

**PRIENŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS administracijos
architektūros ir urbanistikos skyrius**

Biudžetinė įstaiga, Laisvės a. 12, LT-59126 Prienai,
tel. +370 319 61 125, el. p. vaidas.mazuronis@prienai.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 288742590

Prienų rajono savivaldybės tarybai

**SPRENDIMO „DĖL VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO DALIES, ESANČIOS
F. VAITKAUS G. 127, PRIENUOSE, NUOMOS SUTARTIES PAKEITIMO“ PROJEKTO AIŠKINAMASIS RA
ŠTAS**

Sprendimo projekto tikslai ir uždaviniai:

Sprendimo projektas parengtas norint tenkinti (*duomenys neskelbtini*) (toliau – Pareiškėja) 2025 m. sausio 28 d. prašymą (reg. Nr. GP- 89).

Uždaviniai:

1. Pakeisti 2014 m. gruodžio 30 d. valstybinės žemės nuomos sutartį Nr. 10SŽN-(14.10.55.)-47 ir ją išdėstyti nauja redakcija.
2. Pritarti valstybinės žemės nuomos sutarties projektui (pridedama).
3. Nustatyti nuomos terminą.
4. Pavesti Prienų rajono savivaldybės administracijai organizuoti nuomos sutarties pasirašymo procedūras.

Siūlomos teisinio reguliavimo nuostatos:

Sprendimo projektas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 15 straipsnio 2 dalies 20 punktu, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 2 punktu, 9 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės), Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“, (toliau – Metodika) Pastatų, statinių, įrenginių, pastatytų iki 1996 m. sausio 1 d., saugaus naudojimo termino nustatymo tvarka, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gegužės 19 d. įsakymu Nr. 237 „Dėl Pastatų, statinių, įrenginių, pastatytų iki 1996 m. sausio 1 d., saugaus naudojimo termino nustatymo tvarkos patvirtinimo“, 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“, priedo „Statinio gyvavimo trukmė priklausomai nuo statinio naudojimo paskirties ir statybos produktų, iš kurių jis pastatytas“ 2.8 papunkčiu.

Laukiami rezultatai:

Priėmus sprendimą bus tenkinamas Pareiškėjos prašymas.

Lėšų poreikis ir šaltiniai:

Lėšos nėra reikalingos.

Kiti sprendimui priimti reikalingi pagrindimai, skaičiavimai ar paaiškinimai:

Igyvendinant Lietuvos Respublikos Seimo 2022 m. birželio 30 d. priimtą Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 pakeitimo įstatymą Nr. XIV-1311 ir 2023 m. birželio 29 d. priimtą Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 pakeitimo įstatymo Nr. XIV-1311 2 straipsnio pakeitimo įstatymą Nr. XIV-2115, Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos patikėjimo teise valdyta valstybinė žemė, esanti miestų ir miestelių teritorijų administracinėse ribose, perduota patikėjimo teise valdyti savivaldybėms, atitinkamai savivaldybėms perduodamos žemės valdymo ir naudojimo funkcijos miestuose ir miesteliuose bei administracinių paslaugų teikimas.

Nuo 2007 m. gruodžio 12 d. 0,0657 ha žemės sklypas, unikalus Nr. 6943-0016-0220, esantis F. Vaitkaus g. 127, Prienuose, (toliau – Žemės sklypas) įregistruotas Nekilnojamojo turto registre:

1) (*duomenys neskelbtini*) ha Žemės sklypo dalį bendrame 0,0657 ha Žemės sklype privačios nuosavybės teise valdo Pareiškėja;

2) pagal 2014 m. gruodžio 30 d. valstybinės žemės nuomos sutartį Nr. 10SŽN-(14.10.55.)-47 Pareiškėja nuomojasi **0,0164** ha Žemės sklypo dalį bendrame 0,0657 ha Žemės sklype;

3) Pareiškėja pateikė Prašymą dėl likusios **0,0243** ha Žemės sklypo dalies bendrame 0,0657 ha Žemės sklype, kadangi nuo 2025 m. sausio 20 d. privačios nuosavybės teise valdo visus pastatus ir kitus inžinerinius statinius, esančius Žemės sklype.

Nuomojami be aukciono žemės sklypai tik savarankiškai funkcionuojantiems Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems atskirais objektais (pagrindiniais daiktais) statiniams ir įrenginiams (su jų priklausiniais) eksploatuoti, kurie naudojami pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį. Žemės sklypas turi būti būtino ir pakankamo dydžio statiniams ir įrenginiams su priklausiniais pagal jų paskirtį eksploatuoti. Aplinkos ministras nustato tvarką, pagal kurią, atliekant faktinių aplinkybių patikrinimą, įvertinama galimybė naudoti statinius ir įrenginius (vizualiai matomus jų išorinių atitvarų pažeidimus) ir nustatomi naudojamiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti reikalingų žemės sklypų būtinieji dydžiai (toliau – Naudojamų žemės sklypų administravimo metodika).

Vadovaujantis Taisyklių 39.4 papunkčiu, 2025 m. vasario 20 d. atliktas statinio faktinės būklės patikrinimas (surašytas aktas Nr. AR4-397 (toliau – Statinio faktinės būklės patikrinimas), kurio metu nustatyta, kad Pareiškėjos nuosavybės teise valdomi (*duomenys neskelbtini*) (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)), (*duomenys neskelbtini*) (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)), (*duomenys neskelbtini*) (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)), (*duomenys neskelbtini*) (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)), esantys F. Vaitkaus g. 127, Prienuose, naudojami pagal Nekilnojamojo turto registre nustatytą pagrindinę naudojimo paskirtį. Pastatų ir statinių būklė yra gera ir patenkinama.

Pagal Metodikos 8 punktą, mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, išskyrus kultūros paveldo objektus, įrašytus į Kultūros vertybių registrą, nustatomas pagal formulę: $S_{min} = A_{stat} + S_{spriež}$,

čia:

S_{min} – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio ar įrenginio užimamas plotas ir statiniui ar įrenginiui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas;

A_{stat} – statinio ar įrenginio užimamas plotas, kuris atitinka statinio ar įrenginio konstrukcijų (ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių (jei A_{stat} nėra kadastro duomuo, prašyti A_{stat} skaičiavimo ir pagrindimo iš suinteresuoto asmens turi teisę projektuojamo (pertvarkomo) valstybinės žemės sklypo sprendinius tikrinančios, derinančios ar tvirtinančios institucijos (Metodikos 2.2 ir 2.5 papunkčiai), Metodikos 2.3 papunktyje nurodytus asmenų prašymus nagrinėjančios institucijos);

Spriež – statiniui ar įrenginiui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), apskaičiuojamas pagal formules:

kai statinio ar įrenginio užimamas plotas < 250 m², – Spriež = 6 √Astat • 2,00.

APSKAIČIAVIMAI:

Smin = Astat + Spriež,

Spriež = 6 √107 • 2,00 Spriež = 124,13 kv.m. (suapvalinta)

Smin = 107+ 124,13

Smin = 231,13 kv.m.

Pagal Metodikos 12 punktą, numatyta, kad valstybinės žemės sklypo dalis, kuri viršija Metodikos 8 punkte nurodytą valstybinės žemės plotą, gali būti priskiriama prie esamiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti reikalingos valstybinės žemės (jeigu **naudojama su statinio eksploatacija susijusiems poreikiams tenkinti**). Šiuo atveju Pareiškėjos naudojamas visas sklypas, kadangi jai priklausantys aukščiau minėti pastatai, inžineriniai statiniai, kiemo statiniai išsidėstę visame Žemės sklype ir performuoti Žemės sklypą būtų neracionalu.

Atsižvelgiant į 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“, priedo „Statinio gyvavimo trukmė priklausomai nuo statinio naudojimo paskirties ir statybos produktų, iš kurių jis pastatytas“ 2.8 papunktį, kuriame numatyta, kad vieno ir dviejų butų gyvenamų namų (monolito) gyvavimo trukmė – 120 metų (šiuo atveju gelžbetonio blokai), bei valstybės įmonės Registrų centro Nekilnojamojo turto registro Nr. 20/177881 duomenų bazės išrašė nurodytą pastato fizinį nusidėjimo rodiklį – 42 proc., apskaičiuotas Žemės sklypo dalies nuomos terminas, kuris – 58 metai.

Atsižvelgiant į aukščiau pateiktus faktus parengtas valstybinės žemės nuomos sutarties projektas, kuris 2025 m. kovo 10 d. raštu suderintas su Pareiškėja.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 punkto 11 dalimi prieš savivaldybės tarybai priimant sprendimą dėl patikėjimo teise perduotų valstybinės žemės sklypų, kurie atitinka šio įstatymo 36² straipsnio 9 dalyje nustatytus kriterijus, nuomos, savivaldybės šio įstatymo 36² straipsnio 8 dalyje nustatyta tvarka ir terminais teikia prašymą Nacionalinei žemės tarnybai prie Aplinkos ministerijos patikrinti šio sandorio teisėtumą ir pateikti išvadą. Sandoriai tvirtinami ir Nekilnojamojo turto registre registruojami tik gavus Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos išvadą apie sandorio atitiktį teisės aktų reikalavimams. Gavus Nacionalinės žemės tarnybos išvadą, kad sandoris atitinka teisės aktų reikalavimus, jo sąlygos nekeičiamos. Atsižvelgiant į tai, kad Žemės sklypas patenka į saugomas teritorijas, dėl šios nuomos sutarties projekto teisėtumo bus kreipiamasi į Nacionalinę žemės tarnybą prie Aplinkos ministerijos dėl minėtos išvados gavimo.

Lyginamasis variantas:

Nepriedamas.

Skyriaus vedėjas

Vaidas Mazuronis