

ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS ŽEMĖS VALDYMO SKYRIUS

SPRENDIMO „DĖL PRITARIMO IŠNUOMOTI VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO DALĮ BENDRAI NAUDOJAMAME ŽEMĖS SKLYPE METALISTŲ G. 8C, ŠIAULIŲ MIESTE“

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2024 m. _____ d.
Šiauliai

Parengto sprendimo projekto tikslai ir uždaviniai:

Sprendimo tikslas gauti Šiaulių miesto savivaldybės tarybos pritarimą sudaryti nuomos sutartį (toliau – Sutartis) dėl 0,7501 ha ploto žemės sklypo dalies, esančios bendrai naudojamame 0,9141 ha ploto žemės sklype Metalistų g. 8C, 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 39.7 papunktyje nurodyta, kad *valstybinės žemės nuomotojui nustatčius, 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;*

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.*

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.

Žemės sklype pastatas (unikalus Nr. 2998-9016-5022) pastatytas 1989 m.

Vadovaujantis STR 1.12.06:2002 9.1 papunkčiu, plytų pastato, kurio paskirtis – garažų, ekonomiškai pagrįstas naudojimo terminas yra 60 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).

$$T = 60 - (60 \times (26/100)) + 1999 = 2044 - 2024 = 19 \text{ metų}$$

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo 12 punkte nurodyta pastaba, kad aikštelė, kurios unikalus Nr. 4400-2849-1376, adresu Metalistų g. 8C, Šiaulių mieste, dubliuojasi su dalimi kiemo aikštelės, unikalus Nr. 4400-5771-5456, adresu Šiauliai, Metalistų g. 8A.

Patikrinus Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, nustatyta, kad aikštei (unikalus Nr. 4400-2849-1376) yra įregistruotas juridinis faktas – iškelta byla, susijusi su nekilnojamojo daikto, dėl deklaracijos ir kadastrinių matavimų pripažinimo negaliojančiais ir turto registracijos panaikinimo. Kadangi dėl 1624,6 kv. m ploto aikštelės vyksta teisminis procesas, aikštei reikalinga 0,1640 ha ploto dalis, esanti bendrai naudojamame 0,9141 ha ploto žemės sklype nebus išnuomota.

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo 10.3 papunktyje nurodyta (kadastro žyma) apie savavališką statybą. Atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje nustatyta, kad savavališkai pastatytas statinys neturi pamato ir pastatytas ant esamos asfaltuotos aikštelės (2024-05-22 faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktas Nr. ŽV-78). Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo, statybos ir žemės naudojimo valstybinės priežiūros įstatymo 1 straipsnio 1 dalimi, 13 straipsniu ir 14 straipsniu, šio įstatymo nuostatas įgyvendina Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos. Šiaulių miesto savivaldybės administracijai nėra priskirta funkcija tirti statinių savavališką statybą. Įvertinus, tai kas išdėstyta anksčiau minima kadastro žyma netrukdo sudaryti nuomos sutartį.

2024-03-04 atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje (akto Nr. ŽV-21), nustatyta, kad Žemės sklypas kompaktiškai užstatytas statiniais ir atitinka statiniams ir įrenginiams eksploatuoti reikalingo žemės sklypo būtino dydžio reikalavimus.

Pasirašydamas sutarties projekte nuomininkas 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 nepridedama.

Sprendimo projektą parengė Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Žemės valdymo skyrius.

Tiesioginis rengėjas – skyriaus vyr. specialistė Deimantė Jurgelytė, tel. 8 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.

Skyriaus vedėja

Oksana Gruzdienė