



VYRIAUSYBĖS ATSTOVŲ ĮSTAIGOS VYRIAUSYBĖS ATSTOVAS KLAIPĖDOS IR TAURAGĖS APSKRITYSE

Biudžetinė įstaiga, Gedimino pr. 60, LT-01110 Vilnius, tel. (8 5) 261 73 66, faks. (8 5) 261 73 66, el. p. info@vaistaiga.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 305205389.
Atstovo duomenys: Danės g. 17, LT-92117 Klaipėda, tel. (8 46) 31 29 43, faks. (8 46) 31 29 43, el. p. klaipeda@vaistaiga.lt,
Vasario 16-osios g. 6, LT-72258 Tauragė, tel. (8 446) 61 409, faks. (8 446) 61 409 el. p. taurage@vaistaiga.lt.

Palangos miesto savivaldybės tarybai

2020-10-12 Nr. (5.4.)-TR4-40

Kopija
Palangos miesto savivaldybės merui
Šarūnui Vaitkui

TEIKIMAS

DĖL PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE ESANČIŲ APLEISTŲ IR NEPRIŽIŪRIMŲ, NAUDOJAMŲ NE PAGAL PASKIRTĮ STATINIŲ NUSTATYMO TVARKOS APRAŠO, PATVIRTINTO PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2019-07-09 SPRENDIMU NR. T2-147, PAKEITIMO

Palangos miesto savivaldybės taryba (toliau - Taryba) 2019 m. liepos 9 d. sprendimu Nr. T2-147 „Dėl Palangos miesto savivaldybės teritorijoje esančių apleistų ir neprižiūrimų, naudojamų ne pagal paskirtį statinių nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtino Palangos miesto savivaldybės teritorijoje esančių apleistų ir neprižiūrimų, naudojamų ne pagal paskirtį statinių nustatymo tvarkos aprašą (toliau – Aprašas).

Vadovaujantis Aprašo 3 punktu, Aprašo tikslas - „nustatyti Palangos miesto savivaldybės teritorijoje esančius turto objektus (statinius), kurie yra neprižiūrimi ir apleisti ar naudojami ne pagal paskirtį, įvertinti savininkų veiksmus dėl šių objektų naudojimo priežiūros, būklės gerinimo, nustatyta tvarka įtraukti šiuos objektus į Sąrašą ir apmokestinti maksimaliu nekilnojamojo turto mokesčio tarifu“.

Pagal Aprašo 5 punktą „į Sąrašą gali būti įrašytas fiziniam ir juridiniam asmeniui nuosavybės teise priklausantis nekilnojamas turtas, kuris, vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymu, yra apmokestinamas nekilnojamojo turto mokesčiu ir atitinka vieną ar kelis iš šių kriterijų:

5.1. nuo turto įsigijimo (naudojimo pradžios) praėjo daugiau kaip 1 (vieneri) metai ir asmenys tinkamai neremontuoja, netvarko, nedažo ir neprižiūri pastatų ir jų fasadų;

5.2. apleisti ar neprižiūrimi statiniai, dėl kurių per 2 (du) metus nuo pastato įsigijimo nebuvo išduoti statybos leidimai (griauti, remontuoti, rekonstruoti) arba statybos leidimai išduoti, bet statybos darbai nepradėti;

5.3. apleistų ar neprižiūrimų statinių savininkui, nuomininkui (naudotojui) išduotas statybą leidžiantis dokumentas – leidimas griauti ir per 2 (dvejus) metus nekilnojamas turtas nenugriautas ir nustatyta tvarka neišregistruotas iš Nekilnojamojo turto registro;

5.4. statinių savininkai per einamųjų metų laikotarpį buvo bausti pagal Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 359 ir 360 straipsnius;

5.5. statinių angos be langų/durų arba (durys, langai) yra užkaltos ar kitaip uždengtos, užrakintos ir ilgą laiką neatidaromos, patalpos yra tuščios, netvarkomos, neprižiūrimos;

5.6. *statiniai naudojami ne pagal nustatytą nekilnojamojo turto paskirtį, nėra veiklos, atitinkančios nekilnojamojo turto paskirtį, buvimą patvirtinančių požymių;*

5.7. *statiniai apleisti, t. y. apdege, apgriuve, aprupėję ar kitaip fiziškai pažeisti ir netvarkomi, neprižiūrimi arba statinių savininkai arba naudotojai nevykdo Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 47 ir 48 straipsniuose nustatytų statinių naudotojų pareigų prižiūrint statinį;*

5.8. *statiniai neremontuojami, nerekonstruojami arba nenugriaunami, jeigu tolesnis jų naudojimas kelia pavojų žmonių gyvybei, sveikatai, aplinkai;*

5.9. *statinių savininkai arba naudotojai nesilaiko normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose ar normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose nustatytų statinio naudojimo ir priežiūros reikalavimų, kad būtų išlaikytos statinio (jo dalių, inžinerinių sistemų) savybės, atitinkančios esminius statinio reikalavimus”.*

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (toliau – Vietos savivaldos įstatymas) 16 straipsnio 2 straipsnio 37 dalis nustato, kad išimtinė savivaldybės tarybos kompetencija yra vietinių rinkliavų ir mokesčių tarifų nustatymas įstatymų nustatyta tvarka.

Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo (toliau – Įstatymas) 6 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad „savivaldybės taryba, siekdama, kad naujas konkretus mokesčio tarifas galiotų šios savivaldybės teritorijoje nuo kito mokesčio laikotarpio pradžios, naują konkretų mokesčio tarifą turi nustatyti iki einamojo mokesčio laikotarpio liepos 1 dienos. <...>. Savivaldybės taryba gali nustatyti ir kelis konkrečius mokesčio tarifus, kurie diferencijuojami tik atsižvelgiant į vieną arba kelis iš šių kriterijų: nekilnojamojo turto paskirtį, naudojimą, teisinį statusą, jo technines savybes, priežiūros būklę, apleistumą, mokesčio mokėtojų kategorijas (dydį ar teisinę formą, ar socialinę padėtį) ar nekilnojamojo turto buvimo savivaldybės teritorijoje vietą (pagal strateginio planavimo ir teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus prioritetus)“.

Vadovaujantis Įstatymo 2 straipsnio 1 dalies nuostata, „*apleistas ar neprižiūrimas nekilnojamasis turtas – nekilnojamasis turtas, kurio būklė **kelia pavojų** jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai ir kuris per viešojo administravimo subjekto, vykdančio statinių naudojimo priežiūrą, **nustatytą terminą** nebuvo suremontuotas, rekonstruotas ar nugriautas, ir kuris yra įtrauktas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą. Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą kiekvienoje savivaldybėje sudaro ir tvirtina savivaldybės taryba. Kriterijus, kuriais remiantis nekilnojamasis turtas yra įtraukiamas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą, nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė ar jos įgaliota institucija”.*

Įvertinus Įstatymo 2 straipsnio 1 dalies ir 6 straipsnio 2 dalies normas, darytina išvada, jog savivaldybės tarybai suteikta teisė nustatyti konkrečius nekilnojamojo turto mokesčio tarifus, diferencijuojant juos pagal Įstatymo 6 straipsnio 2 dalyje nustatytus kriterijus, taip pat sudaryti ir patvirtinti apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą.

Pažymėtina, jog įgaliojimai nustatyti kriterijus, kuriais remiantis nekilnojamasis turtas būtų įtraukiamas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą (toliau - Kriterijai), vadovaujantis Įstatymo 2 straipsnio 1 dalies nuostatomis, yra suteikti Lietuvos Respublikos Vyriausybei ar jos įgaliota institucijai. Kriterijai šiuo metu dar nenustatyti.

Tokiu būdu, kol Lietuvos Respublikos Vyriausybė ar jos įgaliota institucija nėra nustačiusi Kriterijų, savivaldybės tarybos sprendimu nekilnojamasis turtas (statinys) gali būti įtrauktas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą (toliau – Sąrašas) tik tuo atveju, jei jis atitinka abu Įstatymo 2 straipsnio 1 dalyje nustatytus kriterijus (sąlygas): 1) nekilnojamojo turto (statinio) būklė **kelia pavojų** jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai ir 2) tokios būklės nekilnojamas turtas (statinys) per viešojo administravimo subjekto, vykdančio statinių naudojimo priežiūrą, **nustatytą terminą nebuvo suremontuotas, rekonstruotas ar nugriautas**.

Pažymėtina, jog Įstatymo 2 straipsnio 1 dalyje pateikta apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąvoka apibrėžta tiksliai, aiškiai, nepaliekant subjektyvių vertinimo kriterijų, pvz., estetika ar bendras vaizdas, ir maksimaliai išvengiant galimų interpretacijų. Apleisto ar neprižiūrimo

nekilnojamojo turto sąvoka apima pastatų saugos, pavojaus žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai kriterijus, minėtam turtui priskiriami akivaizdžiai neprižiūrėti ir pavojų keliantys statiniai.

Atkreiptinas dėmesys, jog vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau – Statybos įstatymas) 2 straipsnio 55 dalimi, *statinio naudojimo priežiūra* yra viešojo administravimo subjekto atliekama kontrolė, kurios tikslas – nustatyti, ar statinio techninė priežiūra atitinka šio įstatymo ir kitų teisės aktų, taip pat normatyvinių statybos techninių dokumentų reikalavimus. Pagal Statybos įstatymo 49 straipsnio 6 dalį statinių naudojimo priežiūros atlikimo tvarką nustato aplinkos ministras. Statybos techninio reglamentas STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ (toliau - STR) patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971.

Įvertinus tai, kas išdėstyta, darytina išvada, jog pripažinti apleistu ar neprižiūrimu bei įtraukti į Sąrašą galima tik tokį nekilnojamą turtą (statinį), dėl kurio buvo atliktos žemiau nurodytos procedūros (veiksmai) bei konstatuotas neveikimo faktas:

- nekilnojamojo turto būklė buvo įvertinta (patikrinta) viešojo administravimo subjektui atliekant statinių naudojimo priežiūrą pagal STR nustatytą tvarką ir reikalavimus;

- statinio naudojimo priežiūros metu nustatyta, jog nekilnojamojo turto (statinio) būklė kelia pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai;

- surašytas statinio techninės priežiūros patikrinimo aktas (STR 8 priedas) bei nustatyti reikalavimai trūkumams pašalinti;

- nekilnojamas turtas (statinys) per viešojo administravimo subjekto, vykdančio statinių naudojimo priežiūrą, nustatytą terminą nebuvo suremontuotas, rekonstruotas ar nugriautas.

Pažymėtina, jog nekilnojamo turto (statinio) naudojimo ne pagal paskirtį faktas taip pat turi (gali) būti nustatomas tik viešojo administravimo subjekto vykdomos statinių naudojimo priežiūros metu (STR 108.4.1 papunktis).

Įvertinus Aprašo 5 punkte nurodytų kriterijų atitikimą Įstatymo 2 straipsnio 1 dalies nuostatomis, nustatyta, jog 5.1-5.5 ir 5.7-5.9 papunkčiuose išdėstyti kriterijai išplečia šioje dalyje įtvirtintą apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąvokos apibrėžimą arba nustato kitokią teisinę reguliavimą nei numato Įstatymo 2 straipsnio 1 dalies nuostatos:

- nei viename iš 5.1-5.5 ir 5.7-5.9 papunkčiuose nurodytų kriterijų nėra atsižvelgiama į Įstatymo 2 straipsnio 1 dalyje įtvirtintą antrąją būtinąją sąlygą - nekilnojamas turtas (statinys) „*per viešojo administravimo subjekto, vykdančio statinių naudojimo priežiūrą, nustatytą terminą nebuvo suremontuotas, rekonstruotas ar nugriautas*“. Pažymėtina, jog kituose Aprašo punktuose minėta būtinoji sąlyga taip pat nėra nurodoma;

- 5.1-5.3 papunkčiuose įvedamas 1 (vienerių) ar 2 (dviejų) metų terminas nuo turto įsigijimo (naudojimo pradžios), statybą leidžiančio dokumento – leidimo griauti išdavimo ir panašiai, nors Įstatymo 2 straipsnio 1 dalyje kalbama tik apie *viešojo administravimo subjekto, vykdančio statinių naudojimo priežiūrą, nustatytą terminą*;

- didžioji dalis 5.1-5.5, 5.7, 5.9 papunkčiuose nustatytų kriterijų siejami ne su pavojų žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai keliančia nekilnojamojo turto (statinio) būkle, kuri gali ir turi būti konstatuota statinių naudojimo priežiūros metu, bet su bendrą pastato vaizdą ar estetiką lemiančiais kriterijais („*tinkamai neremontuoja, netvarko, nedažo ir neprižiūri pastatų ir jų fasadų*“, „*statinių angos be langų/durų arba (durys, langai) yra užkaltos ar kitaip uždengtos, užrakintos ir ilgą laiką neatidaromos, patalpos yra tuščios, netvarkomos, neprižiūrimos*“ ir kt.), taip pat su tam tikrų Statybos įstatymo 47 ir 48 straipsniuose nustatytų statinių naudotojų pareigų nevykdymu ar atitinkamuose dokumentuose nustatytų statinio naudojimo ir priežiūros reikalavimų nesilaikymu, administracinės atsakomybės taikymu, statybos leidimo išdavimu (neišdavimu) ir darbų vykdymu (nevykdymu), statinio griovimu bei išregistravimu iš nekilnojamojo turto registro ir panašiai.

Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 3 straipsnio 1 punkte įtvirtintas įstatymo viršenybės principas nurodo, kad viešojo administravimo subjektų įgaliojimai atlikti viešąjį administravimą turi būti nustatyti teisės aktuose, o veikla turi atitikti šiame įstatyme išdėstytus

teisinius pagrindus. Administraciniai aktai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais.

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 4 straipsnio 1 dalies 6 punkte apibrėžtas savivaldybės veiklos ir savivaldybės institucijų priimamų sprendimų teisėtumo principas nustato, jog savivaldybės institucijų ir kitų savivaldybės viešojo administravimo subjektų veikla bei visais jų veiklos klausimais priimti sprendimai turi atitikti įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus.

Įvertinus tai, kas išdėstyta, darytina išvada, jog Aprašo 5.1-5.5 ir 5.7-5.9 papunkčiuose išplėtus ir nustačius kitokį teisinį reguliavimą negu numato Įstatymo 2 straipsnio 1 dalyje pateikta apleisto ar neprižiūrimo turto požymių ir sąlygų visuma, buvo pažeistos ne tik minėtos Įstatymo 2 straipsnio 1 dalies nuostatos, bet ir neužtikrintas Viešojo administravimo įstatymo 3 straipsnio 1 punkte bei Vietos savivaldos įstatymo 4 straipsnio 1 dalies 6 punkte įtirtintų įstatymo viršenybės ir savivaldybės veiklos ir savivaldybės institucijų priimamų sprendimų teisėtumo principų įgyvendinimas. Tokiu būdu, Tarybai būtina svarstyti Aprašo 5.1-5.5 ir 5.7-5.9 papunkčiuose nustatytų kriterijų pakeitimo (panaikinimo) klausimą. Atkreiptinas dėmesys, jog keičiant (naikinant) minėtų papunkčių nuostatas, reikalinga įvertinti ir kitus Aprašo punktus (pvz., Aprašo 6-8, 15 punktai), kad būtų užtikrintas Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 6 punkte įtvirtinto teisėkūros aiškumo principo, reiškiančio, kad teisės aktuose nustatytas teisinis reguliavimas turi būti logiškas, nuoseklus, glaustas, suprantamas, tikslus, aiškus ir nedviprasmiškas, įgyvendinimas.

Atsižvelgdama į nurodytas aplinkybes ir vadovaudamasi Lietuvos Respublikos savivaldybių administracinės priežiūros įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 3 punktu, 8 straipsnio 1 dalimi,

s i ū l a u svarstyti Palangos miesto savivaldybės tarybos 2019 m. liepos 9 d. sprendimu Nr. T2-147 „Dėl Palangos miesto savivaldybės teritorijoje esančių apleistų ir neprižiūrimų, naudojamų ne pagal paskirtį statinių nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtinto Palangos miesto savivaldybės teritorijoje esančių apleistų ir neprižiūrimų, naudojamų ne pagal paskirtį statinių nustatymo tvarkos aprašo 5.1-5.5 ir 5.7-5.9 papunkčių pakeitimo (panaikinimo) klausimą.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos savivaldybių administracinės priežiūros įstatymo 8 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Vyriausybės atstovo teikimas turi būti apsvarstytas artimiausiame posėdyje (*bet ne vėliau kaip per 1 mėnesį*) ir apie priimtą sprendimą Vyriausybės atstovui turi būti pranešta raštu *per 5 darbo dienas* nuo sprendimo priėmimo dienos.

Informuoju Jus ir apie tai, kad Vyriausybės atstovas, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos savivaldybių administracinės priežiūros įstatymo 9 straipsnio 1 dalies 4 punktu, gali nustatyti kitą teikimo įvykdymo terminą, jeigu bus gautas pagal kompetenciją savivaldybės administravimo subjekto prašymas šį terminą pratęsti. Prašymas nustatyti kitą teikimo įvykdymo terminą turi būti motyvuotas ir pagrįstas.

Atkreipiu Mero dėmesį į tai, kad pagal Lietuvos Respublikos savivaldybių administracinės priežiūros įstatymo 8 straipsnio 6 dalį meras artimiausiame savivaldybės tarybos posėdyje su šiuo teikimu turi supažindinti tarybos narius.

Vyriausybės atstovė Klaipėdos ir Tauragės apskrityse

Daiva Kerekeš