

**ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
ŽEMĖS VALDYMO SKYRIUS**

**SPRENDIMO PROJEKTO „DĖL PRITARIMO IŠNUOMOTI 0,7341 HA PLOTO VALSTYBINĖS
ŽEMĖS SKLYPO DALĮ BENDRAI NAUDOJAMAME ŽEMĖS SKLYPE S. DAUKANTO G. 4,
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 žemės sklypo dalies bendrai naudojamame 1,5514 ha ploto žemės sklype S. Daukanto g. 4, Šiaulių mieste.

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 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.

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 2E2b (unikalus Nr. 2998-8010-4028) statybos pabaigos metai yra 1988 m. Vadovaujantis STR 1.12.06:2002 10.1 papunkčiu, plytų mūro ir stambiaplokščių statinių, kurių paskirtis – prekybos, ekonomiškai pagrįstas naudojimo terminas yra 100 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).

$$T = 100 - (100 \times (12/100)) + 2002 = 2090 - 2025 = 65 \text{ metai.}$$

Nuomos terminas paskaičiuotas atsižvelgiant į trumpiausią nuomojamoje žemės sklypo dalyje esančių statinių eksploatavimui apskaičiuotą terminą – 65 m.

2025-08-01 atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje (akto Nr. ŽV-253) nustatyta, kad statiniai naudojami pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį.

Vadovaujantis Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos, patvirtintos 2024 m. liepos 19 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-247 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“, 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 pastatui eksploatuoti. Žemės sklype yra įrengtos asfaltuotos stovėjimo aikštelės ir pravažiavimo keliai, kurie nėra įregistruoti.

Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2025 m. liepos 10 d. sprendimu Nr. T-338 „Dėl žemės sklypo (S. Daukanto g. 4, Šiauliai) dalių plano patvirtinimo“ nustatytos žemės sklypo dalys kiekvienam pastatui eksploatuoti.

Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2025 m. liepos 29 d. sprendimu Nr. T-441 „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 2901/0001:327), esančio S. Daukanto g. 4, Šiaulių mieste, dalių dydžių nustatymo“ nustatytos žemės sklypo dalys, reikalingos pastatų dalims, patalpoms eksploatuoti.

Pasirašydamas sutarties projekte nuomininkas patvirtino, kad sutinka su sutarties projekte išdėstytomis 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 Loreta Baliutavičienė, tel. +370 41 509 582.

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.

Skyriaus vedėjos pavaduotoja

Rima Mazuraitienė