėtrą, todėl kyla rizika, kad dalis privatizuotų sklypų taptų tik spekuliacijos objektu, kadangi schemeje nėra nurodomi ribojimai, investuotojui įsigijus žemės sklypą nuosavybės teise, jį parduoti tretiesiems asmenims. Kad sklypas nebūtų perduotas tretiesiems asmenims, siūlytina įtvirtinti LEZ teritorijose esančių žemės sklypų valdymo, naudojimo ir disponavimo jais suvaržymus (pvz. draudimą tam tikrą laikotarpį nuomoti / parduoti žemės sklypą po jo įgijimo), kurie būtų privalomai taikomi visiems LEZ teritorijoje vykdomiems sandoriams, arba atsisakyti žemės sklypų pardavimo galimybės, ją keičiant CK IV knygoje nurodytomis kitomis daiktinėmis teisėmis. Taip pat siūloma atsisakyti numatyti pirkimo kainą iš anksto, siekiant išvengti spekuliacijos rizikos, keičiantis žemės rinkos kainai. Pastebėta, kad subnuomos mokestis nesudaro didžiausios zonos valdymo bendrovių pajamų dalies. Pagrindinė dalis pajamų sulaukiama infrastruktūros priežiūros pagrindu.

Atkreipiamas dėmesys, kad, jeigu būtų įtvirtinta galimybė įgyti nuosavybės teisę į LEZ teritorijoje esančius žemės sklypus, tokia galimybė turėtų būti taikoma tik išskirtiniais atvejais, pritraukiant didelės vertės investicijas, kurių įgyvendinimo poreikį patenkintų į LEZ teritoriją patenkančių žemės sklypų dydžiai.

3.3.6. Pastebėjimai šešto pasiūlymo „Rekomendacinio pobūdžio dokumentai“ atžvilgiu

Šio pasiūlymo atžvilgiu suinteresuota šalis išreiškė nuomonę, kad derėtų apsvarstyti tikslių dokumentų įforminimo galimybę, ar tai būtų rekomendacinio pobūdžio gairės, ar tai būtų privalomai taikytina forma, nes, atsižvelgiant į tai, galimi skirtingi rezultatai: paliekant šių dokumentų turinį pavyzdiniu, neprivalomai taikytinu, tikėtina, kad tokių rekomendacijų laikymasis nepakankamai įpareigotų viešojo administravimo subjektus pastaruosius dokumentus įgyvendinti. Ne vienas viešosios konsultacijos adresatų šiam pasiūlymui pritarė. Pabrėžta, kad dokumentai, kurių pagrindu į savivaldybių teritoriją būtų skatinamos investicijos, investuotojams bei savivaldybių administracijų darbuotojams mažinantys neapibrėžtumą, yra reikalingi.

3.3.7. Bendri pastebėjimai

Papildomai suinteresuotos šalys pasidalino įžvalga, jog šiuo metu vyraujanti pagrindinė problema žemės perleidimo klausimais yra ta, jog dėl užsitęsios žemės reformos šiuo metu nėra perleidimui paruoštų, suformuotų valstybei ar savivaldybėms priklausančių žemės sklypų. Taip pat išreiškė pastebėjimą, jog žemės valdymo procesų neefektyvumo priežastis slypi ir tame, jog visos institucijos yra linkusios maksimaliai išnaudoti jų administracinėms užduotims atlikti įstatymuose numatytus terminus, o tai prailgina žemės perleidimo procesų trukmę. Atsižvelgiant į tai, jog NŽT pagal LIPI koeficientą investuotojų yra vertinama labai žemai, siūloma apsvarstyti NŽT atsakomybę žemės perleidimo klausimais perteikti VĮ „Turto bankui“, praplečiant pastarojo veiklos sritis.

3.4. Analizė ir vertinimas

Suinteresuotosios šalys buvo įtrauktos į pusiau struktūruotus interviu bei apklausą el. paštu. Viešosios konsultacijos tematika vystėsi per matomų potencialių grėsmių atskleidimą, jų pašalinimo būdus bei pasiūlymų prognozuojamą efektyvumą, vertinant kiekvieną iš šešių pasiūlymų atskirai.

Konsultacijos metu gauta informacija buvo analizuojama, sisteminant duomenis ir lyginant viešosios konsultacijos dalyvių komentarus tarpusavyje. Toks informacijos lyginimas leido suprasti skirtingas įvairių sričių ekspertų pozicijas, individualius jų poreikius bei įžvalgas. Grijtamoji informacija panaudota, tobulinant galutinį projekto rezultatą, t.y. pasiūlymus galiojančiam teisiniam reglamentavimui optimizuoti. Konsultacijos metu gauta informacija sugrupuota kiekvieno iš šešių pasiūlymų atžvilgiu atskirai, komentarus grupuojant į sekančias skiltis: rizikos/grėsmės, rizikų/grėsmių pašalinimo būdai, papildomos įžvalgos. Pateiktos išvados taip pat suskirstytos į esminius prioritetus, kuriais vadovaujantis buvo formuojami tolimesni pasiūlymų tikslinimo žingsniai.

Viešoji konsultacija įvertinta kaip veiksminga priemonė, norint įvertinti parengtus preliminarinius pasiūlymus šiuo metu galiojančio teisinio reglamentavimo atžvilgiu. Suinteresuotų šalių įsitraukimas leido užfiksuoti ir susisteminti skirtingus požiūrius, poreikius ir vizijas bei kokybiškai atlikti pradinių pasiūlymų korekcijas. Tiesioginiai viešosios konsultacijos rezultatai pasiekti, o galutinių viešosios konsultacijos rezultatų atžvilgiu, suinteresuotos šalys buvo sėkmingai įtrauktos į pasiūlymų derinimo procesą, siekiant užtikrinti sparčias valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų perleidimo procedūras bei užtikrinti efektyvią valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų perleidimo kontrolę, garantuojančią didelės pridėtinės vertės sukūrimą ilgalaikėje perspektyvoje.

3.5. Viešinimas

Viešosios konsultacijos rezultatų viešinimas susidėjo iš dviejų etapų:

Pirmajame etape, įvykdžius viešąją konsultaciją, paruošta viešosios konsultacijos rezultatus apibendrinanti suvestinė (Priedas Nr. 11), kuri el. pašto pagalba išsiųsta visiems viešosios konsultacijos adresatams. Taip pat viešosios konsultacijos rezultatus apibendrinanti informacija

viešinama programos „Kurk Lietuvai“ socialinės medijos kanalais, skelbiama www.kurklit.lt tinklalapyje.

Antrojo etapo metu informacijos sklaida vyko VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ viduje. Kompetentingiems VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ ekspertams, perimsiantiems šio projekto metu suformuotų pasiūlymų įgyvendinimo procesą, el. paštu išsiųstas galutinis dokumentų paketas.

Šios viešinimo priemonės užtikrino, kad visi viešosios konsultacijos adresatai gautų grįžtamąjį ryšį apie jų išsakytų pastebėjimų išgirdimą, VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ darbuotojai, perimsiantys šio projekto metu suformuotų pasiūlymų įgyvendinimo procesą, gautų visą reikiamą informaciją bei suinteresuotų šalių išsakytus komentarus. Viešinimas programos „Kurk Lietuvai“ socialinių medijų kanalais ir programos internetinėje svetainėje užtikrino platesnį vykdomo projekto pasiektų rezultatų žinomumą bei suformuotų pasiūlymų privalumus ir potencialią naudą ateityje.

4. Išvados

Šios viešosios konsultacijos rezultatai – viešosios konsultacijos vykdymo metu gauti suinteresuotų šalių komentarai, t.y.: pateiktos pastabos vertinant potencialias rizikas/grėsmes, galimus jų pašalinimo būdus ir papildomos įžvalgos kiekvieno individualaus pasiūlymo atžvilgiu. Šie komentarai padėjo kritiškai įvertinti parengtus preliminarinius pasiūlymus šiuo metu galiojančio teisinio reglamentavimo optimizavimui. Sulauktų komentarų pagrindu buvo įvertintos potencialių rizikų/grėsmių pasireiškimo bei jų sumažinimo galimybės. Atsižvelgiant į tai buvo detalizuotas pateiktų pasiūlymų turinys, pagal poreikį atliekant papildomą analizę, vertinant pasiūlymais teikiamų teisinio reglamentavimo pakeitimų efektyvumą.

Vykdamas viešųjų konsultacijų rezultatų viešinimą, buvo pasitelkti programos „Kurk Lietuvai“ socialinių medijų kanalai bei jos internetinė svetainė www.kurklit.lt. Be to, viešosios konsultacijos adresatams el. paštu išsiųsti viešosios konsultacijos rezultatus apibendrinantys vienlapiai, užtikrinant suinteresuotųjų šalių informavimą.

5. Priedai

Prie šios viešosios konsultacijos ataskaitos pridedami priedai:

1. Įžanginis dokumentas;
2. pasiūlymas Nr. 1: Valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų perleidimas žemesne nei rinkos kaina ar neatlygintinai, kaip nauja valstybės pagalbos forma;
3. pasiūlymas Nr. 2: Žemės sklypo perleidimas nuomos-pardavimo sutarties pagrindu;
4. pasiūlymas Nr. 3: Viešojo konkurso - konceptualiai naujos žemės sklypų perleidimui taikomos tvarkos parengimas;
5. pasiūlymas Nr. 4: Investicinio projekto plėtra į greta esantį valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausančią žemės sklypą, netaikant viešojo aukciono procedūros;
6. pasiūlymas Nr. 5: Nuosavybės teisės įgijimas į LEZ teritorijoje esantį žemės sklypą;
7. pasiūlymas Nr. 6: Rekomendacinio pobūdžio dokumentai;
8. pasiūlymus Nr. 1 – 6 apibendrinanti suvestinė;

9. viešosios konsultacijos atsakymo forma;
10. viešosios konsultacijos grafikas;
11. Viešosios konsultacijos metu gautos grįžtamosios informacijos suvestinė.

Ižanga

Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos įgyvendinimo planu 2020 metams yra iškeltas tikslas padidinti naujų tiesioginių užsienio investicijų didelės pridėtinės vertės gamybos projektų skaičių bei sukurtų darbo vietų skaičiaus augimu prisidėti prie nedarbo lygio mažinimo. Tokių tikslų įgyvendinimą gali ženkliai palengvinti verslo klimato bei investicinės aplinkos Lietuvos Respublikoje gerinimas ir šalies konkurencingumo didinimas. Sudėtingas žemės sklypų perleidimo procesas gali pakenkti tiesioginių užsienio investicijų pritraukimui. Remiantis Pasaulio banko duomenimis, dauguma įmonių laiko žemės sklypų perleidimo procedūras didele ar net reikšminga kliūtimi veikti pasauliniu lygiu, plėsti verslą į užsienio rinkas. Geresnės žemės sklypų perleidimo sąlygos palengvina užsienio bei vidaus investicijų pritraukimą ir gali paskatinti klestėjimą. Papildomai, yra diversifikuojama darbo jėga, auga žemės sklypų rinkos kaina, skatinamas produktyvumas, didėja pajamos bei vartojimas bei mažinamas skurdo lygis⁴.

Remiantis šiuo metu galiojančiu teisiniu reglamentavimu, išskyrus įstatymu numatytas išimtis⁵, valstybei priklausantys žemės sklypai yra nuomojami ar perleidžiami kitų asmenų nuosavybėn, taikant viešojo aukciono procedūrą. Savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų nuomos ar perleidimo atžvilgiu reikia įvertinti kiekvienos savivaldybės tarybos individualiai patvirtintą tvarką⁶. Į Lietuvą ateinančios gamybos įmonės susiduria su problemomis greitai išsinuomoti ar įsigyti valstybinės žemės sklypus pramonės veiklai dėl ilgai trunkančių procedūrų, norint išsinuomoti ar įsigyti žemės sklypą aukciono būdu. Taip pat pasitaiko piktnaudžiavimo atvejų, kuomet valstybinės žemės nuomos aukciono dalyviai neproporcingai padidina pradinę žemės nuomos kainą, o vėliau nepasirašo žemės nuomos sutarties, užkirsdami galimybę potencialam investuotojui nuomotis žemę ir vykdyti planuojamą veiklą. 2013 m. vieno viešojo aukciono metu metinis žemės nuomos mokestis pakilo virš 8 kartų, kito – virš 43 kartų. Abejais atvejais su viešojo aukciono laimėtoju sutartys nebuvo sudarytos. Vienu iš pastarųjų atveju buvo planuojama investuoti 7 mln. EUR į farmacijos gamyklos statybą, tačiau šis investicinis projektas liko neįgyvendintu, prarandant 13,27 mln. EUR pajamų mokesčių pagrindu į valstybės ir savivaldybės biudžetus penkiolikos metų bėgyje. Pašalinant viešojo aukciono procedūrą, būtų sutaupomas mažiausiai 2 mėnesių terminas.⁷

Atkreiptinas dėmesys, kad įstatymais viešojo aukciono procedūroms yra numatytos išimties, tačiau pastebėtina, kad ne visais atvejais šių išimčių taikymas pasiteisina. Valstybei svarbių ekonominių ar kultūrinių projektų taip pat regiono socialinės, ekonominės plėtros ir (arba) infrastruktūros projektų atveju svarbu pažymėti, jog Valstybės kontrolė pabrėžė, kad investiciniai projektai, kuriems suteikiamas išskirtinės svarbos statusas ir kurių atveju yra netaikoma viešojo aukciono procedūra, ne visada reikšmingai ir rezultatyviai prisideda, įgyvendinant valstybės strateginius interesus, sektorinės ar regioninės politikos ir kitus tikslus:

⁴ Pasaulio banko tyrimas „Investing Across Borders 2010“, Pasaulio banko grupė, 2010, p. 40, 41.

⁵ 1998 m. gegužės 12 d. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo Nr. VIII-729 (Valstybės žinios, 1998-06-12, Nr. 54-1492) (Turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas) 15 str. 2 d., 20 str. 1 d. 2) p.; 1994 m. balandžio 26 d. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 (Valstybės žinios, 1994-05-06, Nr. 34-620) (Žemės įstatymas) 9 str. 5 d., 10 str. 4 d.

⁶ Turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 15 str. 8 d. Taip pat pastebėtina, kad statiniais ar įrenginiais neužstatyti nuosavybės teise savivaldybei priklausantys žemės sklypai parduodami aukcione LRV nustatyta tvarka (Žemės įstatymo 19 str. 2 d.), tačiau atlikus detalesnę analizę, tokia tvarka nebuvo aptikta.

⁷ Žr. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. kovo 19 d. [nutarimu Nr. 261](#) „Dėl Valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos aukcionų organizavimo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintų Valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos aukcionų organizavimo taisyklių 3 p., kurio pagrindu valstybės įmonė Valstybės žemės fondas, aukcionus vykdanči institucija, yra įpareigota 2 mėnesius skelbti apie ateityje įvyksiantį žemės sklypo pardavimo ar nuomos aukcioną.

„Lietuvoje yra daug įvairių išskirtinę projektų svarbą parodančių statusų: valstybei svarbaus ekonominio ar kultūrinio, valstybinės svarbos, nacionaliniam saugumui svarbaus, prioritetinio, turizmui svarbaus, ypatingos valstybinės svarbos projekto statusai. Mūsų atliktas auditas parodė, kad projektai, turintys „didelės“ svarbos statusą, ne visada reikšmingai ir rezultatyviai prisideda įgyvendinant valstybės strateginius interesus, sektorinės ar regioninės politikos ir kitus tikslus. <...>

Be to, regioninės svarbos statusas gali būti suteiktas, ne todėl, kad projektas yra ypač svarbus regionui, o todėl, kad kitais būdais nėra galimybių išnuomoti valstybinę žemę“.⁸

Be to, manytina, kad viešojo aukciono procedūros neužtikrina maksimalios ekonominės naudos Lietuvai, kadangi yra vadovaujama vienu kriterijumi – didžiausia pasiūlyta kaina. Siekiant išvengti ekonominės naudos praradimo ilgalaikėje perspektyvoje, perleidžiant valstybei ar savivaldybei nuosavybės teisę priklausančius žemės sklypus investuotojui, žemės sklypo perleidimas galėtų vykti konceptualiai nauju būdu, taikant viešojo konkurso procedūrą. Šios procedūros taikymo atveju pateikiami investiciniai pasiūlymai būtų vertinami remiantis ne vienu kriterijumi – didžiausia už žemės sklypą pasiūlyta kaina – o taip pat būtų vertinami ir kiti, ilgalaikėje perspektyvoje šalies ekonominius rodiklius gerinantys kriterijai: darbo vietų sukūrimas, aukštos kvalifikacijos darbuotojų įdarbinimas, investicijos dydis, etc.

Taip pat, analizuojant dabar valstybei ir savivaldybei nuosavybės teisę priklausančių žemės sklypų pardavimą reglamentuojančiuose teisės aktuose numatytą tvarką bei sąlygas⁹, pastebėtina, kad valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teisę priklausančių, statiniais ar įrenginiais neužstatytų žemės sklypų, patenkančių į LEZ teritoriją, atžvilgiu įstatymais ar įstatymus įgyvendinančiais teisės aktais nėra numatyta tvarka įgyti nuosavybės teisę į pastaruosius žemės sklypus. Vertinant aplinkybę, kad po Lietuvos Respublikos įstojimo į Europos Sąjungą dienos, draudimo įgyti nuosavybės teisę į įstatymų nustatyta tvarka LEZ teritorijai priskirtus žemės sklypus galiojimas baigėsi, kyla pagrįstų svarstymų, ar teisinis reglamentavimas, apimantis valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teisę priklausančių bei LEZ teritorijai priklausančių žemės sklypų valdymą, naudojimą ir disponavimą, apima pakankamą reguliacinį spektrą.¹⁰ Dėl to yra svarstomi įvairūs būdai, kurių pagrindu būtų sudarytos sąlygos investuotojams suteikti teisę įgyti nuosavybės teisę į LEZ teritoriją patenkančių žemės sklypų.

⁸ Valstybinio audito ataskaita „Valstybės institucijų ir įstaigų veiksmams pritraukiant tiesiogines užsienio investicijas“, 2017 m. rugsėjo 27 d. Nr. VA-2017-P-20-6-16.

⁹ 1998 m. gegužės 12 d. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo Nr. VIII-729 (Valstybės žinios, 1998-06-12, Nr. 54-1492) 12 str. „Savivaldybių turto valdymas, naudojimas ir disponavimas juo“, 20 str. „Valstybės ir savivaldybių turto perdavimas kitų subjektų nuosavybėn“; 1994 m. balandžio 26 d. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 (Valstybės žinios, 1994-05-06, Nr. 34-620) 10 str. „Valstybinės žemės perleidimas“, 19 str. „Savivaldybių žemės perleidimas“.

¹⁰ 1996 m. birželio 20 d. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinis įstatymas Nr. I-1392 (Valstybės žinios, 2003-04-09, Nr. 34-1418) (Konstitucinis įstatymas) 9 str. 1 d. 10) p. numatytas laikino pobūdžio apribojimas (iki Lietuvos Respublikos įstojimo į Europos Sąjungą dienos (Konstitucinio įstatymo 17 str. 1 d.)) užsieniečiams ir užsienio juridiniams asmenims, taip pat užsienio valstybėse įsteigtoms organizacijoms, neturinčioms juridinio asmens statuso, tačiau turinčioms civilinį teisinumą pagal pastarųjų valstybių įstatymus įsigyti įstatymų nustatyta tvarka LEZ teritorijai skirtų žemės sklypų.

1. Valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų perleidimas žemesne nei rinkos kaina ar neatlygintinai, kaip nauja valstybės pagalbos forma.

Šiuo metu Lietuvos Respublikoje galioja 2014 m. spalio 3 d. Lietuvos Respublikos ūkio ministro įsakymu Nr. 4-710 patvirtinta valstybės pagalbos teikimo schema „TUI Invest Lt+“¹¹ (**Schema**). Ši Schema skirta regioninės investicinės valstybės pagalbos teikimui reguliuoti, siekiant paskatinti pritraukti į Lietuvos Respubliką tiesiogines užsienio investicijas. Schemos 11 p. nurodyta vienintelė Schemos pagrindu teikiamos valstybės pagalbos forma – subsidija tinkamoms finansuoti išlaidoms. Vertinant šias aplinkybes, tikslinga paplėsti Schemos pagrindu teikiamų valstybės pagalbos formų spektrą, įtraukiant valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų perleidimą žemesne nei rinkos kaina ar neatlygintinai (grafinis šio proceso atvaizdavimas pateikiamas 1 pav. „Valstybei ar savivaldybei priklausančio žemės sklypo perleidimo siūlomos naujos valstybės pagalbos formos pagrindu procesas“). Apibendrinant galima teigti, kad Lietuvos Respublika nesinaudoja Europos Sąjungos (ES) teisinio reglamentavimo teikiamais privalumais visa apimtimi, nepagrįstai susiaurindama ES teisės aktų taikymą.

Žemės sklypų perleidimo žemesne nei rinkos kaina ar neatlygintinai suderinamumas su ES teisės aktais

Pastebėtina, kad Schemos 11 p. taip pat išvardintos Schemos pagrindu tinkamos finansuoti išlaidų kategorijos, kurios detalizuojamos Investicijų, finansavimo ir administravimo sutarčių sudarymo, įgyvendinimo, administravimo ir valstybės pagalbos teikimo pagal schemą „TUI Invest LT+“ tvarkos aprašo¹² (**Aprašas**), patvirtinto Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2014 m. lapkričio 10 d. įsakymu Nr. 4-797, 1 priede „Tinkamų išlaidų kategorijos ir reikalavimai investicijų projektams“. Išlaidos, skirtos kurti ilgalaikį materialųjį turtą, pvz.: pastatų, patalpų statyba, yra laikomos tinkamomis finansuoti išlaidomis. Ši pozicija nuosekliai atitinka Komisijos reglamento (ES) Nr. 651/2014 2014 m. birželio 17 d. kuriuo tam tikrų kategorijų pagalba skelbiama suderinama su vidaus rinka taikant Sutarties 107 ir 108 straipsnius¹³ (**Reglamentas Nr. 651/2014**), 14 str., kuriuo (be kitų) tinkamomis finansuoti išlaidomis pripažįstamos investicinės išlaidos į materialųjį turtą, kuris yra apibrėžiamas kaip (be kitko) su žeme susijęs turtas¹⁴. Ši aplinkybė suponuoja galimybę perleisti žemės sklypus žemesne nei rinkos kaina arba neatlygintinai kaip valstybės pagalbą, konkretų žemės sklypą (jo lokaciją, dydį, kainą, taikomą nuolaidą, naudojimo paskirti bei būdą) identifikuojant investicijų sutartyje tarp LR Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos ir investuotojo.¹⁵ Skirtumas tarp rinkos kainos ir realiai sumokamos sumos galėtų būti skaičiuojamas, vertinant pasirinktus kriterijus, pvz.: sukurtų darbo vietų skaičių.¹⁶ Vertinant šią aplinkybę, kyla pagrįstų svarstymų, kodėl šiuo metu taikoma Schema savo turinio atžvilgiu yra ribota ir neapima valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise

¹¹ Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2014 m. spalio 3 d. [įsakymas Nr. 4-710](#) „Dėl Valstybės pagalbos teikimo schemos „TUI Invest Lt+“ patvirtinimo“ (TAR, 2014-10-06, Nr. 13727).

¹² Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2014 m. lapkričio 10 d. [įsakymas Nr. 4-797](#) „Dėl Investicijų, finansavimo ir administravimo sutarčių sudarymo, įgyvendinimo, administravimo ir valstybės pagalbos teikimo pagal schemą „TUI Invest LT+“ tvarkos aprašo patvirtinimo“ (TAR, 2014-11-11, Nr. 16582).

¹³ 2014 m. birželio 17 d. Komisijos [reglamentas \(ES\) Nr. 651/2014](#), kuriuo tam tikrų kategorijų pagalba skelbiama suderinama su vidaus rinka taikant Sutarties 107 ir 108 straipsnius (OL L 187, 2014 6 26, p. 1–78).

¹⁴ Reglamento Nr. 651/2014 2 str. 29) p.

¹⁵ Dera pastebėti, kad ši valstybės pagalbos forma būtų teikiama ne subsidijos ar kompensacijos forma, o valstybės sutikimu atsakyti iš anksto aiškiai apibrėžtos finansinės naudos.

¹⁶ Mosto miesto magistrato 2017 m. gegužės 1 d. [sprendimu ID_PZmM_009 \(Sprendimas 009\)](#) patvirtinti principai, kurių pagrindu nustatomos strateginėje pramoninėje zonoje „Joseph“ esančių žemės sklypų ar jų dalių pardavimui taikomos sąlygos, įskaitant žemės sklypų kainodaros klausimus: investuotojui įsipareigojus sukurti tarp 50 ir 100 darbo vietų, taikoma 10% nuolaida žemės sklypo kainai; sukuriant nuo 101 iki 200 darbo vietų, taikoma 25% nuolaida, etc. (žr. Sprendimo 009 5.1. punktą).

priklausančių žemės sklypų perleidimo žemesne nei rinkos kaina ar neatlygintinai investicinių projektų įgyvendinimui, paramos investicijoms į plyną lauką (Schemos 5 p.). Tokia valstybės pagalbos forma taikoma užsienio šalyse: Čekijos Respublikoje *Hyundai Motor Manufacturing Czech s.r.o.* automobilių gamyklos statybai be kitų valstybės pagalbos formų taip pat buvo žemesne nei rinkos kaina perleistas 200 ha plotą apimantis žemės sklypas. Europos Komisijos 2007 m. gegužės 10 d. sprendimu [C\(2007\) 1973](#) suteikta valstybės pagalba pripažinta suderinama su valstybės pagalba taikomomis ES teisės normomis.¹⁷

Pranešimas apie taikomos leistinos pagalbos schemos pakeitimą

2004 m. balandžio 21 d. Komisijos [reglamento \(EB\) Nr. 794/2004](#) įgyvendinančio Tarybos reglamentą (ES) Nr. 2015/1589, nustatantį išsamias Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 108 straipsnio taikymo taisykles¹⁸ (**Reglamentas Nr. 794/2004**), 4 str. 1 d. pagrindu valstybėms narėms leidžiama supaprastinta tvarka Europos Komisijai pranešti apie valstybės pagalbos schemos pakeitimus. Kaip pakeitimas šiame kontekste turėtų būti suprantamas bet koks valstybės pagalbos schemos modifikavimas, kuris gali turėti įtakos pagalbos priemonės atitikimui bendrosios rinkos reikalavimams. Europos Komisijai pranešama, naudojant Reglamento Nr. 794/2004 II priede pateikiamą supaprastintą pranešimo formą, kuomet esama valstybės pagalbos schema modifikuojama žemiau išvardintais būdais:

1. leistinos pagalbos schemos biudžetas padidėja daugiau kaip 20 %;
2. pagalbos schema pratęsiamą iki šešerių metų, padidinant biudžetą arba nekeičiant jo apimtį;
3. sugriežtinus pagalbos schemos taikymo kriterijus, sumažinus pagalbos intensyvumą arba finansuotinių išlaidų apimtį.

Svarbu paminėti, kad supaprastinta pranešimo procedūra taikoma tuo atveju, kuomet valstybės narės yra pateikusios metines ataskaitas pagal Reglamento Nr. 794/2004 5, 6 ir 7 str., nebent ataskaitų pateikimo ir pranešimo apie valstybės pagalbos schemos pakeitimą momentas sutaptų. Pakeitimai Europos Komisijos turėtų būti įvertinti vieno mėnesio bėgyje.

Šiuo momentu yra sudėtinga įvertinti, ar apie Schemos modifikavimą reikėtų pranešti Europos Komisijai. Reikėtų aiškiai apibrėžti, kokia apimtimi būtų taikoma ši valstybės pagalbos forma, t.y. kokias nuolaidas nuo žemės sklypo rinkos kainos ribas būtų numatyta taikyti.

Kontrolės mechanizmas

Kontrolės atžvilgiu nėra reikalinga numatyti papildomų kontrolės mechanizmų, tačiau būtina užtikrinti valstybės pagalbos sumavimo taisyklių, numatytų Reglamento Nr. 651/2014 8 str., taikymą. Šis klausimas detaliai galėtų būti aptariamas LR civilinio kodekso nustatyta tvarka tarp LR ūkio ministerijos ir investuotojo sudarytoje investicijų sutartyje, nustatančia specialias investavimo ir verslo sąlygas¹⁹, pabrėžiant, kad įvairiomis formomis skiriama valstybės pagalba negali viršyti regioninės pagalbos žemėlapiu numatyto

¹⁷ Žemės sklypo perleidimo žemesne nei rinkos kaina atveju valstybės pagalba laikytinas skirtumas tarp žemės sklypo rinkos vertės bei galutinės pardavimo kainos. *Hyundai Motor Manufacturing Czech s.r.o.* atveju tokia paramos forma sudarė CZK 740 000 000 sumą (2006 m. tai buvo lygu EUR 26 035 253). *Hyundai Motor Manufacturing Czech s.r.o.* įsipareigojo investuoti CZK 35 438 862 699 (2006 m. tai sudarė apie 1, 25 milijardo EUR sumą) ir sukurti 4 400 tiesiogines darbo vietas.

¹⁸ 2004 m. balandžio 21 d. Komisijos reglamento (EB) Nr. 794/2004 įgyvendinančio Tarybos reglamentą (ES) Nr. 2015/1589, nustatantį išsamias Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 108 straipsnio taikymo taisykles (OL L 140, 2004 4 30, p. 1—134).

¹⁹ Specialių investavimo ir verslo sąlygų įtvirtinimas investicine sutartimi yra nusistovėjusi praktika Lietuvos Respublikoje, žr. 1999 m. liepos 7 d. Lietuvos Respublikos investicijų [įstatymo Nr. VIII-1312](#) (Valstybės žinios, 1999-07-30, Nr. 66-2127) 13 str. 1 d. 6 p.

valstybės pagalbai taikomo didžiausio pagalbos intensyvumo²⁰. Šiuo tikslu turi būti vertinama visa remiamai veiklai skiriamos valstybės pagalbos suma.

Taip pat anksčiau minėta sutartimi turėtų būti išsamiai aptariami investuotojo atsakomybės už investicijų sutartimi prisiimtų įsipareigojimų nevykdymą klausimai, pvz.: lėšų susigrąžinimo mechanizmas, atgrasančių finansinio pobūdžio priemonių taikymas, neįgyvendinus investicine sutartimi prisiimtų įsipareigojimų (investuoti atitinkamą sumą lėšų ar sukurti atitinkamą skaičių darbo vietų, *etc*).

Pasiūlymai

Įvertinus tai, kas išdėstyta viršuje, siūloma:

1. Praplėsti Schemos pagrindu teikiamų valstybės pagalbos formų spektrą, įtraukiant valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų perleidimą žemesne nei rinkos kaina ar neatlygintinai, kaip naują valstybės pagalbos formą;
2. Atitinkamai suderinti Schemos taikymą, atliekant pakeitimus Schemą tvirtinančiame Lietuvos Respublikos ūkio ministro įsakyme bei kituose teisės aktuose, pvz.: Žemės²¹, Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo²², Investicijų²³ įstatyme, *etc.*).

Pasiūlymais siekiama nauda

Žemės sklypų perleidimo žemesne nei rinkos kaina ar neatlygintinai, kaip naujos valstybės pagalbos formos, įtvirtinimas leistų valstybei nuosekliai vystyti investavimo politiką, suteikiant investuotojams visapusišką paramą bei verslo plėtojimui reikalingą autonomiją. Naujos valstybės pagalbos formos įtvirtinimas mažintų teisinį neapibrėžtumą: (I) suteikiant investuotojui galimybę įgyti nuosavybės teisę į žemės sklypą, prieš pradėdant investicinio projekto įgyvendinimą tame sklype; (II) iš esmės sutrumpinant laiką iki momento, kuomet galima pradėti statybos darbus, nes tokiu atveju nebūtų taikoma vidutiniškai apie šešis mėnesius užtrunkanti viešojo aukciono procedūra, sutaupant mažiausiai 2 mėnesius.²⁴ Taip pat būtų sudaromos sąlygos alternatyvių investicinių projektų įgyvendinimo modelių planavimui, leidžiant investuotojui pasirinkti, koku pagrindu norima valdyti žemės sklypą, kuriame bus įgyvendinamas investicinis projektas.

²⁰ Lietuvos Respublikai taikomos didžiausio pagalbos intensyvumo ribos patvirtintos Europos Komisijos 2014 m. gegužės 21 d. [sprendimu C\(2014\) 3155 final](#).

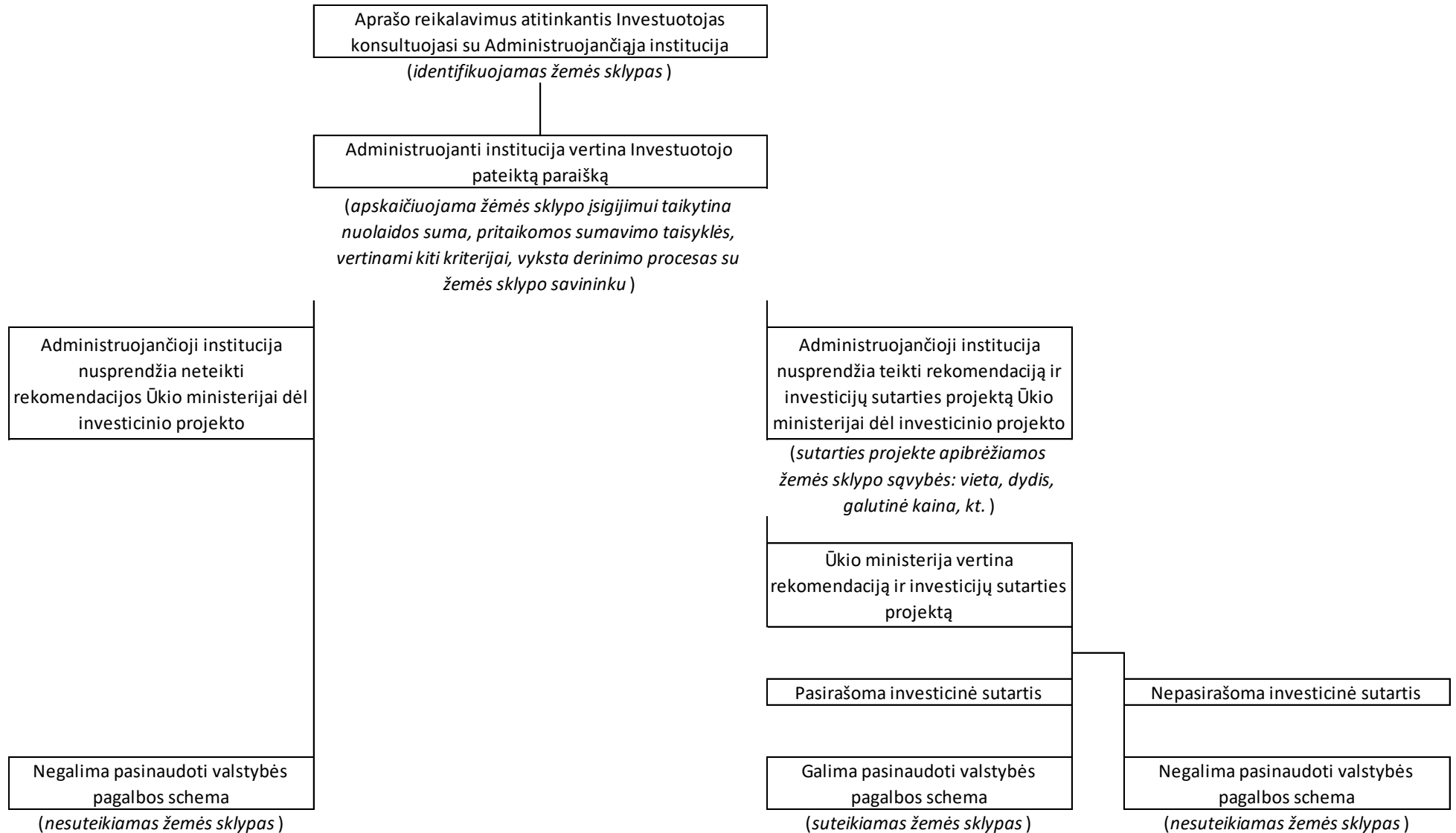
²¹ 1994 m. balandžio 26 d. Lietuvos Respublikos žemės [įstatymas Nr. I-446](#) (Valstybės žinios, 1994-05-06, Nr. 34-620).

²² 1998 m. gegužės 12 d. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo [įstatymas Nr. VIII-729](#) (Valstybės žinios, 1998-06-12, Nr. 54-1492).

²³ 1999 m. liepos 7 d. Lietuvos Respublikos investicijų [įstatymas Nr. VIII-1312](#) (Valstybės žinios, 1999-07-30, Nr. 66-2127).

²⁴ žr. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. kovo 19 d. [nutarimu Nr. 261](#) „Dėl Valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos aukcionų organizavimo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintų Valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos aukcionų organizavimo taisyklių 3 p., kurio pagrindu valstybės įmonė Valstybės žemės fondas, aukcionus vykdanči institucija, yra įpareigota 2 mėnesius skelbti apie ateityje įvyksiantį žemės sklypo pardavimo ar nuomos aukcioną.

1 pav. „Valstybei ar savivaldybei priklausančio žemės sklypo perleidimo siūlomoms naujos valstybės pagalbos formos pagrindu procesas“



2. Žemės sklypo perleidimas nuomos-pardavimo sutarties pagrindu.

Atsižvelgiant į žemę kaip ribotą valstybės resursą, siekiant sumažinti riziką, kad investuotojo įsigytame žemės sklype nebus vykdoma arba nebus sėkmingai vykdoma numatyta veikla, kurios pagrindu būtų įvykdytas žemės sklypo pardavimas, siūlome tokią galimybę įteisinti LR CK 6.361 straipsniu²⁵ leidžiama nuomos-pardavimo sutartimi, atidedant faktinį pardavimą tarpiniu nuomos laikotarpiu. Be to, šiuo metu gali susidaryti tokia situacija, kad investuotojas, pasibaigus nuomos sutarčiai, neturės galimybės įsigyti visą žemės sklypą, kurį nuomavosi iš valstybės ar savivaldybės, o tik jo dalį, jei ne visa nuomojama žemės teritorija yra užstatyta investuotojui priklausančiais pastatais ar įrenginiais. Teisinio neapibrėžtumo bei minimų rizikų valdymo mechanizmo veikla pasižymėtų sklypo pardavimo proceso išskaidymu į sutartyje aptariamus

du

etapus:

2.1. žemės sklypo terminuotas tarpinis nuomos laikotarpis bei 2.2. faktinis pardavimo etapas, kurie yra detalizuojami pastraipose žemiau bei grafiškai pateikiami schemeje (žr. pav. 1 „Žemės pardavimo schema“).

2.1. Žemės sklypo terminuotas tarpinis nuomos laikotarpis

Žemės sklypo nuomos-pardavimo sutartyje, pasirašytoje tarp pardavimo procesą valdančios institucijos ir perkančiojo investuotojo, būtų nurodomi valstybei naudingi ir investicinio projekto sėkmę kiekybiškai vertinantys ekonominiai ir socialiniai kriterijai, kuriuos įsipareigoja įvykdyti investuotojas, suinteresuotas įsigyti žemės sklypą savo nuosavybėn. Žemės sklypo nuomos - pardavimo sutartyje būtų apibrėžta, jog pradžioje žemės sklypas bus nuomojamas investuotojui nustatytam terminui (pvz.: 5 metams), tokiu būdu suteikiant galimybę plėtojamam projektui įgauti pagreitį, o nustatyto termino metu veiklai pasiteisinus ir atitikus ekonominius ir socialinius kriterijus, investuotojas įgytų teisę faktiniam žemės sklypo įsigijimui nuosavybėn, nelaukiant tarpinio nuomos termino pabaigos. Žemės sklypo pardavimo kaina būtų nustatoma sutarties pasirašymo etape pagal ne daugiau nei metų senumo nepriklausomų šalių atlikto žemės vertinimo duomenis. Pardavimo kaina sutariama iš anksto, o pats sklypas perleidžiamas vėliau, siekiant:

- 1) atsižvelgiant į Lietuvoje esančios žemės ribotumą, išvengti rizikos negrįžtamai parduoti žemės sklypą nepasiteisintiems arba ne didžiausią ekonominę naudą generuosiantiems projektams vykdyti;
- 2) investicinio projekto pradžioje suteikti investuotojui garantijas įsigyti žemės sklypą nuosavybėn, tuo pačiu paskatinant jį iš tiesų pasiekti sutartyje apibrėžtus naudingumo kriterijus;
- 3) sumažinti riziką bei neapibrėžtumą investuotojui dėl galimo kainos pasikeitimo įvyksiančio žemės sklypo tarpinio terminuoto nuomos laikotarpio metu.

Tuo atveju, kai investuotojo veikla neatitinka sutartyje nustatytų naudingumo kriterijų terminuoto tarpinio nuomos laikotarpio pasibaigimo metu, investuotojas turėtų teisę nutraukti sutartį arba toliau nuomotis savo veiklos vykdymui turimą žemės sklypą, bet be galimybės jį įsigyti pradinės pasirašytos sutarties pagrindu. Abejais atvejais sumokėta žemės sklypo nuomos suma tarpinio terminuoto nuomos laikotarpio metu investuotojui nėra grąžinama.

Investuotojui nesusėjęs išvystyti veiklos iki nuomos laikotarpiui numatyto termino pabaigos tiek, kad atitiktų sutartyje numatytus naudingumo kriterijus, bet norint įsigyti žemės sklypą, būtų inicijuojamas sutarties pratęsimas, reikalaujantis atlikti pakartotinį einamųjų metų žemės sklypo vertinimą naujai žemės pirkimo kainai nustatyti bei pakartotinam ekonominių ir socialinių kriterijų suderinimui. Pastaruoju atveju investuotojui pasiekus sutartyje nustatytus atnaujintus naudingumo kriterijus, turimo žemės sklypo pardavimas, investuotojui išreiškus susidomėjimą, būtų leidžiamas naujos pasirašytos sutarties pagrindu.

²⁵ 2000 m. liepos 18d. Lietuvos Respublikos Civilinio Kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas Nr. VIII-1864, 6.361 str.

2.2. Žemės sklypo faktinis pardavimo etapas

Investuotojo veiklos vertinimas būtų vykdomas pagal sutartyje nustatytus ekonominius ir socialinius kriterijus mažiausiai kartą per metus. Vertinimus kaip investuotojo veiklos priežiūros būdą atliktų LR ŪM'os paskirta atsakinga institucija. Tuo atveju, kai investuotojo veikla atitinka kriterijus ir pastarieji yra išlaikomi bent pusę metų, investuotojas turėtų teisę įsigyti žemės sklypą už sutartyje numatytą kainą. Už kriterijų vertinimą atsakinga institucija pateiktų rekomendacijas NŽT, kuri raštiškai patvirtintų pardavimą. Sumokėtoji nuomos kaina nuo sutarties pasirašymo iki žemės išsipirkimo dienos būtų įskaitoma kaip žemės sklypo pardavimo kainos sumokėtoji dalis. Jeigu sumokėtoji nuomos suma viršija žemės sklypo pardavimo kainą, viršijanti suma nėra gražinama. Žemės pirkimo kaina būtų nustatoma nuomos pradžioje ir nekistų iki pasirašytos terminuotos sutarties galiojimo laiko pabaigos. Veiklos nutraukimo atveju, sumokėta nuomos suma nebūtų gražinama, ji liktų savivaldybės biudžete ir to žemės sklypo įsigijimo klausimas būtų uždaromas.

Įvertinus tai, kas išdėstyta viršuje, siūloma:

Inicijuoti reikiamus Lietuvos Respublikos investicijų įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo ir Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo pakeitimus, kurie įteisintų žemės sklypo perleidimą investuotojo nuosavybėn nuomos-pardavimo sutarties pagrindu.

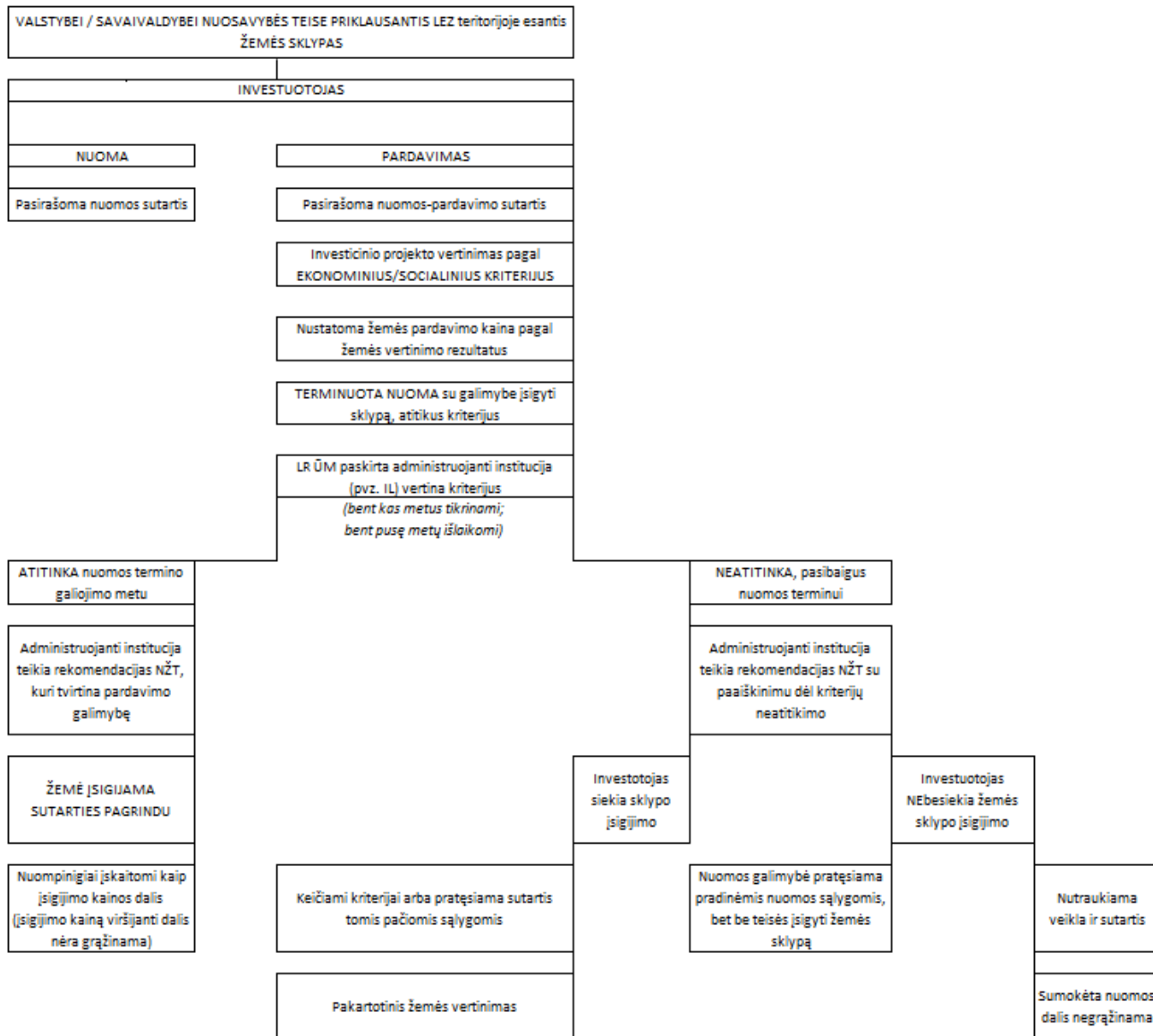
Pasiūlymu siekiama nauda

Atidedant žemės sklypo pardavimą terminuotam tarpiniam nuomos laikotarpiui, siekiant įsitikinti investicinio projekto gebėjimu atitikti projektui išsikeltus ekonominius bei socialinius tikslus bei patvirtinti investuotojui galimybę įsigyti žemės sklypą jau projekto vystymo pradžioje, būtų:

- 1) išvengiama rizikos perduoti ribotą žemės resursą nepasiteisinusiems arba ne didžiausią ekonominę naudą generuosiantiems projektams vykdyti;
- 2) suteikiama galimybė visiems patvirtintiems perspektyviems investiciniams projektams vykdyti savo veiklą sutartoje teritorijoje, o žemės pardavimo galimybę suteikti tik aukščiausią naudingumą generuojantiems;
- 3) investicinio projekto pradžioje suteikiant investuotojui garantijas įsigyti žemės sklypą nuosavybėn, tuo pačiu yra motyvuojama savo vykdoma veikla pasiekti sutartyje apibrėžtus naudingumo kriterijus;
- 4) sumažinama rizika bei neapibrėžtumas investuotojui dėl galimo kainos pasikeitimo tikėtina įvyksiančio žemės sklypo tarpinio terminuoto nuomos laikotarpio metu;
- 5) pasibaigus nuomos laikotarpiui išvengtas neaiškumas ir rizika norimo įsigyti valstybės ar savivaldybės žemės sklypo dydžio pokyčio atvejais, kai nuomos laikotarpiu buvo ne visa nuomojama žemės teritorija užstatyta investuotojui priklausančiais pastatais ar įrenginiais.

Tokiu būdu būtų sukuriama patrauklesnis bei į Lietuvos Respublikos poreikius orientuotas įrankis efektyvesniam investicijų pritraukimui, pašalinamas teisinis neapibrėžtumas bei su juo susijusios rizikos ilgalaikės veiklos vystymo atvejais, skatinamas vietinis ir užsienio verslas regionuose bei didinamas Lietuvos šalies konkurencingumas.

1 pav. „Žemės pardavimo schema“



3. Viešojo konkurso - konceptualiai naujos žemės sklypų perleidimui taikomos tvarkos parengimas.

Vadovaujantis įžangoje pateikta informacija, yra reziumuojama, jog šiuo metu esamas teisinis reguliavimas neužtikrina efektyvaus disponavimo valstybine žeme. Todėl siūlome savivaldybes labiau įtraukti į disponavimo valstybine žeme procesą ir sudaryti galimybes organizuoti viešąjį konkursą, kuris leistų investuotoją atrinkti ne tik pagal kainą, bet ir pagal ekonominio ir socialinio naudingumo kriterijus. Šie kriterijai būtų nustatomi valstybės lygmeniu, o kriterijų svertai parenkami pačių savivaldybių. Tokiu būdu viešojo konkurso sąlygos užtikrintų, kad kitos paskirties valstybinė žemė, skirta komerciniams tikslams, būtų išnuomojama/parduodama, atsižvelgiant į savivaldybės, kurios teritorijoje yra nuomojama/parduodama valstybinė žemė, poreikius bei didžiausią ekonominę ir socialinę vertę savivaldybei. Be to, tai suteiktų galimybę išvengti investuotojams nepatrauklių aukcionų bei galimybę juos parduoti aukščiausią ekonominę bei socialinę naudą atnešiantiems projektams įgyvendinti. Viešasis konkursas būtų išskirtine tvarka taikomas dar nesuformuoto žemės sklypo nuomos/pardavimo procesui pradėti, tačiau taip pat pasirinkimo tvarka galėtų būti taikomas ir suformuotiems žemės sklypams kaip alternatyva šiuo metu vykdomiems viešiesiems aukcionams.

Potencialiam investuotojui pareiškus norą išsinuomoti ar įsigyti žemės sklypą viešojo konkurso būdu nesuformuotos žemės teritorijoje, būtų pradedamas inicijuoti žemės formavimo procesas, atsižvelgiant į investuotojo poreikius. Kol vykdomas žemės formavimo procesas, būtų skelbiamas viešasis konkursas, siekiant išsirinkti daugiausiai ekonominės ir socialinės naudos atnešanti investicinį projektą, kurio įgyvendinimui sklypas būtų perleidžiamas. Su viešojo konkurso nugalėtoju būtų pasirašoma preliminari sutartis pagal LR CK 6.1658 str. reikalavimus²⁶, kur būtų numatyta, jog pasibaigus žemės formavimo procesui, preliminarią sutartį pakeistų pasirašyta pagrindinė sutartis.

Investicinio projekto objektyviam pasirinkimui, yra siūlomi šie viešojo konkurso metu taikomi ekonominio ir socialinio naudingumo kriterijai:

- valstybinės žemės nuomos/pardavimo kaina;
- žemės sklype planuojamų investicijų dydis;
- investicijų atlikimo laikotarpis;
- sukuriamų ilgalaikių darbo vietų skaičius;
- aukštos profesinės kvalifikacijos darbuotojų procentas nuo visų naujų ilgalaikių darbo vietų skaičiaus;
- darbo vietų atlyginimų vidurkis viršija savivaldybės, kurioje vykdomas investicijų projektas, darbo užmokesčio vidurkj.

Rizikos valdymas žemės pardavimo atveju

Atsižvelgiant į žemę kaip ribotą valstybės resursą, siekiant sumažinti riziką, kad investuotojo įsigytame žemės sklype nebus vykdoma arba nebus sėkmingai vykdoma numatyta veikla, kurios pagrindu būtų įvykdytas žemės sklypo pardavimas, siūlome žemės perleidimą vykdyti nuomos-pardavimo sutarties pagrindu, atidedant faktinį pardavimą tarpiniu nuomos laikotarpiu. Plačiau pasiūlymas yra aprašomas šio dokumento pasiūlyme Nr.2 „Žemės sklypo pardavimas nuomos-pardavimo sutarties pagrindu“.

Žemiau šis aprašomas pasiūlymas yra pateikiamas ir grafiškai (žr. pav. 1 „Viešojo konkurso vykdymo schema“)

²⁶ 2000 m. liepos 18d. Lietuvos Respublikos Civilinio Kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas Nr. VIII-1864, 6.165 str.

Įvertinus tai, kas išdėstyta viršuje, siūloma:

Inicijuoti reikiamus Lietuvos Respublikos investicijų įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo ir Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo pakeitimus, kurie įteisintų viešojo konkurso vykdymą pagal apibrėžtas procedūras, atsižvelgiant į specifinius, ekonomiškai pagrįstus kriterijus.

Kontrolės vykdymui LR civilinio kodekso nustatyta tvarka su konkurso laimėtoju sudaryti sutartis, apibrėžiančias viešojo konkurso pasiūlymu pateikto investicinio projekto įgyvendinimo sąlygas, įskaitant ir investuotojo atsakomybę. Savivaldybių vykdomos veiklos skaidrumą bei kriterijų nešališką vertinimą prižiūrėtų Nacionalinė Žemės Tarnyba (NŽT).

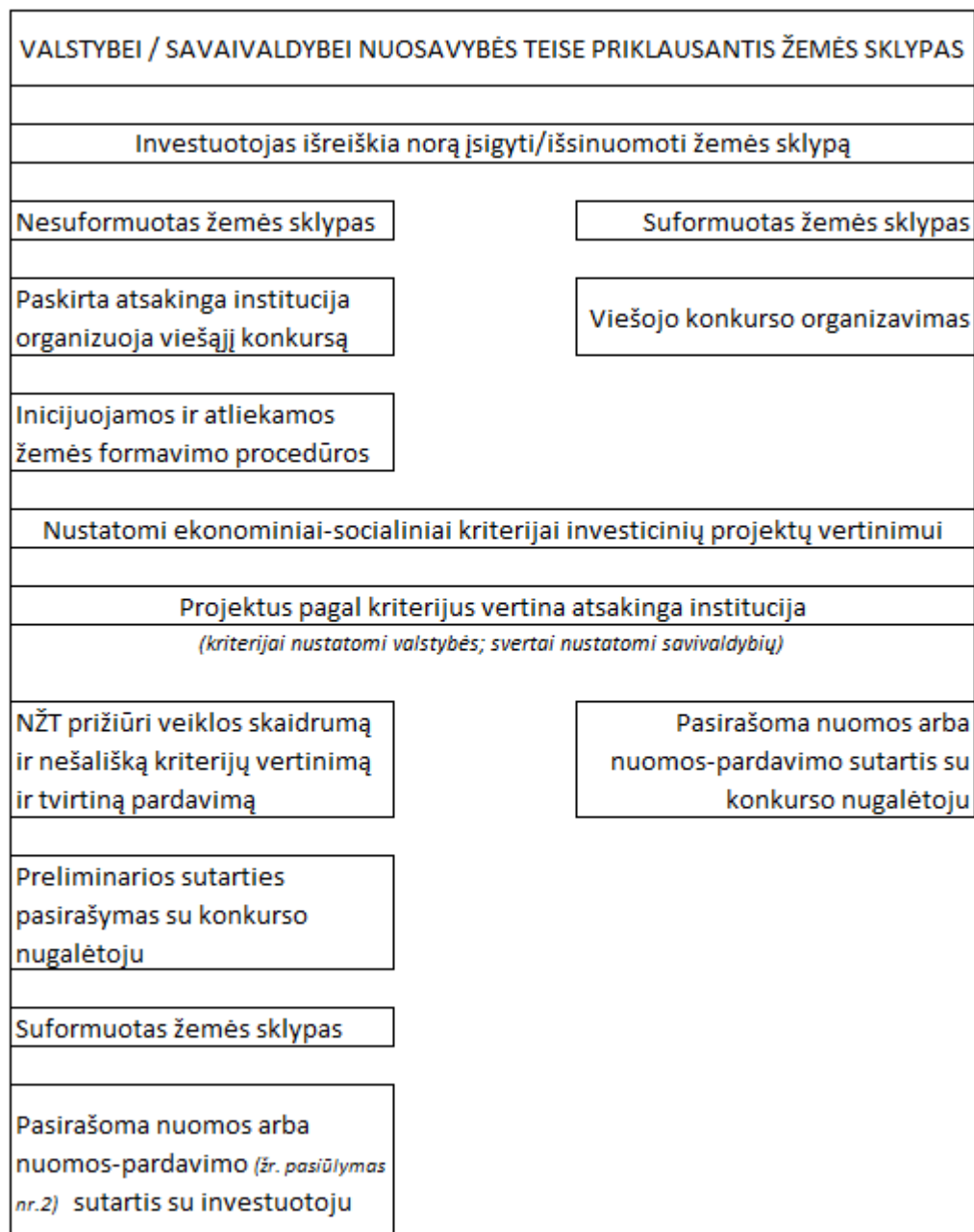
Pasiūlymais siekiama nauda

Viešojo konkurso sąlygos, suteikiant savivaldybėms teisę nustatyti ekonominių bei socialinių kriterijų svertus, užtikrintų, kad kitos paskirties valstybinė ar savivaldybių žemė, skirta komerciniams tikslams, būtų išnuomojama ar parduodama, atsižvelgiant į savivaldybės, kurios teritorijoje yra valstybinė žemė, poreikius bei didžiausią ekonominę ir socialinę vertę savivaldybei bei tuo pačiu ir visai valstybei. Viešojo konkurso dėka būtų sukurta galimybė išnuomoti ar parduoti žemės sklypus, netaikant aukcionų, bei galimybė juos parduoti aukščiausią ekonominę bei socialinę naudą atnešantiems projektams įgyvendinti.

Taip pat taikant viešojo konkurso metodą nesuformuotų žemės sklypų pardavimui ar nuomai, būtų sutrumpinamas žemės sklypo nuomos ar pardavimo laikotarpis bent 2 mėnesiams, kadangi investicinis projektas būtų atsirenkamas dar žemės formavimo metu, kas yra teisiškai neįmanoma šiometinių aukcionų taikymo būdu.

Vykdam žemės sklypo pardavimą nuomos-pardavimo sutarties pagrindu (žr. pasiūlymas nr. 2), siekiant įsitikinti investicinio projekto gebėjimu atitikti projektui išsikeltus ekonominius bei socialinius kriterijus bei patvirtinti investuotojui galimybę įsigyti žemės sklypą jau projekto vystymo pradžioje, būtų užtikrinamas žemės, kaip riboto valstybės išteklius, perleidimo investuotojo nuosavybėn efektyvumas.

1 pav. „Viešojo konkurso vykdymo schema“



4. Investicinio projekto plėtra į greta esantį valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantį žemės sklypą, netaikant viešojo aukciono procedūros.

Remiantis šiuo metu galiojančiu teisiniu reglamentavimu, išskyrus įstatymu numatytas išimtis²⁷, valstybei priklausantys žemės sklypai yra nuomojami ar perleidžiami kitų asmenų nuosavybėn, taikant viešojo aukciono procedūrą. Savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų nuomos ar perleidimo atžvilgiu reikia įvertinti kiekvienos savivaldybės tarybos individualiai patvirtintą tvarką²⁸.

Investicinių projektų plėtra ir vykdomų procesų augimo apimtys yra natūralus reiškinys, prie kurio reikia derintis tiek investicinį projektą vykdančioms, tiek tinkamą investicinę aplinką kuriantiems subjektams. Atsižvelgiant į tai, yra tikslinga apsvarstyti galimybę netaikyti viešojo aukciono procedūros, siekiant supaprastinti investicinio projekto plėtros į valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantį žemės sklypą, esantį greta žemės sklypo, kuriame įgyvendinamas investicinis projektas, procesą (grafinis šio proceso atvaizdavimas pateikiamas 1 pav. „Siūloma investicinio projekto plėtros į greta esantį žemės sklypą tvarka“). Praktika netaikyti viešojo aukciono procedūros, plečiant investicinį projektą į greta esantį žemės sklypą, yra taikoma Rumunijoje. Turint žemės sklypo savininko leidimą ar sutikimą, yra sudaroma galimybė be viešojo aukciono procedūros išsinuomoti greta esantį žemės sklypą.²⁹

Kontrolės mechanizmas

Kontroliuojant piktnaudžiavimo suteikta išimtinė teise riziką, galimybė išsinuomoti ar įsigyti nuosavybės teisę į greta esantį žemės sklypą būtų sąlygojama:

- nustatytos minimalios investicijų sumos;
- iš anksto numatyto bei atitinkamą laiko tarpą išlaikomo naujų darbo vietų skaičiaus sukūrimo;
- ne mažesnio kaip statistikos departamento skelbiamo savivaldybės, kurioje investuojama, vidutinio mėnesinio darbo užmokesčio dydžio išlaikymo;
- įdarbintų aukštos kvalifikacijos darbuotojų skaičiaus;
- įsipareigojimo išlaikyti įgytą turtą atitinkamą laiko tarpą, nekeičiant jo naudojimo paskirties, neperleidžiant nuosavybės teisės į jį (žemės sklypo pirkimo-pardavimo atveju);
- greta esančio žemės sklypo savininko (valstybės ar savivaldybės) sutikimo;
- proporcingumo principo, išnuomojant ar perleidžiant žemės sklypą ar jo dalį tik ta apimtimi, kuri reikalinga investicinio projekto plėtrai.

²⁷ 1998 m. gegužės 12 d. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo Nr. VIII-729 (Valstybės žinios, 1998-06-12, Nr. 54-1492) (Turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas) 15 str. 2 d., 20 str. 1 d. 2) p.; 1994 m. balandžio 26 d. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 (Valstybės žinios, 1994-05-06, Nr. 34-620) (Žemės įstatymas) 9 str. 5 d., 10 str. 4 d.

²⁸ Turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 15 str. 8 d. Taip pat pastebėtina, kad statiniais ar įrenginiais neužstatyti nuosavybės teise savivaldybei priklausantys žemės sklypai parduodami aukcione LRV nustatyta tvarka (Žemės įstatymo 19 str. 2 d.), tačiau atlikus detalesnę analizę, tokia tvarka nebuvo aptikta.

²⁹ Leidimo vykdyti statybos darbus ir statybos darbų vykdymo įstatymo Nr. 50/1991 (*Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii*) 15 str. 1 d. e) p.

Aukščiau išvardintos sąlygos būtų taikomos kumuliatyviai, t.y. norint vykdyti investicinio projekto plėtrą į greta esantį valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantį žemės sklypą, reikėtų prisiimti įsipareigojimus visų sąlygų atžvilgiu be galimybės selektyviai įsipareigoti tik pasirinktų sąlygų atžvilgiu.

Prisiimtų įsipareigojimų įgyvendinimo užtikrinimas turėtų būti garantuojami LR civilinio kodekso nustatyta tvarka tarp investuotojo ir atitinkamo viešojo sektoriaus subjekto sudaryta sutartimi, kuria būtų detalios apibrėžiamos specialios investavimo sąlygos, įskaitant, bet neapsiribojant: investuotojo įsipareigojimais, už jų nevykdymą kylančia atsakomybe, numatant finansinių nuobaudų taikymo galimybę ar alternatyvių atgrasymo nuo piktnaudžiavimo priemonių įdiegimą, pvz., draudimą atitinkamą laikotarpį dalyvauti viešuosiuose pirkimuose; plėtros įgyvendinimo mechanizmu, kaip apibrėžta antruoju pasiūlymu. Esant poreikiui, į investicine sutartimi prisiimtų įsipareigojimų vertinimo procesą pagal kompetenciją įtraukiamos ir kitos viešojo sektoriaus institucijos.

Pasiūlymai

Įvertinus tai, kas išdėstyta viršuje, siūloma:

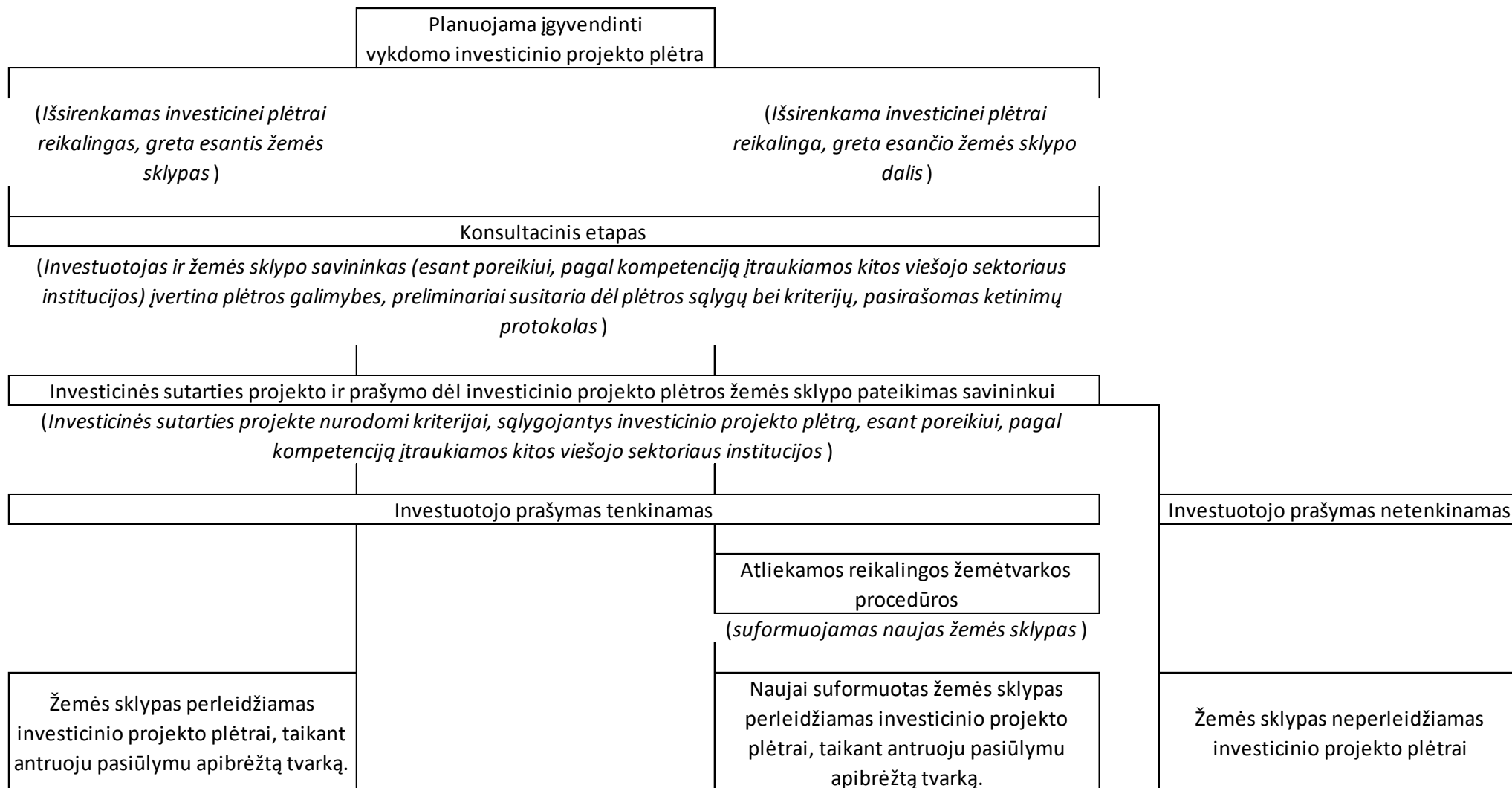
3. Praplėsti dabartinio teisinio reglamentavimo pagrindu taikomų išimčių spektrą, įtraukiant galimybę netaikyti viešojo aukciono procedūros, siekiant supaprastinti investicinio projekto plėtros į žemės sklypą, esantį greta žemės sklypo, kuriame įgyvendinamas investicinis projektas, procedūrą, esant greta esančio investuotojo prisiimtų specifinių įsipareigojimų sąlygojamo žemės sklypo savininko (valstybės ar savivaldybės) sutikimo;
4. Atitinkamai suderinti dabar galiojančių teisės aktų taikymą, atliekant pakeitimus Žemės, Turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme, *etc.*

Pasiūlymais siekiama nauda

Įtvirtinant galimybę netaikyti viešojo aukciono procedūros, kuomet norima vykdyti investicinio projekto plėtrą į greta esantį valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantį žemės sklypą, būtų mažinamas teisinio neapibrėžtumo laipsnis, investuotojams garantuojant galimybę išsinuomoti arba įgyti nuosavybės teisę į žemės sklypą. Tuo pačiu būtų sutrumpinamas laikotarpis nuo investicinio projekto parengimo iki projekto plėtros pradžios momento, pašalinant kliūtį plėtrai tampančią viešojo aukciono procedūrą, kuri vidutiniškai trunka apie šešis mėnesius. Remiantis atliktais paskaičiavimais, procedūra mažiausiai sutrumpėtų 2 mėnesiais.³⁰

³⁰ Žr. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. kovo 19 d. [nutarimu Nr. 261](#) „Dėl Valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos aukcionų organizavimo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintų Valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos aukcionų organizavimo taisyklių 3 p., kurio pagrindu valstybės įmonė Valstybės žemės fondas, aukcionus vykdanči institucija, yra įpareigota 2 mėnesius skelbti apie ateityje įvyksiantį žemės sklypo pardavimo ar nuomos aukcioną.

Pav. 1 „Siūloma investicinio projekto plėtros į greta esantį žemės sklypą tvarka“



5. Nuosavybės teisės įgijimas į LEZ teritorijoje esantį žemės sklypą

Šiuo metu galiojantis teisinis reglamentavimas nenumato galimybės investuotojams įgyti nuosavybės teisę į laisvosios ekonominės zonos (LEZ) teritorijoje esančius laisvus statiniais ar įrenginiais neužstatytus žemės sklypus. LEZ teritorijoje esantys žemės sklypai nuomojami zonos valdymo bendrovėms lengvatinėmis sąlygomis, o pastarosios subnuomoja sklypus investuotojams. Investuotojai susiduria su teisiniu neapibrėžtumu, planuojant ilgalaikę veiklą, nes pagal dabartinį reguliavimą nėra iki galo aišku, kas įvyks su jų nuosavybe esančiuose subnuomojamuose žemės sklypuose, subnuomos laikotarpio pasibaigimo ar nutraukimo atvejais. Vyrauja ir neaiškumas dėl žemės sklypo dydžio ilgalaikėje perspektyvoje, kadangi šiuo metu gali susidaryti tokia situacija, kad investuotojas, pasibaigus subnuomos sutarčiai, neturės galimybės įsigyti visą žemės sklypą, kurį subnuomavo iš valstybės ar savivaldybės, o tik jo dalį, jei ne visa subnuomojama žemės teritorija yra užstatyta investuotojui priklausančiais pastatais ar įrenginiais. Šis funkcionavimo modelis vertinamas neefektyviu ir neužtikrinančiu investuotojams svarbaus užtikrintumo ilgalaikės veiklos planavimui.

Teisinis neapibrėžtumas

Atitinkamos Lietuvos Respublikos laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymo³¹ nuostatos buvo modifikuotos Lietuvos Respublikos laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymo Nr. I-976 5, 8, 9 ir 15 straipsnių pakeitimo įstatymu³². Atkreiptinas dėmesys, kad Pakeitimo įstatymu buvo siekiama sumažinti teisinio neapibrėžtumo laipsnį, taikomo LEZ veikimo atžvilgiu, numatant, kad pasibaigus atskirų LEZ įstatymuose nustatytam zonos veiklos terminui ir LEZ pagrindų įstatymo nustatyta tvarka pastarojo nepratęsus, LEZ įmonė turi teisę tiesiogiai iš valstybės ar savivaldybės be aukciono išsinuomoti žemės sklypą, kurį iki LEZ veiklos termino pabaigos subnuomojosi iš LEZ valdymo bendrovės³³. Šiuo atveju situacija iš esmės lieka nepakitusi, investuotojams nėra suteikiama teisė įgyti nuosavybės teisės į LEZ teritorijoje esančius valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančius žemės sklypus. Įvedant tokio pobūdžio naujovę, investuotojams nepanaikinamas teisinio apibrėžtumo trūkumas. Po LEZ veiklos termino pabaigos investuotojams suteikiama galimybė įeiti į naują nuomos santykį su kitais subjektais. Investuotojui kyla rizika, kad nuomos kaina už žemės sklypą padidės, nes žemės sklypas nebebus subnuomojamas palankiomis sąlygomis sudarytos nuomos sutarties tarp LEZ valdymo bendrovės ir kompetentingų viešojo sektoriaus subjektų pagrindu. Viešojo sektoriaus institucijoms savo ruožtu didės administracinės naštos apimtis, atliekant žemės vertinimo, nuomos sutarties sudarymo bei kitas su nekilnojamojo turto nuoma susijusias procedūras.

Sprendimo būdas

Atsižvelgiant į esamą problematiką, siūlome įtvirtinti investuotojui galimybę įgyti nuosavybės teisę į LEZ teritorijai priklausančią žemės sklypą, zonos valdymo bendrovei suteikus pardavimo leidimą bei taikant žemiau detaliai aprašomą būdą.

³¹ 1995 m. birželio 28 d. Lietuvos Respublikos laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymas Nr. I-976 (Valstybės žinios, 1995-07-19, Nr. 59-1462) (LEZ pagrindų įstatymas).

³² 2017 m. gruodžio 19 d. Lietuvos Respublikos laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymo Nr. I-976 5, 8, 9 ir 15 straipsnių pakeitimo įstatymas Nr. XIII-911 (TAR, 2017-12-28, Nr. 21503) (Pakeitimo įstatymas).

³³ LEZ pagrindų įstatymo 5 str. 2 d. Pastebėtina, kad ši nuostata bus taikoma žemės nuomos ir subnuomos sutartims, kurios bus sudaromos tarp LEZ įmonių ir LEZ valdymo bendrovių nuo 2018 m. sausio 1 d.

5.1. Žemės sklypo įsigijimas nuomos-pardavimo sutarties pagrindu

Investuotojui turint norą įsigyti žemę ir zonos valdymo bendrovei pritarus konkretaus žemės sklypo pardavimo galimybei investuotojui bei atsižvelgiant į žemę kaip į ribotą valstybės resursą būtų imamasi tokių veiksmų: siekiant sumažinti riziką, kad investuotojo įsigytame žemės sklype nebus vykdoma arba nebus sėkmingai vykdoma numatyta veikla, kurios pagrindu būtų įvykdytas žemės sklypo pardavimas, siūlome tokią galimybę įteisinti LR CK 6.361 straipsniu³⁴ leidžiama nuomos-pardavimo sutartimi. Šioje sutartyje būtų numatytos kontrolės ir priežiūros sąlygos, atidedant faktinį pardavimą terminuotu tarpiniu subnuomos laikotarpiu (pvz.: 5 metai). Plačiau pasiūlymas yra aprašomas išskaidant jį į sutartyje aptariamus du etapus: 2.1. žemės sklypo terminuotas tarpinis subnuomos laikotarpis bei 2.2. faktinis pardavimo etapas kaip detalizuojama pastraipose žemiau. Taip pat pasiūlymo aprašymo pabaigoje schema yra pateikiama grafiškai (žr. pav. 5).

5.1.1. Žemės sklypo terminuotas tarpinis subnuomos laikotarpis

Trišalėje žemės sklypo nuomos-pardavimo sutartyje, pasirašytoje tarp valstybės atstovo, zonos valdymo bendrovės ir investuotojo, būtų nurodomi ekonominiai ir socialiniai kriterijai, kuriuos įsipareigoja įvykdyti investuotojas, suinteresuotas įsigyti žemės sklypą, esantį LEZ teritorijoje, nuosavybėn. Svarbu pažymėti, jog minimoje sutartyje nurodomi kriterijai būtų tie patys socialiniai ir ekonominiai kriterijai, kuriuos pagal šiuo metu galiojantį teisinį reguliavimą įgyvendinti žada investuotojas pasirašydamas investicinę sutartį. Mūsų siūlomoje žemės sklypo nuomos - pardavimo sutartyje būtų apibrėžta, jog pradžioje žemės sklypas bus subnuomojamas investuotojui nustatytam terminui, suteikiant galimybę plėtojama projektui įgauti pagreitį, o nustatyto termino metu veiklai pasiteisinus ir atitikus ekonominius ir socialinius kriterijus, investuotojas įgytų teisę faktiniam žemės sklypo įsigijimui nuosavybėn, nelaukiant tarpinio subnuomos termino pabaigos. Žemės sklypo pardavimo kaina būtų nustatoma sutarties pasirašymo etape pagal ne daugiau nei metų senumo nepriklausomų šalių atlikto žemės vertinimo duomenis. Pardavimo kaina sutariama iš anksto, o sklypas perleidžiamas vėliau, siekiant:

- 1) atsižvelgiant į Lietuvoje esančios žemės ribotumą, išvengti rizikos negrįžtamai perduoti žemės sklypą nepasiteisintiems arba ne didžiausią ekonominę naudą generuosiantiems projektams vykdyti;
- 2) investicinio projekto pradžioje suteikti investuotojui garantijas įsigyti žemės sklypą nuosavybėn, tuo pačiu paskatinant jį iš tiesų pasiekti sutartyje apibrėžtus naudingumo kriterijus;
- 3) sumažinti riziką bei neapibrėžtumą investuotojui dėl galimo kainos pasikeitimo įvyksiančio žemės sklypo tarpinio terminuoto subnuomos laikotarpio metu.

Tuo atveju, kai investuotojo veikla nepasiekia sutartyje nustatytų kriterijų per sutartimi numatytą laikotarpį, investuotojas turėtų teisę nutraukti sutartį arba toliau subnuomotis savo veiklos vykdymui turimą žemės sklypą, bet be galimybės jį įsigyti pradinės pasirašytos sutarties pagrindu. Sumokėtos įmokos už žemės sklypo subnuomą investuotojui nėra gražinama.

Investuotojui nesusėjęs išvystyti veiklos iki subnuomos laikotarpiui numatyto termino pabaigos tiek, kad objektyviai būtų galima pasiekti sutartyje numatytus kriterijus, bet, norint įsigyti žemės sklypą, būtų atliekamas pakartotinis einamųjų metų žemės sklypo vertinimas naujai žemės pirkimo kainai nustatyti bei pakartotinis ekonominių ir socialinių kriterijų suderinimas. Pastaruoju atveju investuotojui pasiekus sutartyje nustatytus naudingumo kriterijus, subnuomuojamą žemės sklypo pardavimas būtų vykdomas be aukciono, naujos sutarties pagrindu.

5.1.2. Žemės sklypo faktinis pardavimo etapas

Investuotojo veiklos vertinimas būtų vykdomas pagal sutartyje nustatytus ekonominius ir socialinius kriterijus mažiausiai kartą per metus. Vertinimus kaip investuotojo veiklos priežiūros būdą atliktų LR Ūkio ministerijos

³⁴ 2000 m. liepos 18d. Lietuvos Respublikos Civilinio Kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas Nr. VIII-1864, 6.361 str.

paskirta administruojanti institucija. Tuo atveju, kai investuotojo veikla atitinka kriterijus ir pastarieji yra išlaikomi bent pusę metų, investuotojas turėtų teisę įsigyti žemės sklypą už sutartyje numatytą kainą. Administruojanti institucija pateiktų rekomendacijas NŽT, kuri raštiškai patvirtintų pardavimą. Sumokėtoji subnuomos kaina nuo sutarties pasirašymo iki žemės išsipirkimo dienos būtų įskaitoma kaip žemės sklypo pardavimo kainos sumokėtoji dalis. Jeigu sumokėtoji subnuomos suma viršija žemės sklypo pardavimo kainą, viršijanti suma nėra grąžinama. Žemės pirkimo kaina būtų nustatoma subnuomos pradžioje ir nekistų iki pasirašytos terminuotos sutarties galiojimo laiko pabaigos. Zonos valdymo bendrovei už vykdomą subnuomos priežiūrą, žemės sklypo pardavimo atveju, būtų sumokama sutartinė suma kaip motyvacinė paskata esančioms zonos valdymo bendrovėms suteikti investuotojams galimybę įsigyti žemės sklypą (duoti sutikimą pasirašyti nuomos-pardavimo sutartį su investuotoju bendrovės nuomojamame sklype iš valstybės) ir kaip kompensacija už likusių subnuomos pajamų nesurinkimą dėl neįvykdytos pradinės dvišalės sutarties, pasirašytos tarp vyriausybės ir zonos valdymo bendrovės, termino sąlygų. Tais atvejais, kai nuomos-pardavimo sutartis yra pasirašoma su investuotoju zonos valdymo bendrovei dar nepradėjus nuomotis žemės iš valstybės, zonos valdymo bendrovei priklausytų pajamos gautos už subnuomos laikotarpį, tačiau papildoma kompensacija pardavimo atveju nebūtų skiriama. Veiklos nutraukimo atveju, sumokėta subnuomos suma nebūtų grąžinama investuotojui, ji liktų zonos valdymo bendrovės biudžete ir to žemės sklypo įsigijimo klausimas būtų uždaromas.

Šiuo metu galiojanti laisvųjų ekonominių zonų valstybinė priežiūra

Pagal Lietuvos Respublikos laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymo galiojančią paskutinę redakciją 2018 01 01, LEZ priežiūros vykdymo klausimu 14-ame įstatymo straipsnyje yra numatomos ūkio ministro įgaliosios viešosios įstaigos teisės bei pareigos, tokios kaip, atitinkamos priežiūrai reikalingos reikiamos informacijos gavimas, jos analizavimas bei stebėjimas, apibendrinamųjų metinių LEZ ir jų valdymo bendrovių veiklos rezultatų ataskaitų teikimas LR Ūkio ministerijai, kita.³⁵

Šis šiuo metu taikomas LEZ teritorijų valstybinės priežiūros mechanizmas yra svarbus ir reikalingas zonų valdymo bendrovių bei zonos įmonių veiklos stebėsenai bei rezultatų valdymui einamuoju veiklos vykdymo metu, tačiau būtų nepakankamas žemės sklypų įsigijimo atvejais, kadangi jis neužtikrina žemės sklypo pirkėjo vykdomo projekto efektyvumo ir investicinės grąžos įvertinimo prieš žemės pardavimo įvykdymą. Siekiant kuo efektyviau priimti sprendimą, kuriam investuotojui suteikti galimybę įsigyti ribotą resursą, žemės sklypą, nuosavybėn ir užtikrinti kuo didesnę tokio sprendimo grąžą Lietuvos valstybei, viršuje aprašomu pasiūlymu yra pateikiamas šio trūkumo kontrolės sprendimo būdas, leidžiant įsigyti žemę tik tiems investuotojams, kurių vykdoma veikla atitinka kriterijus. Tokiu būdu būtų kontroliuojama, kad žemės sklypai yra parduodami tik ženkliai ekonominę grąžą atnešantiems projektams.

³⁵ [Lietuvos Respublikos laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymas](#), 1995 m. birželio 28 d. Nr. I-976, 2018 01 01 paskutinė galiojanti redakcija

Įvertinus tai, kas išdėstyta viršuje, siūloma:

1. Inicijuoti reikiamus Lietuvos Respublikoje taikomų teisės aktų pakeitimus, įtvirtinant galimybę investuotojui įsigyti žemės sklypą LEZ teritorijoje nuomos-pardavimo sutarties pagrindu, atsižvelgiant į investuotojo veiklos rezultatų atitikimą sutartyje numatytiems ekonominiams ir socialiniams kriterijams.

Pasiūlymu siekiama nauda

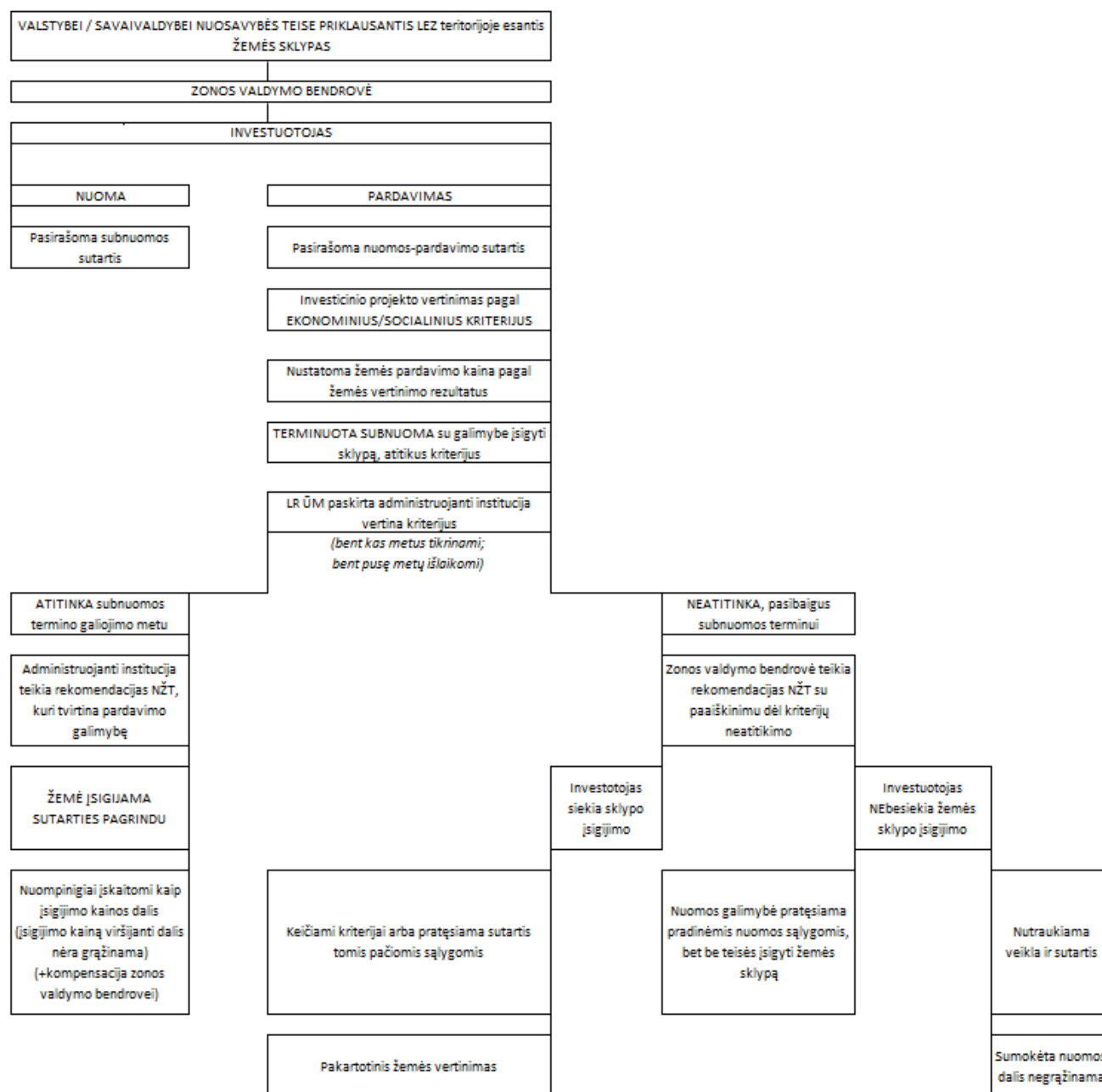
Suteikus LEZ valdymo bendrovėms diskrečiją rinktis, koku būdu, ir, kaip vystyti savo veiklą, atitinkamais atvejais prisiderinant prie skirtingų investuotojų poreikių, tokiu būdu būtų didinamas investicinio klimato Lietuvoje patrauklumas, taip pat investuotojams būtų sudaromos galimybės rinktis, koku būdu jiems būtų patogiausia vystyti planuojamą investicinį projektą: ar subnuomojantis žemės sklypą, ar įgyjant nuosavybės teisę į pastarąjį.

Atidedant žemės sklypo pardavimą terminuotam tarpiniam subnuomos laikotarpiui, siekiant įsitikinti investicinio projekto gebėjimu atitikti projektui išsikeltus ekonominius bei socialinius tikslus bei patvirtinti investuotojui galimybę įsigyti žemės sklypą jau projekto vystymo pradžioje, būtų:

- 1) išvengiama rizikos perduoti žemės sklypą nepasiteisinsiusiems arba ne didžiausią ekonominę naudą generuosiantiems projektams vykdyti;
- 2) suteikiama galimybė visiems patvirtintiems perspektyviems investiciniams projektams vykdyti savo veiklą LEZ teritorijoje, o žemės pardavimo galimybę suteikti tik aukščiausią naudingumą generuojantiems;
- 3) investicinio projekto pradžioje suteikiant investuotojui garantijas įsigyti žemės sklypą nuosavybėn, tuo pačiu yra motyvuojama savo vykdoma veikla pasiekti sutartyje apibrėžtus naudingumo kriterijus;
- 4) sumažinama rizika bei neapibrėžtumas investuotojui dėl galimo kainos pasikeitimo tikėtina įvyksiančio žemės sklypo tarpinio terminuoto subnuomos laikotarpio metu;
- 5) pasibaigus subnuomos laikotarpiui išvengtas neaiškumas ir rizika norimo įsigyti valstybės ar savivaldybės žemės sklypo dydžio pokyčio atvejais, kai subnuomos laikotarpiu buvo ne visa subnuomojama žemės teritorija užstatyta investuotojui priklausančiais pastatais ar įrenginiais.

Tokiu būdu būtų sukuriamas investuotojams patrauklesnis bei į Lietuvos Respublikos poreikius orientuotas įrankis efektyvesniam investicijų pritraukimui, pašalinamas teisinis neapibrėžtumas bei su juo susijusios rizikos ilgalaikės veiklos vystymo atvejais, skatinamas vietinis ir užsienio verslas regionuose bei didinamas Lietuvos šalies konkurencingumas.

1 pav. Žemės sklypo, esančio LEZ teritorijoje, schema



6. Rekomendacinio pobūdžio dokumentai.

Remiantis šiuo metu galiojančiu teisiniu reglamentavimu, išskyrus įstatymu numatytas išimtis³⁶, savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų nuomos tvarką tvirtina kiekvienos savivaldybės taryba³⁷. Atkreiptinas dėmesys, kad analogiška diskrecija savivaldybių taryboms suteikiama, nustatant kriterijus, kurių pagrindu yra sudaromos sutartys, apibrėžiančios investicijų į savivaldybės infrastruktūrą, gamybos ar paslaugų sritį sąlygas bei tvarką³⁸. Dėl šių aplinkybių yra tikslinga svarstyti rekomendacinio pobūdžio dokumentų, pvz.: gairių atitinkamų teisės aktų rengimui ar modelinio pobūdžio dokumentų, parengimo galimybę. Žvelgiant į užsienio šalis, darytina išvada, kad tokio pobūdžio dokumentų rengimas yra jau taikoma praktika. Siekiant informuoti apie žemės sklypų ir pastatų perleidimui žemesne nei rinkos kaina, kaip investicinei paskatai, taikomas ES valstybės pagalbos taisyklės, užtikrinant investicines paskatas skiriančių institucijų ir pastarųjų paskatų gavėjų legitimius interesus, Čekijos pramonės ir prekybos ministerija parengė metodologines rekomendacijas regioniniams administraciniais vienetams ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų pardavimui žemesne nei rinkos kaina.³⁹

Sutarčių dėl investicijų į savivaldybės infrastruktūrą, gamybos ar paslaugų sritį kriterijai

Savivaldybių taryboms įstatymu yra suteikta diskrecija nustatyti kriterijus, į kuriuos atsižvelgiant, sudaromos investicijų sutartys, apibrėžiančios investicijų į savivaldybės infrastruktūrą, gamybos ar paslaugų sritį. Pastebėtina, kad tyrimo metu rastos jau patvirtintos tvarkos gali būti tobulintinos, be to, ne visų savivaldybių tarybos yra patvirtinusios pastaruosius kriterijus. Šiuo aspektu tikslinga parengti gaires, kurių pagrindu savivaldybių tarybos galėtų įvertinti jau suformuluotus arba gebėtų suformuluoti naujus kriterijus sudaromoms sutartims dėl investicijų į savivaldybės infrastruktūrą, gamybos ar paslaugų sritį.

Siekiant minimalaus harmonizavimo lygmens, rekomendacinio pobūdžio dokumentuose apibrėžtų kriterijų sąrašas turėtų apimti:

- nustatytą minimalią investicijų sumą;
- iš anksto numatytą bei atitinkamą laiko tarpą išlaikomą sukurtų naujų darbo vietų skaičių;
- ne mažesnio kaip statistikos departamento skelbiamo savivaldybės, kurioje investuojama, vidutinio mėnesinio darbo užmokesčio dydžio išlaikymą;
- įsipareigojimą investiciniu projektu vykdyti veiklą, atitinkančią strateginę regiono, savivaldybės ekonominės plėtros viziją;
- įdarbintų aukštos kvalifikacijos darbuotojų skaičių;
- įsipareigojimą įgytą materialųjį turtą išlaikyti atitinkamą laiko tarpą, nekeičiant jo naudojimo paskirties, neperleidžiant nuosavybės teisės į jį (žemės sklypo pirkimo-pardavimo atveju).

³⁶ 1998 m. gegužės 12 d. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo [įstatymo Nr. VIII-729](#) (Valstybės žinios, 1998-06-12, Nr. 54-1492) (Turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas) 15 str. 8 d.; 1994 m. balandžio 26 d. Lietuvos Respublikos žemės [įstatymo Nr. I-446](#) (Valstybės žinios, 1994-05-06, Nr. 34-620) (Žemės įstatymas) 18 str. 1 d.

³⁷ Turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 15 str. 8 d. Taip pat pastebėtina, kad statiniais ar įrenginiais neužstatyti nuosavybės teise savivaldybei priklausantys žemės sklypai parduodami aukcione LRV nustatyta tvarka (Žemės įstatymo 19 str. 2 d.), tačiau atlikus detalesnę analizę, tokia tvarka nebuvo aptikta.

³⁸ 1999 m. liepos 7 d. Lietuvos Respublikos investicijų [įstatymo Nr. VIII-1312](#) (Valstybės žinios, 1999-07-30, Nr. 66-2127) 13 str. 1 d. 7) p. atkreiptinas dėmesys, kad specialios investavimo, verslo ar sklypo parinkimo sąlygos tokiose sutartyse nustatomos pagal savivaldybės kompetenciją.

³⁹ *Metodické doporučení Ministerstva průmyslu a obchodu České republiky pro obce, města, kraje a příjemce veřejné podpory „Prevod pozemku a budov za zvýhodněnou cenu z majetku kraje a obcí“*. Šios metodologinės rekomendacijos be kitų apima: sąlygas, kurioms esant, regioniniams administraciniais vienetams ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų perleidimas nėra laikytinas valstybės pagalba; detalių pranešimo EK apie ketinamą suteikti valstybės pagalbą aprašymą; taikomas *de minimis* taisyklės.

Pasiūlymai

Įvertinus tai, kas išdėstyta viršuje, siūloma parengti rekomendacinio pobūdžio dokumentus:

1. kriterijams, kurių pagrindu sudaromos sutartys, apibrėžiančios investicijų į savivaldybės infrastruktūrą, gamybos ar paslaugų sritį, apibrėžti;
2. viešojo konkurso įgyvendinimo tvarkai nustatyti (jei būtų pritarta įdiegti viešojo konkurso procedūrą);
3. žemės sklypų perleidimo žemesne nei rinkos kaina ar neatlygintinai tvarkai nustatyti (jei būtų pritarta pasiūlymui įtvirtinti žemės sklypų perleidimą žemesne nei rinkos kaina ar neatlygintinai investicinių projektų įgyvendinimui).

Pasiūlymais siekiama nauda

Parengtas modelinis, rekomendacinio pobūdžio dokumentas, centralizuotai apibrėžiantis kriterijus, kurių pagrindu sudaromos sutartys, nustatančios investicijoms į savivaldybės infrastruktūrą, gamybos ar paslaugų sritį keliamas sąlygas ir tvarką, pašalintų teisinio apibrėžtumo trūkumą, leistų tiek savivaldybės administracijoje dirbantiems specialistams, tiek potencialiems investuotojams aiškiai apibrėžti investiciniams projektams keliamus reikalavimus, rodiklius potencialių investicinių projektų vertinimui.

Be to, pritarus pasiūlymams įtvirtinti viešojo konkurso procedūrą ir/ar įtraukti žemės sklypų perleidimą žemesne nei rinkos kaina ar neatlygintinai, kaip naują valstybės pagalbos formą, gairių, numatančių, kaip pastarosios procedūros turėtų būti įgyvendinamos, parengimas garantuotų sklandų viešojo sektoriaus subjektų prisitaikymą prie naujų pokyčių.

Rekomendacinio pobūdžio dokumentai užtikrintų vienodas galimybes investuotojams ir skaidrias bei vienodas sąlygas tarpregioninei konkurencijai, įgalinant regioninę valdžią priimti savarankiškus, atitiktimi teisės aktų pagrindu keliamiems reikalavimams pasižyminčius, sprendimus. Tokiu būdu būtų įnešama tolygumo regioninio vystymosi atžvilgiu, suteikiama kur kas daugiau apibrėžtumo potencialiems investuotojams, taip pat ir kompetentingiems viešojo sektoriaus institucijų darbuotojams.

Nr.	Pasiūlymas	Nauda	Rizika	Komentarai
1	Nauja valstybės pagalbos forma	<ul style="list-style-type: none"> - 2 mėnesiais trumpesnis investicinio projekto įgyvendinimo procesas; - visa apimtimi naudojamasi iš ES teisės plaukiančiais privalumais; - nereikalinga numatyti naujų kontrolės mechanizmų; - investuotojams teikiama visapusiška parama; - mažinamas teisinis neapibrėžtumas; - sudaromos sąlygos alternatyviems investicinio projekto įgyvendinimo būdams. 	<ul style="list-style-type: none"> - Viešojo aukciono procedūra gali būti neišvengiama, atmetus prašymą pasinaudoti šia valstybės pagalbos forma; - investuotojui netinkamai vykdant iš investicinės sutarties plaukiančius įsipareigojimus, sudėtingas žemės sklypo gražinimo buvusiam savininkui procesas. 	<ul style="list-style-type: none"> - nesudėtinga pranešimo apie valstybės pagalbos schemos pakeitimus procedūra; - ši valstybės pagalbos forma taikoma užsienio šalyse; - ši valstybės pagalbos forma neprieštaruja ES teisės normoms, taikomoms valstybės pagalbos kontrolei.
2	Žemės sklypo perleidimas nuomos-pardavimo sutarties pagrindu	<ul style="list-style-type: none"> - žemė perleidžiama didžiausią ekonominę naudą generuosiantiems projektams vykdyti; - suteikiama galimybė visiems patvirtintiems perspektyviems investiciniams projektams vykdyti savo veiklą nuomos pagrindu; - investuotojui suteikiamos garantijos įsigyti žemės sklypą nuosavybėn; - investuotojas yra motyvuojamas pasiekti sutartinius naudingumo kriterijus; - garantuojamas žemės įsigijimo kainos stabilumas, atitikus kriterijus; - garantuojamas įsigijamo žemės sklypo dydis, atitikus kriterijus, net jei nuomos laikotarpiu buvo ne visa nuomojama teritorija užstatyta investuotojui priklausančiais pastatais ar įrenginiais. 	<ul style="list-style-type: none"> - galimas vėlavimas tarpinstitucinio bendradarbiavimo kontekste, vertinant/derinant investicinius įsipareigojimus žemės sklypo pardavimo atveju; - per nustatytą tarpinį terminą investuotojas gali nepasiekti kriterijų ne dėl savo veiklos neefektyvumo, bet dėl kitų nenumatytų priežasčių, pvz.: ilgai trunkančios procedūros 	<ul style="list-style-type: none"> - siūloma žemės kainą nustatyti pagal žemės vertinimo dokumentus, tačiau norint pardavimą organizuoti didesne kaina, galima nustatyti atitinkamą maržą; - priklausomai nuo to, ar žemės sklypas priklauso valstybei ar savivaldybei, reikalingas skirtingų viešojo sektoriaus institucijų įsitraukimas.
3	Viešasis konkursas	<ul style="list-style-type: none"> - nesuformuotos žemės atveju 2 mėnesiais trumpesnis investicinio projekto plėtros procesas; - žemė perduodama didžiausios ekonominės naudos investicinių projektų įgyvendinimui, vadovaujantis ne tik didžiausios kainos kriterijumi; - tai pat pasiūlyme 2 minima sukuriama nauda. 	<ul style="list-style-type: none"> - formuojant žemės sklypą sunku numatyti tikslų galutinai suformuoti sklypo dydį, todėl preliminarinioje sutartyje būtina numatyti adekvačias paklaidas; - galimas vėlavimas tarpinstitucinio bendradarbiavimo kontekste, vertinant/derinant investicinius įsipareigojimus. 	<ul style="list-style-type: none"> - Viešojo konkurso procedūra šiuo metu yra taikoma Šiaulių PP

4	Supaprastinta investicinio projekto plėtros procedūra	<ul style="list-style-type: none"> - 2 mėnesiai trumpesnis investicinio projekto plėtros procesas; - tvari ekonominė nauda ilgalaikėje perspektyvoje; - mažinamas teisinis neapibrėžtumai. 	<ul style="list-style-type: none"> - Užsitęsios žemės sklypo formavimo procedūros, vykdamas plėtrą tik į dalį žemės sklypo; - galimas vėlavimas tarpinstitucinio bendradarbiavimo kontekste, vertinant/derinant investicinius įsipareigojimus. 	<ul style="list-style-type: none"> - priklausomai nuo to, ar žemės sklypas priklauso valstybei ar savivaldybei, reikalingas skirtingų viešojo sektoriaus institucijų įsitraukimas;
5	Nuosavybės teisės įgijimas į LEZ teritorijoje esantį žemės sklypą	<ul style="list-style-type: none"> - suteikiama investuotojams galimybė įsigyti žemės sklypą nuosavybėn ilgalaikio investicinio projekto vystymui; - pašalinamas teisinis neapibrėžtumai dėl norimo įsigyti žemės sklypo dydžio subnuomos galiojimo pabaigos atveju, kai ne visa subnuojama teritorija užstatyta statiniais/įrenginiais; - tai pat pasiūlyme 2 minima sukuriama nauda 	<ul style="list-style-type: none"> - nevienareikšmis motyvuojančių priemonių zonos valdymo bendrovei žemės pardavimo investuotojui skatinimo vertinimas; - galimas vėlavimas tarpinstitucinio bendradarbiavimo kontekste, vertinant/derinant investicinius įsipareigojimus žemės sklypo pardavimo atveju. 	<ul style="list-style-type: none"> - reikalinga įvertinti sklypo pardavimo palankias sąlygas zonos bendrovėms, nepriklausomai nuo jų pajamų struktūros;
6	Rekomendacinio pobūdžio dokumentų parengimas	<ul style="list-style-type: none"> - valstybiniu lygiu harmonizuotas investicijų į savivaldybių infrastruktūros, gamybos ar paslaugų sritį procesas; - teisinio neapibrėžtumo mažinimas; - mažinama administracinė našta viešojo sektoriaus institucijų darbuotojams, rengiant atitinkamas tvarkas; - sklandus viešojo sektoriaus subjektų prisitaikymas prie naujų žemės sklypų perdavimo metodų (įdiegus viešojo konkurso procedūrą); - aiškiai apibrėžtų sąlygų investuoti sukūrimas; - skaidrios bei vienodos sąlygos tarpreigionei konkurencijai. 	<ul style="list-style-type: none"> - Netolygus rekomendacinio pobūdžio dokumentų įgyvendinimas. 	<ul style="list-style-type: none"> - atsižvelgiant į projekto apimtį bei neapibrėžtumą kitų pasiūlymų priėmimo atžvilgiu, šio pasiūlymo kontekste neplanuojama parengti rekomendacinių dokumentų juodraščių.

1. Valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų perleidimas žemesne nei rinkos kaina ar neatlygintinai, kaip nauja valstybės pagalbos forma.

Rizikos/grėsmės:	
Rizikų/grėsmių pašalinimo būdai:	
Papildomos įžvalgos:	

2. Žemės sklypo perleidimas nuomos-pardavimo sutarties pagrindu.

Rizikos/grėsmės:	
Rizikų/grėsmių pašalinimo būdai:	
Papildomos įžvalgos:	

3. Viešojo konkurso – konceptualiai naujos žemės sklypų perleidimui taikomos tvarkos parengimas.

Rizikos/grėsmės:	
Rizikų/grėsmių pašalinimo būdai:	
Papildomos įžvalgos:	

4. Investicinio projekto plėtra į greta esantį valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausančią žemės sklypą, netaikant viešojo aukciono procedūros.

Rizikos/grėsmės:	
Rizikų/grėsmių pašalinimo būdai:	
Papildomos įžvalgos:	

5. Nuosavybės teisės įgijimas į LEZ teritorijoje esantį žemės sklypą.

Rizikos/grėsmės:	
Rizikų/grėsmių pašalinimo būdai:	
Papildomos įžvalgos:	

6. Rekomendacinio pobūdžio dokumentai.

Rizikos/grėsmės:	
Rizikų/grėsmių pašalinimo būdai:	
Papildomos įžvalgos:	

Viešosios konsultacijos grafikas

Data	Darbas
01.22	Suformuotas viešosios konsultacijos tikslas
01.23	Pasirinktas viešosios konsultacijos atlikimo metodas
01.24	Suformuotas preliminarus viešosios konsultacijos adresatų sąrašas
01.25	Suformuotas viešosios konsultacijos adresatų sąrašas aptartas su VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ ekspertu
01.30	Paruošta viešajai konsultacijai atlikti reikalinga medžiaga
01.31	Pradėta vykdyti viešoji konsultacija
02.14	Surinkti viešosios konsultacijos rezultatai
02.20	Atlikta surinktų rezultatų analizė ir vertinimas
02.26	Suinteresuotosios šalys informuojamos apie surinktus konsultacijos rezultatus

Viešosios konsultacijos metu gautos
grįžtamosios informacijos suvestinė

Nr.	Pasiūlymas	Rizikos/grėsmės:	Rizikų/grėsmių pašalinimo būdai:	Papildomos įžvalgos:
1	Valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų perleidimas žemesnei rinkos kainai ar neatlygintai, kaip nauja valstybės pagalbos forma	· Žemės sklypo rinkos kainos nustatymas gali užimti neproporcingai ilgą laikotarpį, užgožiant šiuo pasiūlymu siekiamą naudą.	n/a	· Tokios valstybės pagalbos formos įtvirtinimas nekvestionuojamai turėtų būti praneštas Europos Komisijai; · Alternatyviai pasiūlyta apsvarstyti kitų paskatų skatinimo formų įdiegimą, pvz.: investiciniu projektu pasiekus atitinkamą, iš anksto numatytą pajamų apimtį, atleisti nuo žemės sklypo nuomos mokesčio; · Nuosavybės teisės perleidimo momentas turėtų būti atidedamas, t.y. vykti ne tuo metu, kuomet pasirašoma investicinė sutartis.
		· Žymus naujos valstybės pagalbos formos įtvirtinimo poveikis <i>de minimis</i> pagalbai ir kitoms valstybės pagalbos formoms jų biudžeto atžvilgiu.	n/a	
		· Galimybė piktnaudžiauti tokia valstybės pagalbos forma, nusiperkant žemės sklypą, tačiau jame nevystant veiklos, tokiu būdu pakenkiant konkurentų interesams; · Žemės įsigijimo-pardavimo schemų atsiradimas.	· Tokia forma teikiama valstybės pagalba turėtų būti taikoma tik išskirtiniais atvejais, siekiant pritraukti ypač didelės apimties investicijas ir pasaulinio garso, neprikaištingos reputacijos investuotojus.	
2	Žemės sklypo perleidimas nuomos-pardavimo sutarties pagrindu	· Nėra sukuriama realus kontrolės (priverstinio statinių šalinimo / perdavimo nuomotojui) mechanizmas, todėl pasiūlytos priemonės negarantuoja investuotojo motyvacijos siekti ir užtikrinti naudingumo kriterijų įgyvendinimo.	· Siūlytina įvertinti galimybes naudotis CK IV knygoje įtvirtintomis daiktinėmis teisėmis – užstatymo teise (<i>superficies</i>) arba ilgalaikė nuoma (<i>emphyteusis</i>), kurių teisinis reguliavimas bei prigimtis leidžia šalims susitarti dėl statinių, pasibaigus teisės galiojimui, perdavimo žemės sklypo savininkui arba pakeisti CK 6.557 str. 1 d., išplečiant šios normos taikymo sritį.	· Reguliavime turėtų būti užtikrinama, kad sandorių kaina atitiktų rinkos vertę, arba, antraip, aprašyta schema turėtų būti derinama kaip valstybės pagalba. · Atkreipiamas dėmesys, kad pasiūlymu neapartiti sekantys aspektai: kas nutinka, kuomet yra neįgyvendinami įsipareigojimai po įvykdyto aukciono ir tuo atveju, kuomet ant žemės sklypo jau stovi pastatai; kas bus daroma tuo atveju, kuomet prieš tai paminėtu atveju, būtų pakartotinai siekiama iš naujo pradėti nuomoti žemės sklypą. · Išreikštas pastebėjimas, jog nuomos-pardavimo sutartis primena lizingo sutarties sąlygas tik garantija įsigyti turtą atsiranda vėlesniame etape ir pasiūlyta įteisinti trumpalaikės nuomos sutartis su sąlyga jas pratęsti.
		· Piktnaudžiavimo grėsmė, suteikiant galimybę žemės sklypą išsinuomoti fiktyviai, po nuomos sutarties pasirašymo žemės sklype nevystant ekonominės veiklos.	· Pasiūlyta apsvarstyti galimybę įsteigti instituciją, kuri rūpintųsi žemės pardavimu atidėto atsiskaitymo būdu.	
		· Fiksuota pirminė žemės pirkimo kaina gali netikti ilgalaikės nuomos sutarties laikotarpiui sparčiai vystomose teritorijose, kuriose investicijos į inžinerinę infrastruktūrą sparčiai didina žemės sklypų vertę.	· Pasiūlyta apsvarstyti pardavimo kainos nustatymą, remiantis ne žemės vertinimo rezultatu, o rinkos kainos pagrindu.	
3	Viešojo konkurso - konceptualiai naujos žemės sklypų perleidimui taikomos tvarkos - parengimas	· Preliminarioji sutartis neužtikrina to, kad investuotojas vėliau sudarys nurodomą nuomos-pardavimo sutartį bei valstybė / savivaldybė atgaus lėšas, skirtas žemės sklypo formavimui.	· Investuotojas kartu su preliminariąja sutartimi privalo pateikti atitinkamas įsipareigojimų vykdymo užtikrinimo priemones (pvz. banko garantiją), kuria būtų dengiamos žemės sklypo formavimo / pertvarkymo procedūrų lėšos, jei pagrindinė sutartis nebus sudaryta.	· Sprendžiant viešojo aukciono piktnaudžiavimo rizikas viešojo konkurso diegimo metodu, siūloma pastiprinti argumentaciją, kodėl tai yra būtina; · Siūloma svarstyti galimybę pasiūlymus papildomai stiprinti didinant konkurso dalyvių mokamus piniginius įnašus, užtikrinančius įsipareigojimų laikymąsi konkurso laimėjimo atveju. · Buvo svarstoma, ar nederėtų, prieš diegiant viešojo konkurso institutą, paspartinti žemės reformos proceso, sprendžiant suformuotų žemės sklypų pasiūlos trūkumo problemą; · Pastebėta, kad NŽT, kaip valstybinės žemės patikėtinis, nėra suinteresuota vykdyti tokios formos žemės pardavimų bei neturi kompetencijų vertinti kriterijus, todėl veiklos skaidrumo ir nešališko kriterijų vertinimo užtikrinimo ir tvirtinimo funkciją siūloma suteikti Ūkio ministerijai; · Viešojo konkurso procedūros taikymo galimybę siūloma praplėsti ir patikėjimo teise savivaldybių valdomiems valstybinės žemės sklypams.
		· Diskriminacinių sąlygų įtraukimas į viešojo konkurso tvarkos sąlygas.	· Siūloma apsvarstyti saugiklius, garantuosiančius kuo objektyvesnį vertinimą, vienodų galimybių užtikrinimą visiems investuotojams; · Siūlyta sukurti etapis grįstą sistemą: pirmuoju aukciono etapu būtų atrenkami investuotojai, kurie būtų tinkami vystyti atitinkamus investicinius projektus, paskui, taikant tam tikrus kitus kriterijus tik šių, iš anksto atrinktų investuotojų tarpo būtų atrenkamas galutinis investuotojas.	
		· Vertinant poreikį teisės aktus keisti plačia apimtimi, įžvelgta bendro pobūdžio rizika, kad tokiam pasiūlymui iš esmės gali būti priešinamasi.	· Siūloma parengti LRV nutarimą, kuriame būtų pateikti esminiai šio pasiūlymo kriterijai ir tvarka, o atskirais kitais teisės aktais įteisinti smulkesnius įgyvendinimo žingsnius.	
4	Investicinio projekto plėtra į greta esantį valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausančią žemės sklypą, netaikant viešojo aukciono procedūros	· Į tą patį sklypą pretenduoja daugiau nei vienas subjektas;	· Siūlytina naudotis šiuo metu teisės aktuose įtvirtintu įsiterpusio žemės sklypo reguliavimu, numatant lengvatines jo taikymo sąlygas, pvz.: didinant galimą maksimalų plotą.	· Reikėtų atskirti atvejus, kai investuotojas siekia prisijungti jau suformuotą žemės sklypą bei laisvą valstybinę žemę: pirmuoju atveju – keičiant jau sudarytą sutarčių ar nustatytų naudojimo kriterijų sąlygas; antruoju – nekeičiant sudarytą sutarčių ar nustatytų naudojimo kriterijų sąlygų, leidžiant prisijungti įsiterpusius žemės sklypus. · Įžvelgta paralelė tarp šio pasiūlymo bei LR žemės įstatymo 9 str. 6 d. 4) p. numatytos išimties netaikyti viešojo aukciono procedūros, kuomet valstybei priklausančios žemės nuomininkai ketintų išsinuomoti LRV nustatyto dydžio neviršijantį žemės sklypą, įsiterpusį tarp valstybinės žemės išnuomotų žemės sklypų. Pateiktas siūlymas tobulinti jau esamą išimtį, o ne diegti naują; · Pasidalinta nuomone, kad nederėtų remtis praktika, taikoma šalyje, kurios korupcijos suvokimo lygis sąlyginai žemas. · Nubrėžta paralelė tarp teikiamo siūlymo ir įmonės atėjimo į LEZ teritoriją.
		· Galimybė piktnaudžiauti tokia įstatymine išimtimi, nusiperkant žemės sklypą, tačiau jame nevystant veiklos, taip pakenkiant konkurentų interesams.	n/a	
		· Siūloma schema iš esmės nepalengvina investuotojo galimybių perimti ir naudotis papildoma reikalinga teritorija, žemės sklypai esant LEZ teritorijoje.	n/a	
5	Nuosavybės teisės įgijimas į LEZ teritorijoje esantį žemės sklypą	· Galima spekuliacija sklypais, kadangi schemoje nėra nurodomi ribojimai, investuotojui įsigijus žemės sklypą nuosavybės teise, jį parduoti tretiesiems asmenims;	· Kad sklypas nebūtų perduotas tretiesiems asmenims, siūlytina įtvirtinti LEZ teritorijose esančių žemės sklypų valdymo, naudojimo ir disponavimo jais suvaržymus (pvz. draudimą tam tikrą laikotarpį nuomoti / parduoti žemės sklypą po jo įgijimo), kurie būtų privalomai taikomi visiems LEZ teritorijoje taikomiems sandoriams arba atsisakyti žemės sklypų pardavimo galimybės, ją keičiant CK IV knygoje nurodytomis kitomis daiktinėmis teisėmis.	· Pasidalinta nuomone, kad poreikis žemės sklypo pardavimui LEZ teritorijoje nėra akivaizdus, kadangi subnuoma suteikia daugiau mokesčių privalumų nei žemės turėjimas savo nuosavybėje. Taip pat yra pastebima, jog yra pakankamai valstybinės žemės sklypų ne LEZ teritorijose, kurie galėtų būti privatizuojami lengvatinėmis sąlygomis; · Reikėtų įvertinti, ar apie siūlomus pakeitimus nereikės pranešti Europos Komisijai kaip apie valstybės pagalbos schemos pakeitimą. · Atkreipiamas dėmesys, kad į LEZ teritoriją patenkančių žemės sklypų įgyjimo galimybė turėtų būti taikoma tik išskirtiniais atvejais, pritraukiant didelės vertės investicijas, kurių įgyvendinimo poreikį patenkinant tik LEZ teritorijoje esančių žemės sklypų dydžiai; · Pastebėta, kad subnuomos mokeskis nesudaro didžiausios zonos valdymo bendrovių pajamų dalies. Pagrindinė dalis pajamų sulaukiama infrastruktūros priežiūros pagrindu.
		· Schemoje siūloma numatyti pirkimo kainą iš anksto, tad kyla rizika dėl spekuliacijos LEZ teritorijose esančiais žemės sklypais, keičiantis žemės rinkos kainai.	n/a	
		· Įžvelgta rizika prarasti LEZ teritorijų integralumą, leidžiant investuotojui įgyti nuosavybės teisę į LEZ teritoriją patenkančius žemės sklypus; · Žemės sklypų privatizavimas gali apsunkinti inžinerinės infrastruktūros plėtrą, todėl kyla rizika, kad dalis privatizuotų sklypų taps tik spekuliacijos objektu ir bus „išaldyti“.	n/a	
6	Rekomendacinio pobūdžio dokumentai	· Į dokumentuose įtvirtintą teisinį reglamentavimą nebus atsižvelgta.	· Derėtų apsvarstyti kitą dokumentų įforminimo galimybę, kuria viešojo administravimo subjektai būtų įpareigojami laikyti šiuos dokumentus.	· Pabrėžta, kad dokumentai, kurių pagrindu į savivaldybių teritoriją būtų paprasčiau pritraukiamos investicijos, tuo pačiu investuotojams bei savivaldybių administracijų darbuotojams mažinant neapibrėžtumą, yra reikalingi.