|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | V. Gerulaičio g. 10  LT-08200 Vilnius  Tel. (8-5) 2667025  info@lsta.lt, www.lsta.lt | Juridinių asmenų registras  VĮ „Registrų centras“ Vilniaus filialas  Įmonės kodas 124361985  Atsiskaitomoji sąskaita  LT27 7044 0600 0125 7217 AB SEB bankas |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijai** |  | 2022-07-26 | Nr. 78 |
| Į |  | Nr. |
|  |  |  |  |
| **DĖL žemės įstatymo 91 straipsnio taikymo praktikos** | | | |

Lietuvos šilumos tiekėjų asociacija (toliau – Asociacija) susipažinusi su Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (toliau – Įstatymas) 91 str., įsigaliojusiu nuo š. m. kovo 1 d., taikymo praktika, atkreipia Jūsų dėmesį į šio straipsnio taikymo pasekmes. Šiuo metu galiojantis Įstatymas reglamentuoja, kad, pavyzdžiui, šilumos tiekėjas išsinuomojęs žemės sklypą iš valstybės ir kai jame stato / rekonstruoja savo įrenginius, privalo sumokėti atlyginimą į valstybės biudžetą, tiek už esamų statinių rekonstrukcijos galimybę, tiek ir už naujų įrenginių (katilinių, vamzdynų ir kt. statinių) statybos galimybę valstybinėje žemėje. Ši prievolė kyla, kadangi Įstatymo **91 straipsnio 1 d.** numato**:** *„Valstybinės žemės nuomos sutartyje nurodoma, kad nuomininkas galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ar įrenginius įgyja tik sumokėjęs į valstybės ir savivaldybės, kurios teritorijoje yra žemės sklypas, biudžetus nurodytą šio straipsnio 3 ir 4 dalyse atlyginimą už galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ar įrenginius“*.

Minėtas straipsnis numato susimokėti valstybės nustatytą atlyginimą, kadangi tai būtina sąlyga tiesiant ar rekonstruojant šilumos perdavimo tinklus, statant katilines, diegiant atsinaujinančių energijos išteklių (toliau – AEI) technologijas (pvz., saulės kolektorius, šilumos siurblius), įrengiant akumuliacines šilumos talpyklas ir pan. Praktiniu šilumos tiekėjų vertinimu, kartais atlyginimas yra neproporcingai didelis, lyginant su įgyvendinamo projekto verte ir projektus išbrangina tiek, kad jie tampa ekonomiškai neatsiperkantys, netgi didina šilumos kainas vartotojams. Tuo pačiu apsunkina įgyvendinti valstybės iškeltus tikslus centralizuotam šilumos tiekimo sektoriui – pasiekti, kad 2030 m. AEI dalis sudarytų 90 proc., 2050 m. – 100 proc.).

Pažymėtina, kad esant Įstatymo 91 str. 4 d. numatytoms sąlygoms, mokėtinas atlyginimas gali siekti 75 proc. vidutinės valstybinės žemės sklypo ar jo dalies rinkos vertės, kuri miestuose (ypač didžiuosiuose) yra labai brangi. Svarbu pastebėti, kad, esant tokio dydžio atlyginimui už žemės panaudojimą viešajai paslaugai teikti, kai kuriais atvejais jis gali du ar daugiau kartų viršyti vykdomo projekto kainą. Pabrėžtina, kad tokio dydžio mokesčio taikymas subjektui, kuris siekia tinkamai įgyvendinti Lietuvos Respublikos atsinaujinančių išteklių energetikos įstatymo tikslus, yra nepakeliamas ir užkerta kelią siekti atsinaujinančių energetikos šaltinių panaudojimo ir aplinką tausojančių technologijų vystymo proveržio, dėl neproporcingai išbrangstančių projektų. Pavyzdžiui, vienas iš šilumos tiekėjų nurodė, kad Nacionalinei žemės tarnybai (toliau – NŽT) pateikė prašymą atlikti šio mokesčio skaičiavimus, tačiau kartu statytojas privalo pateikti ir visas tame žemės sklype esančių statinių kadastro bylas, tikslintas ne seniau kaip prieš 2 metus. Viename iš žemės sklypų yra virš 40 registruotų statinių, kuriems pagal šiuo metu galiojančius reikalavimus turėtų atnaujinti kadastro bylas. Minėtą užsakymą matininkai geriausiu atveju atliktų tik per pusę metų ar net ilgiau. Taip pat svarbu paminėti, kad vykdomi ir kiti projektai, susiję su šilumos ūkio statinių ir įrenginių statyba bei rekonstravimu. Dauguma jų turi būti įgyvendinti pačiu artimiausiu metu. Du projektai skirtingose miesto dalyse yra parengti ir paruošti statybų leidimų išėmimui, tačiau to padaryti minėtas šilumos tiekėjas negali, nes dabar privalo atlikti visų savo statinių inventorizavimą, atnaujinant jų kadastro bylas bei sumokėti didžiulius (neplanuotus ir nesuderintus) mokesčius. Pavyzdžiui, už hidroužtvaros ***rekonstravimą*** vienam konkrečiam šilumos tiekėjui reiktų sumokėti apie 100 tūkst. eurų, o už 100 kW saulės energijos elektrinę, NŽT pateiktu paskaičiavimu - 181 500,00 Eur, kai pačios elektrinės kaina – 74 tūkst. Eur. Tą pati įmonė šiuo metu planuoja naujas statybas, ***minimali suma***, kurią turėtų sumokėti už teisę statyti šiame sklype yra 605 tūkst. eurų (nes šio žemės sklypo rinkos kaina VĮ „Regitrų” centro duomenų banko išrašuose nurodyta 6,05 mln. Eurų).

Įstatymo ***91 str. 3 d. 1 p. numato, kad „****kai statomo naujo ir (ar) rekonstruojamo esamo statinio ar įrenginio juo užstatytas žemės plotas nedidėja arba sumažėja, palyginti su iki statybos ir (ar) rekonstravimo esamu Nekilnojamojo turto registre pagrindiniu daiktu įregistruotu statiniu ar įrenginiu užstatytu plotu, ir (ar) po statybos ir (ar) rekonstravimo statinio ar įrenginio bendras plotas nedidėja arba sumažėja, palyginti su iki statybos ir (ar) rekonstravimo esamo Nekilnojamojo turto registre pagrindiniu daiktu įregistruoto statinio ar įrenginio bendru plotu, – sumą, lygią 5 procentams vidutinės valstybinės žemės sklypo ar jo dalies rinkos vertės, apskaičiuotos atliekant valstybinės žemės sklypo vertinimą masiniu būdu Vyriausybės nustatyta tvarka“.* Šio straipsnio nuostata galimai neatitinka teisingumo, protingumo ir sąžiningumo kriterijų (Civilinio Kodekso 1.5 str.), kadangi net mažėjant užstatytam plotui atsiradusi prievolė sumokėti rinkliavą niekur neišnyksta. Taip pat šiame Įstatyme nėra numatytos išimtys, kuomet juridiniai ar fiziniai asmenys būtų dalinai ar pilnai atleisti nuo šių mokesčių.

Įvertinus tai, kas išdėstyta, Asociacija skubos tvarka siūlo papildyti Įstatymo 91 str. 7 d. tokia formuluote: *Pastatų atnaujinimui (modernizavimui) pagal Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymą* ***ir viešąsias paslaugas teikiančioms valstybės ir savivaldybių įmonėms*** *šis straipsnis netaikomas.*

Asociacija taip pat pažymi, kad šilumos tiekimo įmonės užtikrina būtinąją paslaugą – šildymą ir karšto vandens tiekimą. Šios veiklos – reguliuojamos valstybės, todėl visos būtinos sąnaudos įskaičiuojamos į šilumos kainą jos vartotojams. Kai kuriais atvejais žemės mokestis, kai kuriose savivaldybėse dėl to gali lemti ir šilumos vieneto kainos reikšmingą padidėjimą. Didesnės šilumos kainos didina išmokas nepasiturintiems gyventojams bei PVM kompensacijas, didėja biudžetinių įstaigų išlaidos šildymui.

Investiciniai projektai šilumos ūkyje turi būti suderinti su savivaldybe ir energetikos reguliatoriumi. Pagal galiojančią tvarką, jeigu investicinis projektas didina šilumos tiekimo sąnaudas, jo įgyvendinimas neleidžiamas. Išskyrus atvejį, kai tai daroma dėl šilumos tiekimo patikimumo.

Asociacija siekia konstruktyvaus bendradarbiavimo, todėl aktyviai prisidėtų prie įstatymo projekto rengimo ir pateiktų papildomą informaciją, esant reikalui.

Asociacijos prezidentas dr. Valdas Lukoševičius

Egidijus Šimoliūnas, tel. 8-689-54153, egidijus@lsta.lt