

PRITARTA

Šiaulių miesto savivaldybės tarybos

2024 m. d. sprendimu

Nr. T-

PROJEKTAS

**1999 M. LAKRIČIO 26 D. VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES
NR. N29/99-0252 PAKEITIMO SUTARTIS**

2024 m. _____ d. Nr. SŽ-_____
Šiauliai

Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 2 punktu, Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 7 straipsnio 9 punktu, 63 straipsnio 4 dalimi, Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2024 m. _____ d. sprendimu Nr. _____, mes, Šiaulių miesto savivaldybė, kodas 111109429, kurios registruota buveinė yra Vasario 16-osios g. 62, Šiauliuose, atstovaujama _____ toliau vadinama Nuomotoju, ir uždaroji akcinė bendrovė „Baltisches haus“, į. k. 111543781, esanti Bokšto g. 6, Vilniaus mieste, toliau vadinama Nuomininku, atstovaujama teisininkės Rūtos Žlabytės-Šerėnienės, veikiančios pagal uždarnosios akcinės bendrovės „Baltisches haus“ 2023 m. gruodžio 5 d. įgaliojimą, patvirtintą Vilniaus miesto 32-ajame notarų biure (notarinio registro Nr. RJ-7239), susitarė sudaryti šią 1999 m. lapkričio 26 d. valstybinės žemės nuomos sutartį Nr. N29/99-0252 pakeitimo sutartį (toliau – Pakeitimo sutartis) ir susitarė dėl tokių jos sąlygų:

1. Šalys pakeičia 1999 m. lapkričio 26 d. valstybinės žemės nuomos sutartį Nr. N29/99-0252 (toliau – Sutartis) ir išdėsto ją nauja redakcija:

„VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIS

Mes, Šiaulių miesto savivaldybė, kodas 111109429, kurios registruota buveinė yra Vasario 16-osios g. 62, Šiauliuose, atstovaujama _____, toliau vadinama Nuomotoju, ir uždaroji akcinė bendrovė „Baltisches haus“, į. k. 111543781, esanti Bokšto g. 6, Vilniaus mieste, toliau vadinama Nuomininku, atstovaujama teisininkės Rūtos Žlabytės-Šerėnienės, veikiančios pagal uždarnosios akcinės bendrovės „Baltisches haus“ 2023 m. gruodžio 5 d. įgaliojimą, patvirtintą Vilniaus miesto 32-ajame notarų biure (notarinio registro Nr. RJ-7239), sudarė šią valstybinės žemės nuomos sutartį ir susitarė dėl tokių jos nuostatų:

1. Nuomotojas išnuomoja, o Nuomininkas išsinuomoja 0,6870 ha ploto valstybinės žemės sklypą (kadastro Nr. 2901/0011:342, unikalus Nr. 2901-0011-0342), esantį Šiaulių m. sav., Šiaulių m., Dubijos g. 34 (toliau – žemės sklypas), pastatams 1E1g (unikalus Nr. 4400-1232-2600), 3L1g (unikalus Nr. 4400-4602-9330) ir kitiems inžineriniams statiniams (unikalus Nr. 4400-4499-0610, Nr. 4400-4736-1226, Nr. 4400-4736-1230 ir Nr. 4400-4748-9883) eksploatuoti.

2. Žemės sklypas išnuomojamas iki 2067 m. lapkričio 26 dienos.

3. Išnuomojamo žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

4. Galimybė keisti žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, kai pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentus numatyta galimybė išnuomojamame valstybinės žemės sklype pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą kita pagrindine žemės naudojimo paskirtimi ir (ar) būdu, nenumatoma.

5. Žemės sklype esančių žemės savininkui ar kitiems asmenims nuosavybės teise priklausančių statinių ir įrenginių naudojimo sąlygos, kelių tiesimo, vandens telkinių įrengimo ir kitos sąlygos, taip pat statinių ir įrenginių tolesnė naudojimo paskirtis pasibaigus žemės sklypo nuomos terminui nustatoma, kaip numatyta įstatymuose.

6. Galimybė statyti naujus statinius ar įrenginius ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius, jeigu tokia statyba ir (ar) rekonstravimas galimi pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentų sprendinius ir atitinka Sutartyje nurodytą žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir būdą.

7. Žemės sklypo Nuomininkas galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ar įrenginius įgyja tik sumokėjęs į valstybės ir savivaldybės, kurios teritorijoje yra žemės sklypas, biudžetus nurodytą Žemės

įstatymo 10 straipsnyje atlyginimą už galimybę statyti naujus statinius ar įrenginius (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius.

8. Žemės sklype esančių požeminio ir paviršinio vandens, naudingųjų iškasenų (išskyrus gintarą, naftą, dujas ir kvarcinį smėlį) naudojimo sąlygos sutartyje numatytam terminui nustatomos, kaip numatyta įstatymuose.

9. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

9.1. teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

9.1.1. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

9.1.2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

9.1.3. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);

9.1.4. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);

9.1.5. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

9.1.6. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

9.2. teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įrašytos į Nekilnojamojo turto kadastrą kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu, nėra;

9.3. duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

9.3.1. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 211 kv. m;

9.3.2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 10 kv. m;

9.3.3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 2 kv. m;

9.3.4. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – 2 kv. m.

10. Kitų teisės aktuose nustatytų žemės naudojimo apribojimų nėra.

11. Žemės servitutai ir kitos daiktinės teisės:

11.1. servitutas (tarnaujantis) – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas 0,4470 ha plote;

11.2. servitutas (tarnaujantis) – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas 0,4470 ha plote;

11.3. kelio servitutas (tarnaujantis) – teisė važiuoti transporto priemonėmis 0,0706 ha plote.

12. 0,6870 ha žemės sklypo vertė pagal 2024 m. sausio 1 dienos verčių žemėlapius – 164 000 Eur (vienas šimtas šešiasdešimt keturi tūkstančiai eurų).

Nuomotojas turi teisę kas 3 metus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 nustatyta tvarka perskaiciuoti išnuomoto be aukciono žemės sklypo vertę, nuo kurios skaičiuojamas žemės nuomos mokestis.

13. Žemės nuomos mokestis mokamas pagal savivaldybės tarybos patvirtintą tarifą nuo žemės sklypo vertės.

14. Žemės nuomos mokestis sumokamas iki einamųjų metų lapkričio 15 dienos.

15. Nuomininkas žemės nuomos mokesčio priedą, lygų 5 proc. valstybinės žemės sklypo ar jo dalies, kurių pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas yra pakeisti, vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos po pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo pakeitimo atliekant žemės sklypo vertinimą masiniu būdu Vyriausybės nustatyta tvarka moka:

15.1. suėjus 2 metų terminui nuo sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo, žemės sklypo Nuomininkui per šį laikotarpį nepateikus žemės sklypo Nuomotojui pranešimo apie naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų statinių ar įrenginių rekonstravimo pradžią, ir žemės sklypo Nuomotojui per 20 darbo dienų, suėjus 2 metų terminui nuo sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo, nustačius, kad žemės sklype yra eksploatuojami esami statiniai ar įrenginiai ir vykdoma veikla pagal iki sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo nustatytus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą;

15.2. kiekvienais metais iki pranešimo apie naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų statinių ar įrenginių rekonstravimo pradžią pateikimo dienos.

16. Nutraukus Sutartį pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 17 dalį, teisėtai pastatyti statiniai išperkami valstybės.

17. Pasibaigus numatytam Sutarties galiojimo laikui ar vienai iš Šalių nutraukus Sutartį, Nuomininkas išregistruoja Sutartį Nekilnojamojo turto registre.

18. Atsakomybė už Sutarties pažeidimus numatoma teisės aktų nustatyta tvarka.

19. Nuomininkas įsipareigoja laikytis Sutarties ir įstatymų. Už jų nevykdymą jis atsako pagal įstatymus.

20. Įstatymų ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka pasikeitus valstybinės žemės nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkai ir kitiems reikalavimams, šios Sutarties šalys privalo vadovautis priimtais pakeitimais. Savivaldybės tarybai pakeitus žemės, išnuomos ne aukciono būdu, nuomos mokesčio tarifą, sumažinus nuomos mokestį arba nuo jo atleidus, šios Sutarties šalys privalo vadovautis Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimais.

21. Sutartis pratęsiama pagal Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisykles, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, t. y. žemės sklypo Nuomininkui ne vėliau kaip prieš 3 mėnesius iki Sutartyje nustatyto nuomos termino pabaigos pateikus žemės sklypo Nuomotojui prašymą pratęsti žemės sklypo nuomos terminą.

22. Nuomininko teisė subnuomoti žemės sklypą įgyvendinama pagal Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisykles, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, t. y. žemės sklypo Nuomininkas subnuomoti žemės sklypą kitiems asmenims gali tik gavęs rašytinį žemės sklypo Nuomotojo sutikimą, kuris išduodamas tik taisyklėse nustatytais atvejais ir pagal taisyklėse nustatytus reikalavimus.

23. Ši Sutartis prieš terminą nutraukiama Nuomotojo reikalavimu:

23.1. jeigu žemės sklypo Nuomininkas naudoja žemę ne pagal Sutartyje numatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą;

23.2. kai keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) naudojimo būdas, išskyrus atvejus, kai Sutartyje numatytas žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) naudojimo būdo keitimas;

23.3. žemės sklypo Nuomotojui nustačius, kad statiniai ar įrenginiai nenaudojami pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį ir per 2 metų laikotarpį, skaičiuojamą nuo pažeidimo nustatymo dienos, žemės sklypo Nuomininkui nepašalinus nustatytų Sutarties pažeidimų;

23.4. jeigu per 2 metus nuo sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo dienos valstybinės žemės sklypas ne tik nepradedamas naudoti pagal pakeistą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, bet žemės sklypas nenaudojamas ir pagal iki sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo nustatytus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą;

23.5. jeigu žemės sklypo Nuomininkas nepradėjo naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų statinių ar įrenginių rekonstravimo per 5 metus nuo sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo;

23.6. kitais Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ir kitų įstatymų nustatytais atvejais.

24. Pagal šią Sutartį pakeitus žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, Nuomotojas, vadovaudamasis parengtu ir patvirtintu teritorijų planavimo dokumentu ar žemės valdos projektu, turi patikslinti išnuomoto žemės sklypo kadastro duomenis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastre. Kadastro duomenys keičiami šalies, inicijavusios paskirties ir (ar) būdo keitimą, lėšomis.

25. Prie šios Sutarties pridedamas išnuomojamo žemės sklypo planas M 1:500, kaip neatskiriama sudedamoji šios Sutarties dalis.

26. Sutartį Nuomininkas savo lėšomis per 3 mėnesius įregistruoja Nekilnojamojo turto registre.

27. Ši Sutartis įsigalioja nuo jos pasirašymo momento (pasirašymo momentu laikoma data, kai Sutartį pasirašo paskutinė jos šalis).

28. Ši Sutartis sudaroma elektroniniu būdu, pasirašoma kvalifikuotais elektroniniais parašais. Pasirašomas 1 (vienas) sutarties egzempliorius, juo šalys pasidalina elektroninėmis priemonėmis.

29. Šalių parašai

Nuomotojas
Nuomininkas“

2. Nuomininkas įsipareigoja laikytis šios Pakeitimo sutarties ir ja išdėstytos naujos redakcijos Sutarties sąlygų ir galiojančių Lietuvos Respublikos teisės aktų nuostatų ir už jų nevykdymą atsako Pakeitimo sutartyje, ja išdėstytoje naujos redakcijos Sutartyje ir teisės aktuose nustatyta tvarka.

3. Šalys susitaria, kad atskirai šia Pakeitimo sutartimi išdėstyta naujos redakcijos Sutartis nesirašoma, o sudaroma tik ši Pakeitimo sutartis.

4. Šią Pakeitimo sutartį Nuomininkas savo lėšomis per 3 mėnesius nuo jo sudarymo dienos įregistruoja Nekilnojamojo turto registre. Nuomininkui neįvykdžius šios sąlygos, Nuomotojas turi teisę reikalauti pašalinti Pakeitimo sutarties sąlygų pažeidimus arba nutraukti Sutartį prieš terminą.

5. Ši Pakeitimo sutartis įsigalioja 2024 m. lapkričio 27 d., ir galioja iki Sutartyje nustatyto termino pabaigos.

6. Ši Pakeitimo sutartis sudaroma elektroniniu būdu, pasirašoma kvalifikuotais elektroniniais parašais. Pasirašomas 1 (vienas) sutarties egzempliorius, juo šalys pasidalina elektroninėmis priemonėmis.

Nuomotojas

Nuomininkas