

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 procesą, 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 etapais 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 naudoti 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 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; · 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.
		· Įžvelgta rizika prarasti LEZ teritorijų integralumą, leidžiant investuotojui įgyti nuosavybės teisę į LEZ teritoriją patenkančius žemės sklypus;	n/a	
		· 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.