

**ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS ŽEMĖS VALDYMO
SKYRIUS**

**SPRENDIMO PROJEKTO „DĖL PRITARIMO IŠNUOMOTI VALSTYBINĖS ŽEMĖS
SKLYPĄ IŠRADĖJŲ G. 3A, ŠIAULIŲ MIESTE“**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2025 m. _____ d.
Šiauliai

Parengto sprendimo projekto tikslai ir uždaviniai:

Sprendimo tikslas gauti Šiaulių miesto savivaldybės tarybos pritarimą sudaryti nuomos sutartį (toliau – Sutartis) dėl 2,2887 ha ploto žemės sklypo Išradėjų g. 3A, Šiaulių mieste, įrašant sąlygą dėl galimybės statyti naujus statinius ar įrenginius ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius.

Dabartinis sprendimo projekte aptariamų klausimų reguliavimas:

Valstybinės žemės nuomą reglamentuoja Lietuvos Respublikos žemės įstatymas ir Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės).

Taisyklių 39.7 papunktyje nurodyta, kad *valstybinės žemės nuomotojui nustačius, kad galima sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį Žemės įstatymuose 9 straipsnio 23 ir 26 (išnuomojamas valstybinės žemės sklypas statiniams ir (ar) įrenginiams eksploatuoti, kurių paskirtis neatitinka valstybinės žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) naudojimo būdo) dalyse nurodytais atvejais arba pašalinus neatitikimus, – valstybinės žemės nuomotojas užsako pagal šiuos papunkčius pageidaujamo išsinuomoti žemės sklypo individualųjį vertinimą;*

Žemės sklype yra pastatai – oranžerija ir arklidė, kurių paskirtis yra žemės ūkio. Kadangi žemės sklypo naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, žemės vertė, nuo kurios skaičiuojamas nuomos mokestis, nustatyta atlikus individualų turto vertinimą.

Taisyklių 43.5.5 papunktyje nurodyta, kad *valstybinės žemės nuomos terminas nustatomas atsižvelgiant į valstybės interesus pagal žemės sklype (jo dalyje) esančio statinio ar įrenginio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę, kuri nustatoma pagal statinio ar įrenginio statybos projekto dokumentus, vadovaujantis statybos techniniais reglamentais, pagal kuriuos nustatoma statinių gyvavimo trukmė, statinių ar įrenginių, pastatytų iki 1996 m. sausio 1 d., – pagal nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje nurodytus statinio ar įrenginio nusidėvėjimo duomenis, vadovaujantis aplinkos ministro patvirtinta pastatų, statinių ir įrenginių, pastatytų iki 1996 m. sausio 1 d., saugaus naudojimo termino nustatymo tvarka.*

Pastato 3H1p (unikalus Nr. 2996-5003-4033) statybos pabaigos metai yra 1965 m. Vadovaujantis STR 1.12.06:2002 20.1 papunkčiu, plytų mūro, stambiaplokščių, betono blokų statinių, kurių paskirtis – gyvūnams auginti, ekonomiškai pagrįstas naudojimo terminas yra 80 metų.

$$T = S - (S \times (N / 100)) + M$$

T = S (saugaus naudojimo terminas) – (S (saugaus naudojimo terminas) x (N (nusidėvėjimo procentas) / 100)) + M (kadastro duomenų nustatymo data).

$$T = 80 - (80 \times (64/100)) + 1997 = 2026-2025=1 \text{ metai.}$$

Nuomos terminas paskaičiuotas atsižvelgiant į trumpiausią nuomojame žemės sklype esančių statinių eksploatavimui apskaičiuotą terminą – 1 m.

Žemės įstatymo 9 straipsnio 31 dalyje nurodytoms nuostatoms, kad kai pagal teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą keliems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ir (ar) įrenginiams, Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems kaip atskiri objektai (pagrindiniai daiktai), eksploatuoti suformuotas vienas valstybinės žemės sklypas, šis žemės sklypas ar jo dalis išnuomojami tik aplinkos ministro nustatyta tvarka nustačius savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ir (ar) įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę

paskirtį būtinas žemės sklypo dalis. Šis reikalavimas netaikomas, kai šioje dalyje nurodyti statiniai ir (ar) įrenginiai priklauso vienam savininkui ir jie naudojami tai pačiai (vienai) veiklai vykdyti. Kadangi Žemės sklype yra įregistruoti 9 savarankiškai funkcionuojantys statiniai, kurie nuosavybės teise priklauso UAB „Šiaulių apželdinimas“, žemės sklypo dalių planas neprivalomas, jei statiniai naudojami vienai veiklai vykdyti.

2025-10-23 atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje (akto Nr. ŽV-340) nustatyta, kad statiniai yra tinkami naudoti ir naudojami pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį. Vadovaujantis 2024 m. liepos 19 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymo Nr. D1-247, administravimo metodikos 13 punktu, mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis gali būti padidinamas realiu valstybinės žemės ploto naudojimu. Atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje nustatyta, kad visas žemės sklypas yra naudojamas veiklai vykdyti. *Žemės sklype veikia įmonė UAB „Šiaulių apželdinimas“, kurios pagrindinė veikla yra apželdinimas ir aplinkos tvarkymas, o laisvi sklypo plotai taip pat naudojami šiai veiklai vykdyti.*

Taisyklių 44 punkte nurodyta, kad valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija valstybinės žemės nuomos sutarties projektą pateikia nuomininkui. Pasirašydamas sutarties projekte nuomininkas patvirtina, kad sutinka su sutarties projekte įrašytais žemės sklypo nuomos sąlygomis.

Sprendimas išnuomoti žemės sklypą ar jo dalį arba prašymo netenkinti priimamas per 10 darbo dienų, kai valstybinės žemės nuomotojas yra savivaldybės taryba, – artimiausiame tarybos posėdyje, nuo valstybinės žemės nuomos sutarties projekto suderinimo su nuomininku. Jeigu priimamas sprendimas išnuomoti žemės sklypą ar jo dalį, jame nurodoma, kad žemės sklypas ar jo dalis išnuomojami valstybinės žemės nuomos sutarties projekte įrašytais sąlygomis ir nurodomi žemės sklypo nuomos termino nustatymo motyvai. Sutarties projektas pridedamas prie sprendimo išnuomoti žemės sklypą kaip neatskiriamas priedas.

Pasirašydamas sutarties projekte nuomininkas patvirtina, kad sutinka su sutarties projekte išdėstytais žemės sklypo nuomos sąlygomis.

Nuomos sutarties projektas saugomas Žemės valdymo skyriuje.

Sprendimo projekte numatytos naujos teisinio reglamentavimo nuostatos:

Nenumatoma

Priėmus sprendimą, galimos pasekmės (tiek teigiamos, tiek neigiamos).

Teigiamos pasekmės – priėmus sprendimą teigiamų pasekmių nenumatoma.

Neigiamos pasekmės – priėmus sprendimą neigiamų pasekmių nenumatoma.

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.

Sprendimui įgyvendinti reikalingos lėšos.

Sprendimo projekto įgyvendinimui papildomos lėšos nebus reikalingos.

Sprendimo projekto antikorupcinis vertinimas.

Antikorupcinio vertinimo pažyma nepridedama.

Sprendimo projektą parengė 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.

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

Skyriaus vedėjo pavaduotoja,
pavadojanti skyriaus vedėją

Rima Mazuraitienė