

**ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA
ŽEMĖS VALDYMO SKYRIUS**

**SPRENDIMO PROJEKTO „DĖL TEIKIMO IŠNUOMOTI ATVIRO AUKCIONO BŪDU
KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPĄ, ESANTĮ DAUBOS G. 6, ŠIAULIŲ
MIESTE“
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

2025 m. _____ d.
Šiauliai

Parengto sprendimo projekto tikslai ir uždaviniai.

Šio sprendimo projekto tikslai ir uždaviniai yra priimti sprendimą teikti išnuomoti atvirojo aukciono būdu Šiaulių miesto savivaldybės patikėjimo teise valdomą 1,1715 ha ploto kitos paskirties (naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos) valstybinės žemės sklypą (unikalus Nr. 4400-6326-1010, kadastro Nr. 2901/0023:1150 Šiaulių m. k. v.), esantį Daubos g. 6, Šiaulių mieste (toliau – Žemės sklypas).

Dabartinis sprendimo projekte aptariamų klausimų reguliavimas.

Sprendimo projektas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (toliau – VSI) 7 straipsnio 9 punktu, 15 straipsnio 2 dalies 20 punktu, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (toliau – ŽĮ) 7 straipsnio 1 dalies 2 punktu, 9 straipsnio 1 dalies 1 punktu, 3 dalimi, Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Pardavimo ir nuomos taisyklės) 91, 92, 93 punktais, Valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos aukcionų organizavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. kovo 19 d. nutarimu Nr. 261 „Dėl Valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos aukcionų organizavimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Aukcionų organizavimo taisyklės), 7 punktu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ (toliau – Žemės įvertinimo tvarka) 5.1 papunkčiu, Statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo“, 1 priedo 7 punktu, Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimu, patvirtintu Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2018 m. balandžio 5 d. sprendimu Nr. T-87 „Dėl Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimo patvirtinimo“ (su visais pakeitimais), Šiaulių miesto ekonominės plėtros ir investicijų pritraukimo strategija, patvirtinta Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2019 m. liepos 4 d. sprendimu Nr. T-280 „Dėl Šiaulių miesto ekonominės plėtros ir investicijų pritraukimo strategijos patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo“, įgyvendinant Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2024 m. gegužės 2 d. sprendimo Nr. T-150 „Dėl nuomos mokesčio už valstybinę žemę tarifų nustatymo“ (toliau – Tarybos sprendimas dėl nuomos mokesčio tarifo) 4 punktą.

VSI 7 straipsnyje išvardintos valstybinės funkcijos, kurios yra perduotos savivaldybėms. VSI 7 straipsnio 9 punkte nurodyta, kad savivaldybei priskirtos valstybinės žemės ir kito valstybės turto valdymas, naudojimas ir disponavimas juo patikėjimo teise.

VSI 15 straipsnio 2 dalies 20 punktas nustato, kad išimtinė Savivaldybės tarybos kompetencija yra sprendimų dėl savivaldybei patikėjimo teise perduotos valstybinės žemės valdymo, naudojimo ir disponavimo ja <...>.

ŽĮ 7 straipsnio 1 dalies 2 punkte nurodyta, kad valstybinės žemės patikėjimo teisės subjektai (patikėtiniai) yra savivaldybės – savivaldybės teritorijoje esančių miestų ir miestelių teritorijų ribose valstybinės žemės, perduotos Vyriausybės nutarimu, išskyrus žemę <...>.

ŽĮ 9 straipsnio 1 dalies 1 punkte nurodyta, kad valstybinės žemės sklypus, perduotus patikėjimo teise savivaldybėms, įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka išnuomoja savivaldybių

tarybos. Sprendimą išnuomoti valstybinės žemės sklypą priima savivaldybės taryba, o valstybinės žemės nuomos sutartį sudaro meras arba jo įgaliotas savivaldybės administracijos direktorius.

ŽĮ 9 straipsnio 3 dalyje nurodyta, kad valstybinės žemės nuomos terminas nustatomas nuomotojo ir nuomininko susitarimu, ne ilgiau kaip 99 metams. <...> valstybinės žemės sklypų, išnuomojamų statiniams ar įrenginiams eksploatuoti arba statyti ir eksploatuoti, nuomos terminas nustatomas atsižvelgiant į ekonomiškai pagrįstą statinio ar įrenginio naudojimo trukmę. Valstybinės žemės nuomos termino nustatymo motyvai turi būti išdėstyti sprendime išnuomoti valstybinės žemės sklypą.

Pardavimo ir nuomos taisyklių 91 punkte nurodyta, kad kai aukciono objektai atitinka Pardavimo ir nuomos taisyklių 88 ir 89 punktuose nustatytus reikalavimus, valstybinės žemės patikėtinis, nurodytas Žemės įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 1 ir 2 punktuose, priima sprendimą teikti šiuos patikėjimo teise valdomus aukciono objektus parduoti arba išnuomoti aukcione. Kai valstybinės žemės patikėtinis yra <...> šio įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 2 punkte nurodytas subjektas – sprendimą priima savivaldybės taryba. Šiame valstybinės žemės sklypo patikėtinio sprendime, vadovaujantis Aukcionų organizavimo taisyklėmis, įrašoma ir informacija apie parduodamą arba išnuomojamą aukciono objektą ir pasiūlymai dėl aukciono sąlygų.

Pardavimo ir nuomos taisyklių 92 punkte nurodyta, kad valstybinės žemės patikėtinis, prieš priimdamas Pardavimo ir nuomos taisyklių 91 punkte nurodytą sprendimą, apskaičiuoja ir patvirtina aukcione parduodamo aukciono objekto pradinę pardavimo kainą arba pagal savivaldybės tarybos nustatytą žemės nuomos mokesčio tarifą apskaičiuotą pradinį metinį (arba iš jo išvestą vidurkį, suapvalintą iki sveikųjų skaičiaus, vienam mėnesiui) žemės nuomos mokestį, apskaičiuotą pagal Žemės įvertinimo tvarką. Žemės įvertinimo tvarkos 5.1 papunktyje nurodyta, kad aukcione parduodamų arba išnuomojamų naujų kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties valstybinės žemės sklypų, esančių Šiaulių miesto teritorijoje, vertė apskaičiuojama vadovaujantis Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu atliekant individualų turto vertinimą; ši vertė, įskaičius vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto, žemės sklypo plano su nustatytais žemės sklypų ribų posūkio taškais ir riboženklų koordinatėmis valstybinėje koordinatinių sistemoje parengimo ir aukciono organizavimo išlaidas, laikoma žemės sklypo pradine pardavimo kaina. Šių žemės sklypų pradinis metinis žemės nuomos mokestis apskaičiuojamas pagal savivaldybių tarybų nustatytą valstybinės žemės nuomos mokesčio tarifą, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimu Nr. 1798 „Dėl nuomos mokesčio ir žemės nuomos mokesčio priedo už valstybinę žemę“, ir žemės sklypų vertę, kuri lygi šių žemės sklypų pradinei pardavimo kainai (išskyrus atvejus, kai išnuomojamų aukcione naujų kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties valstybinės žemės sklypų vertės apskaičiavimą reglamentuoja kiti teisės aktai).

Sprendimo projekto 2 punkte nustatoma, kad Žemės sklypas išnuomojamas atvirojo aukciono būdu tik gamybos, pramonės paskirties pastatams statyti ir eksploatuoti. Minėtas sprendimo projekto punktas nustatomas vadovaujantis šiais teisės aktais:

a) statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo, 1 priedo 7 punktu, kuriame numatyta, kad pagal Žemės sklypo naudojimo būdą - pramonės ir sandėliavimo teritorijos – Žemės sklype gali būti statomi pramonės ir sandėliavimo pastatų paskirties gamybos, pramonės pastatai;

b) Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimu, patvirtintu Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2018 m. balandžio 5 d. sprendimu Nr. T-87 „Dėl Šiaulių miesto bendrojo plano koregavimo patvirtinimo“ (su visais pakeitimais), kuriame numatyta, kad Žemės sklypas pagal Šiaulių miesto bendrąjį planą patenka į uPS-1 pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas, tad numatomi statyti pastatai atitinka Šiaulių miesto bendrojo plano numatytą galimą veiklą (prioritetus);

c) Šiaulių miesto ekonominės plėtros ir investicijų pritraukimo strategija, patvirtinta Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2019 m. liepos 4 d. sprendimu Nr. T-280 „Dėl Šiaulių miesto ekonominės plėtros ir investicijų pritraukimo strategijos patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo“, kurios 5.2 ir

5.3 papunkčiuose numatyta, kad „Šiaulių modernios ekonomikos vizija – Šiauliai – ekonomiškai stiprus, konkurencingas Lietuvos regioninis centras, kuriame telkiasi išmani tradicinė pramonė <...>“; „Šiaulių miesto ekonominės plėtros ir investicijų pritraukimo strategijoje išskirti ekonominės plėtros vystymosi prioritetai – inovatyvaus verslo skatinimas ir tradicinės pramonės plėtra“;

d) Šiaulių miesto 2025-2033 metų strateginiu plėtros planu, patvirtintu Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2024 m. birželio 6 d. sprendimu Nr. T-202 „Dėl Šiaulių miesto 2025-2033 metų strateginio plėtros plano patvirtinimo“, kurio III skyriuje nurodoma, jog Savivaldybės plėtros vizija - regiono inovatyvios inžinerinės pramonės ir prekybos variklis, mokslo ir technologijų naujųjų centras – traukiantis miestas.

Žemės sklypui, esančiam Daubos g. 6, Šiauliuose, yra atliktas individualus vertinimas ir nustatyta Žemės sklypo rinkos vertė – 168 000 Eur (vienas šimtas šešiasdešimt aštuoni tūkstančiai eurų). Žemės sklypo projektavimo (žemės valdos projekto) ir Žemės sklypo plano su nustatytais žemės sklypų ribų posūkio taškais ir riboženkliais koordinatėmis valstybinėje koordinatinių sistemoje (kadastriniai matavimai) parengimo išlaidos – 596 Eur. Apie aukciono organizavimo išlaidas aukciono organizatorius (NŽT) informacijos nepateikė, todėl pradinė pardavimo kaina (ir atitinkamai pradinis metinis nuomos mokestis) skaičiuojama be aukciono organizavimo išlaidų. Taigi sudėjus pagal individualų vertinimą nustatytą Žemės sklypo vertę (168 000 Eur), patirtas Žemės sklypo projektavimo ir kadastrinių matavimų (596 Eur) išlaidas gaunama pradinė pardavimo kaina 168 596 Eur. Vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2024 m. gegužės 2 d. sprendimo Nr. T-150 „Dėl nuomos mokesčio už valstybinę žemę tarifų nustatymo“ 4 punktu, 1.2 papunkčiu, patvirtintas žemės nuomos mokesčio tarifas yra 0,80 %. Vadinasi, pradinei pardavimo kainai (168 596 Eur) pritaikius nustatytą 0,80 % žemės nuomos mokesčio tarifą, gaunamas pradinis metinis žemės nuomos mokestis 1348,768 Eur. Aukciono organizavimo taisyklių 6.8 papunktyje nurodyta, kad kaina apvalinama pagal matematines skaičių apvalinimo taisykles iki sveikojo skaičiaus, t. y. nurodoma kaina eurai be centų. Parengtame sprendimo projekte pradinis metinis žemės nuomos mokestis tvirtinamas 3 punkte – 1 349 Eur (vienas tūkstantis trys šimtai keturiasdešimt devyni eurai).

Pardavimo ir nuomos taisyklių 93 punkte nurodyta, kad sprendime teikti aukciono objektą išnuomoti aukcione nurodoma turi būti nurodoma:

93.1. aukciono objekto nuomos terminas, kuris nustatomas atsižvelgiant į Žemės įstatymo 9 straipsnio 3 dalies reikalavimus, jeigu aukciono objektas išnuomojamas statinių statybai;

93.2. reikalavimas pradėti vykdyti statinių statybą per 5 metus nuo aukciono objekto nuomos sutarties įregistravimo dienos Nekilnojamojo turto registre.

Valstybinės žemės sklypų, išnuomojamų statiniams ar įrenginiams eksploatuoti arba statyti ir eksploatuoti, nuomos terminas nustatomas atsižvelgiant į ekonomiškai pagrįstą statinio ar įrenginio naudojimo trukmę, kuri nustatoma pagal statinio ar įrenginio statybos projekto dokumentus, vadovaujantis statybos techniniais reglamentais, pagal kuriuos nustatoma statinių gyvavimo trukmė. Statinio gyvavimo trukmė priklausomai nuo statinio naudojimo paskirties ir statybos produktų, iš kurių jis pastatytas, nurodyta Statybos techninio reglamento STR 1.12.06:2002 „Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 565 „Dėl Statybos techninio reglamento STR 1.12.06:2002 „Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė“ patvirtinimo“ priede (toliau – Pastatų gyvavimo trukmės STR).

Kadangi žemės sklypas siūlomas išnuomoti aukcione ir iš anksto nėra žinoma, kokį konkrečiai statinį statys būsimas aukciono laimėtojas. Žemės sklypo nuomos terminas nustatytas vadovaujantis Pastatų gyvavimo trukmės STR priedo 16.1, 16.2, 16.3, 16.4 papunkčių reikalavimus, pagal kuriuos, nustatoma statinių gyvavimo trukmė, atsižvelgiant į galimų statyti pastatų paskirtį (gamybos, pramonės paskirties), statinių pavadinimą (gamybiniai pastatai) ir statybos produkto, iš kurio statinsys bus pastatytas (plytų mūro, stambiaplokščiai, betono blokų, rąstų, mediniai su karkasu, mediniai apmūryti). Kadangi nėra žinoma, iš kokių statybos produktų statytojas planuos statyti statinius, numatoma statinių gyvavimo trukmė yra 55 metai, išvedant vidurkį iš visų galimų statybos produktų: $(80+50+40+50)/4=55$.

Sprendimo projekto 5.2 papunktyje siūloma aukcioną laikyti specialiuoju, kuriam taikoma

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.423 straipsnyje numatyta išimtis. Šiame straipsnyje numatyta, kad daiktą, dėl kurio paskelbtas aukcionas, galima iš aukciono atsiimti bet kada, jeigu skelbiamas specialus aukcionas.

Aukciono organizavimo taisyklių 7 punkte nurodyta, kad informaciją ir dokumentus, reikalingus Aukciono organizavimo taisyklių 6.1–6.3 papunkčiuose nurodytoms aukciono sąlygoms nustatyti (aukciono sąlygose, kurias tvirtina aukciono organizatorius nurodoma: 6.1 papunktis – valstybinės žemės sklypo patikėtinio sprendimas teikti šį patikėjimo teise valdomą valstybinės žemės sklypą parduoti ar išnuomoti aukcione; 6.2 papunktis – parduodamo ar išnuomojamo valstybinės žemės sklypo kadastro numeris arba nekilnojamojo daikto buvimo vieta (savivaldybės, gyvenamosios vietovės pavadinimai), jei nekilnojamas daiktas nėra adreso objektas; unikalus numeris, plotas, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas (būdai), specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir kiti teisės aktuose nustatyti apribojimai, žemės servitutai, identifikavimo duomenys (fotonuotraukos, erdviniai duomenys, leidžiantys nustatyti žemės sklypo vietą 1994 metų Lietuvos koordinačių sistemoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994 m. rugsėjo 30 d. nutarimu Nr. 936 „Dėl Lietuvos geodezinių koordinačių sistemos įvedimo“, kiti identifikavimo duomenys); jeigu valstybinės žemės sklypas išnuomojamas – valstybinės žemės sklypo nuomos terminas; 6.3 papunktis – aukciono vykdymo būdas (atvirasis ar uždarasis aukcionas)), 6.6 papunktis – minimalus privalomas aukciono dalyvių skaičius, 6.8 papunktis – valstybinės žemės sklypo pradinė pardavimo kaina (apvalinama pagal matematinės skaičių apvalinimo taisyklės iki sveikojo skaičiaus, t. y. nurodoma kaina eurais be centų) arba pradinis valstybinės žemės sklypo nuomos mokesčio dydis metams arba iš jo išvestas vidurkis, suapvalintas iki sveikojo skaičiaus, vienam mėnesiui, jeigu valstybinės žemės sklypas išnuomojamas. Valstybinės žemės sklypo pradinė pardavimo kaina arba nuomos mokesčio dydis metams arba mėnesiui apskaičiuojami vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ (toliau – Vyriausybės nutarimas Nr. 205) nuostatomis. Jeigu atliekamas individualus turto vertinimas, turi būti pateikiama ir turto vertės nustatymo pažyma; papunkčiuose nurodytoms aukciono sąlygoms nustatyti, ir Aukciono organizavimo taisyklių 6.5 papunktyje nurodytą pageidaujamą aukciono pradžios datą aukciono organizatoriui pateikia sprendimą teikti šiuos patikėjimo teise valdomus valstybinės žemės sklypus parduoti ar nuomoti aukcione priėmęs subjektas.

Pardavimo ir nuomos taisyklių 94 punkte nurodyta, kad Valstybinės žemės patikėtinio Pardavimo ir nuomos taisyklių 91 punkte nurodytas sprendimas per 5 darbo dienas nuo jo priėmimo su aukcionui vykdyti reikalinga informacija ir dokumentais, nurodytais Aukcionų organizavimo taisyklėse, pateikiami aukciono organizatoriui.

Atsižvelgiant į Aukciono organizavimo taisyklių 7 punktą, kad tas pats subjektas, kuris priima sprendimą teikti išnuomoti valstybinės žemės sklypą aukciono būdu, aukciono organizatoriui teikia informaciją ir dokumentus, bei Šiaulių miesto savivaldybės administracijos darbuotojo, atsakingo už informacijos apie išnuomojamą aukcione valstybinės žemės sklypą pateikimą, kontaktus (vardą, pavardę, pareigas, telefono numerį ir elektroninio pašto adresą), sprendimo projekto 8 punkte siūloma įpareigoti Šiaulių miesto savivaldybės merą teisės aktuose nustatyta tvarka pateikti aukciono organizatoriui Šiaulių miesto savivaldybės administracijos darbuotojo, atsakingo už informacijos apie išnuomojamą aukcione valstybinės žemės sklypą pateikimą, kontaktus.

Numatomos naujos teisinio reglamentavimo nuostatos.

Naujos teisinio reguliavimo nuostatos nenumatomos.

Priėmus sprendimą, laukiami rezultatai ir galimos pasekmės (tiek teigiamos, tiek neigiamos).

Priėmus sprendimą neigiamų pasekmių nenumatoma. Priėmus sprendimą teikti atvirojo aukciono būdu išnuomoti Žemės sklypą bus sudaryta galimybė kurtis naujam verslui, bus surenkamas žemės nuomos mokestis į Šiaulių miesto savivaldybės biudžetą.

Priėmus sprendimą, keičiami ar pripažįstami negaliojančiais teisės aktai.

Priėmus sprendimą, teisės aktai nekeičiami ir nepripažįstami negaliojančiais.

Sprendimui įgyvendinti reikalingi priimti papildomi teisės aktai.

Sprendimui įgyvendinti priimti papildomų teisės aktų nereikia.

Savivaldybės biudžeto lėšų poreikis ir šaltiniai.

Papildomų biudžeto lėšų nereikės.

Poreikis sprendimo projektą įvertinti antikorupciniu požiūriu ir pagrindimas.

Antikorupcinio vertinimo pažyma nepridedama.

Rengėjas ar rengėjų grupė, sprendimo projekto iniciatoriai.

Iniciatorius – Šiaulių miesto savivaldybės administracija. Rengėjas – Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Žemės valdymo skyrius. Tiesioginis rengėjas – skyriaus vyr. specialistė Deimantė Jurgelytė, tel. +370 41 509 585.

Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo rezultatai (jei tokį vertinimą reikia atlikti).

Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimas neatliekamas, nes sprendimo projektu nėra numatoma reglamentuoti iki tol nereglamentuotus santykius ar iš esmės keisti teisinį reguliavimą.

Žemės valdymo skyriaus vedėja

Oksana Gruzdienė