

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro
2018 m. d. įsakymu Nr. 3D-

**KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ, PARDUODAMŲ
AR IŠNUOMOJAMŲ NE AUKCIONO BŪDU, ADMINISTRAVIMO
METODIKA**

**I SKYRIUS
BENDROSIOS NUOSTATOS**

1. Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika (toliau – metodika) nustato požymius, kuriais vadovaujantis vertinama, ar valstybinės žemės sklypas ar jo dalis (toliau – žemės sklypas) atitinka Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte ar 10 straipsnio 5 dalies 1 punkte nurodytas sąlygas dėl valstybinės žemės nuomos ar pardavimo ne aukciono būdu.

2. Metodikoje vartojamos sąvokos apibrėžtos Žemės įstatyme, Lietuvos Respublikos statybos įstatyme, statybos techniniuose reglamentuose ir kituose teisės aktuose.

**II SKYRIUS
VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPE ESANČIO STATINIO GALIMYBĖS NAUDOTI
PAGAL PASKIRTĮ NUSTATYMAS**

3. Tikrinant nuomojamą arba prašomą parduoti ar išnuomoti valstybinės žemės sklypą vizualiai nustatoma, ar statinio arba įrenginio (toliau – statinys) išorinės atitvaros (stogas, išorinės sienos) yra pažeistos. Tuo atveju, jeigu statinio išorinės atitvaros yra pažeistos, vertinama, ar išorinių atitvarų pažeidimo mastas trukdo statinį naudoti pagal Nekilnojamojo turto registre įrašytą paskirtį (ar jame faktiškai gali būti vykdoma veikla, numatyta Statybos techniniame reglamente STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo“).

4. Jeigu statinio išorinių atitvarų pažeidimo mastas atitinka metodikos 5 punkte aprašytus požymius, kreipiamasi į statinio naudojimo priežiūrą atliekančią instituciją dėl statinio techninės būklės įvertinimo ir tinkamumo naudoti pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį patvirtinimo.

5. Statinio išorinių atitvarų pažeidimo požymiai:

5.1. plytų, blokelių, akmenų, gelžbetonio, monolito sienų mūro ir kolonų deformacija bei irimas: sienose, mūrinėse kolonose įstriži ir ištisiniai plyšiai ilgesni kaip 15 cm, suirimai atskirose sienų zonose, žymūs sienų išlinkimai, mūrinių kolonų posvyriai, išsipūtimai, išbyrėjęs siūlių skiedinys; plyšiai gelžbetoninėse kolonose ir gembių viršuje, armatūra atidengta per visą kolonos aukštį, pažeista korozijos, įrengti laikini sienų tvirtinimai;

5.2. medinių, rąstų sienų deformacija ir irimas: žymūs sienų išlinkiai, išsipūtimai, nukrypimai nuo vertikalės, karkaso pažeidimai, langų ir durų staktų iškrypimai, žymūs apkalimo atšokimas, išsipūtimas, puvinio išplitimas, lentų persikreipimas, suskeldėjimas, daug laikinųjų tvirtinimų, pastato viduje šlapios dėmės;

5.3. gelžbetonio, metalo stogo konstrukcijos deformacija ir irimas: gilūs skersiniai įtrūkiai, atidengiantys armatūrą, armatūros korozija, matomi konstrukcijos įlinkiai ir deformacijos, metalinės tvirtinimo detalės nutrūkusios, santvarose ir ryšiuose išsikreivinę strypai;

5.4. medinio stogo konstrukcijoje daug stogo įlinkių, netolygumų ir pan., puvinio bei kirvarpų pakenkimų, įvairių įskilimų, atplyšimų ir nuskilimų;

5.5. keramikos, metalo, asbestcemenčio, bitumo, medinė ir kt. stogo dangos deformacija: dauguma elementų pažeisti (įskilimai, skylės ir pan.), per plyšius prateka vanduo, prasišviečia; metalinėse detalėse daug pažeidimų, deformacijų (skylės, korozija, sulankstymai ir pan.), puvinys lentelių įtrūkiuose, nėra atskirų detalių; šiaudų, nendrių danga pažeista puvinio iki 50 proc.

III SKYRIUS VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO DYDŽIO, REIKALINGO STATINIAMS EKSPLOATUOTI, NUSTATYMAS

6. Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams eksploatuoti, nustatomas pagal formulę:

$$S_{\min} = A_{\text{stat}} + S_{\text{priež}},$$

čia:

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

A_{stat} – statinio užimamas plotas, kuris atitinka statinio konstrukcijų (taip pat ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių;

$S_{\text{priež}}$ – priežiūros teritorija aplink statinį. Mažiausių statinių (iki 250 m² statinio užimamo ploto) – 1–3 m pločio (atsižvelgiant į faktinį naudojimą) juosta aplink statinį ($S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 2,00$); didesnių gabaritų statinių (daugiau nei 250 m² ir ne didesnių nei 2000 m²) – 3 m pločio juosta aplink statinį ($S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 3,00$); didžiausių statinių (didesnių nei 2000 m² – dažniausiai pramonės, sandėliavimo, prekybos, daugiabučių gyvenamųjų namų statinių, kuriems reikia ūkinių privažiuojamųjų, apsisukimo aikštelių) – 10 m pločio teritorija aplink statinį ($S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 10,00$).

7. Tuo atveju, jeigu nustatoma, kad statiniui eksploatuoti priskirtas valstybinės žemės plotas yra didesnis nei apskaičiuotas šiam statiniui tenkantis mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, turi būti vertinama, ar šį dydį viršijantis plotas yra būtinas ir naudojamas su statinio eksploatacija susijusiems poreikiams tenkinti. Tuo atveju, jeigu viršijantis plotas yra būtinas ir naudojamas, apskaičiuojamas leistinas valstybinės žemės plotas:

$$S_{\text{leistinas}} = (k_{\text{ter}} \cdot k_{\text{užst}} \cdot k_{\text{funkc}} \cdot S_{\min} + S_{\text{želd}} [S_{\text{aut}} + S_{\text{ūkin}}],$$

čia:

$S_{\text{leistinas}}$ – leistinas padidintas valstybinės žemės plotas;

k_{ter} – koeficientas, taikomas pagal teritorijos padėtį (vietovę) (priedo 1 lentelė);

$k_{\text{užst}}$ – koeficientas, taikomas pagal užstatymo tipą (priedo 2 lentelė);

k_{funkc} – statinio funkcinės paskirties koeficientas (priedo 3 lentelė);

S_{min} – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis;

S_{aut} – reikalingas automobilių stovėjimo aikštelės plotas (jis gali būti neprivalomas, jei automobiliai laikomi kitame žemės sklype). Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2010 „Gatvės. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymo Nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2011 „Gatvės. Bendrieji reikalavimai.“ patvirtinimo“ pakeitimo“;

$S_{\text{ūkin}}$ – statinio ūkinėms reikmėms reikalingas plotas, apskaičiuojamas pagal statybos techninius reglamentus, nustatančius skirtingoms statinių grupėms – vietos šiukšlių konteneriams, ūkiniams privažiavimams ir apsisukimams bei kitoms ūkinėms reikmėms – reikalingų plotų dydžius;

$S_{\text{želd}}$ – privalomas priklausomųjų želdinių plotas, nustatomas pagal formulę:

$$S_{\text{želd}} = (k_{\text{ter}} \cdot k_{\text{užst}} \cdot k_{\text{funkc}} \cdot S_{\text{min}} + [S_{\text{aut}} + S_{\text{ūkin}}]) / 100 \cdot k_{\text{želd}},$$

čia:

$k_{\text{želd}}$ – žemės sklypo priklausomųjų želdinių procentas, apskaičiuojamas pagal Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

8. Valstybinės žemės plotas, viršijantis apskaičiuotą leistiną valstybinės žemės plotą, priskiriamas prie esamiems statiniams eksploatuoti reikalingo valstybinės žemės sklypo, jeigu neviršija 10 procentų apskaičiuoto leistino valstybinės žemės ploto ir yra mažesnis nei 4 arai.