

**ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
ŽEMĖS VALDYMO SKYRIUS**

**SPRENDIMO PROJEKTO „DĖL PRITARIMO PAKEISTI ŽEMĖS SKLYPO SERBENTŲ G. 92,
ŠIAULIŲ MIESTE, 2002 M. GEGUŽĖS 27 D. VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS SUTARTĮ
NR. N29/02-0108“**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2025 m. _____ d.
Šiauliai

Parengto sprendimo projekto tikslai ir uždaviniai:

Sprendimo tikslas gauti Šiaulių miesto savivaldybės tarybos pritarimą pakeisti 2002 m. gegužės 27 d. nuomos sutartį Nr. N29/02-0108 (toliau – Sutartis) ir pasirašyti susitarimą dėl 3,3805 ha ploto žemės sklypo (kadastro Nr. 2901/0023:526, unikalus Nr. 2901-0023-0526), esančio Serbentų g. 92, Šiaulių m. (toliau – Žemės sklypas), įrašant sąlygą dėl galimybės statyti naujus statinius ar įrenginius ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius, pakeičiant nuomotojo duomenis ir kitas sąlygas, pagal galiojančią faktinę situaciją.

Dabartinis sprendimo projekte aptariamų klausimų reguliavimas:

Žemės sklypas nuomos sutartimi išnuomotas iki 2027-05-27.

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 pagrindiniai pastatai – sandėliai, kurių paskirtis – sandėliavimo, o žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, todėl vertė, nuo kurios skaičiuojamas žemės nuomos mokestis, nustatyta atlikus individualų turto vertinimą.

Taisyklių 43.9 papunktyje nurodyta, kad nuomos sutarties projekte įrašoma galimybė statyti naujus statinius ar įrenginius ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius. *Tokia galimybė sutartyje įrašoma tik esant nuomininko prašymui, kai naudojamas žemės sklypas (jo dalis) išnuomojamas ilgesniam kaip 3 metų laikotarpiui ir jeigu tokia statyba, ir (ar) rekonstravimas galimi pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentų sprendinius ir atitinka valstybinės žemės nuomos sutartyje įrašytą valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir būdą. Valstybinės žemės nuomos sutartyje įrašytos sąlygos statyti naujus statinius ar įrenginius ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius ir jos įgyvendinimo tvarka nustatyti Taisyklių 57 punkte.*

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 trukmę, 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.*

Žemės sklype yra 4 pagrindiniai pastatai, buvo įvertinti šių pastatų, nekilnojamojo turto registro duomenys ir žemės nuomos terminas nustatytas pagal trumpiausią gyvavimo trukmę turinčio pastato (4F1g, unikalus Nr. 2998-8015-0042) duomenis, t. y. 12 (dvylikai) metų.

Vadovaujantis STR 1.12.06:2002 18.5 papunkčiu, metalinio sandėlio, kurio paskirtis – sandėliavimo, ekonomiškai pagrįstas naudojimo terminas yra 50 metų, nuomos terminas paskaičiuojamas:

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

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

$$T = 50 - (50 \times (66/100)) + 2020 = 2037-2025 = 12 \text{ metų}$$

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.

2025-08-20 atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje (akto Nr. ŽV-278) 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 13.3 papunkčiu, mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis gali būti padidinamas atliekant patikrinimą vietoje nustatant faktinius žemės sklypo naudojimo duomenis. Atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje nustatyta, kad visas žemės sklypas yra naudojamas veiklai vykdyti. Žemės sklype veikia pagrindinė Šiaulių miesto turgavietė.

Pasirašydami sutarties projekte nuomininkai patvirtino, 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 nepriedama.

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 nereglementuotus santykius ar iš esmės keisti teisinį reguliavimą.