

**ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
ŽEMĖS VALDYMO SKYRIUS**

**SPRENDIMO PROJEKTO „DĖL PRITARIMO PAKEISTI ŽEMĖS SKLYPO AUŠROS AL. 64A,
ŠIAULIŲ MIESTE, 2000 M. LAPKRIČIO 27 D. VALSTYBINĖS ŽEMĖS
NUOMOS SUTARTĮ NR. N29/01-0230“**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2025 m. _____ d.
Šiauliai

Parengto sprendimo projekto tikslai ir uždaviniai:

Sprendimo tikslas gauti Šiaulių miesto savivaldybės tarybos pritarimą pakeisti 2000 m. lapkričio 27 d. nuomos sutartį Nr. N29/01-0230 (toliau – Sutartis) ir pasirašyti susitarimą dėl 0,2600 ha ploto valstybinės žemės sklypo Aušros al. 64A, Šiaulių mieste (kadastro Nr. 2901/0008:340) (toliau – Žemės sklypas), pratęsiant jos galiojimo terminą, pakeičiant nuomotojo duomenis ir kitas sąlygas, pagal galiojančią faktinę situaciją.

Dabartinis sprendimo projekte aptariamų klausimų reguliavimas:

Žemės sklypas nuomos sutartimi išnuomotas iki 2025-11-27.

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;*

VĮ Registrų centro duomenimis asmeniui nuosavybės teise priklauso pastatas – lošimo namai 1H2p (unikalus Nr. 2995-6001-2014), paskirties grupė „pagalbinių“, pagrindinė naudojimo paskirtis „*kitų pagalbinių*“.

Statybos techninio reglamento STR 1.12.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ patvirtinimo“, 1 priede nurodyta, kad lošimo namai priskiriami „*specialiųjų paslaugų*“ pastatų paskirties grupei ir „*specialiųjų paslaugų*“ pastatų paskirčiai.

Žemės sklypo naudojimo būdas yra komercinės paskirties objektų teritorijos: žemės sklypai, skirti komercinės, administracinės, visuomeninės, specialiųjų paslaugų pastatų paskirties grupių pastatams, sporto paskirties inžineriniams statiniams, įstaigų, teikiančių socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugas su apgyvendinimu pastatams, degalinėms.

Įvertinant minėtas teisės aktų nuostatas, asmuo buvo informuotas, kad gali kreiptis į Šiaulių miesto savivaldybę dėl galimybės rengti statinio paskirties keitimo projektą, kad žemės sklype esantis statinys atitiktų žemės sklypo naudojimo būdą, tačiau nesiėmė jokių veiksmų dėl pastato paskirties pakeitimo, todėl žemės sklypo nuomos sutartis sudaroma vadovaujantis Taisyklių 39.7 papunkčiu užsakant pageidaujamo išsinuomoti žemės sklypo individualųjį 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.*

Žemės sklype esantis pastatas (unikalus Nr. 2995-6001-2014) pastatytas 1956 m.

Vadovaujantis STR 1.12.06:2002 7.1 papunkčiu, plytų mūro pastato, kurio paskirtis – kitų pagalbinių, 65.1 papunkčiu, plytų mūro ir stambiaplokščiai pastatai, kurių paskirtis neįvardinta, ekonomiškai

pagrįstas naudojimo terminas yra 80 metų.

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

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

$$T = 80 - (80 \times (27/100)) + 2011 = 2069-2025=44 \text{ metai.}$$

Pasirašydamas sutarties projekte nuomininkas patvirtino, kad sutinka su sutarties projekte išdėstytomis žemės sklypo nuomos sąlygomis.

Nuomos sutarties projektas saugomas Žemės valdymo skyriuje.

Taisyklių 50 punkte nurodyta, kad *prašymą pratęsti žemės nuomos terminą nuomininkas gali pateikti valstybinės žemės nuomotojui ne vėliau kaip prieš 3 mėnesius iki valstybinės žemės nuomos sutartyje nustatyto nuomos termino pabaigos. Prašymas išnagrinėjamas per 30 darbo dienų nuo jo pateikimo priimant atitinkamą sprendimą. Sprendimas pratęsti valstybinės žemės nuomos terminą priimamas, jeigu pagal teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą žemės sklypo neplanuojama naudoti kitoms reikmėms ir nuomininkas tinkamai vykdė išipareigojimus pagal valstybinės žemės nuomos sutartį. Žemės nuomos terminas pratęsiamas iki statinio ar įrenginio, esančio žemės sklype, ekonomiškai pagrįstos naudojimo trukmės termino (naudojimo termino) pabaigos.*

2025-10-02 atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje (akto Nr. ŽV-313) nustatyta, kad statiniai naudojami ne pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą pagrindinę naudojimo paskirtį. Žemės sklypas suformuotas reikalingo dydžio statiniams eksploatuoti.

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 vedėja

Oksana Gruzdienė