



NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE APLINKOS MINISTERIJOS

Panevėžio miesto savivaldybei
Siunčiama per Žemės informacinę sistemą

2024-09-
I 2024-08-27 Nr. 1SD-
Nr. ZNUO-130506

DĖL SUSITARIMO ATITIKTIES TEISĖS AKTŲ REIKALAVIMAMS IR GALIMYBĖS JĮ REGISTRUOTI NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRE

Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba), vadovaudamasi Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 36¹ straipsnio 3 dalies 2 punktu ir 36² straipsnio 8 dalimi, teikia išvadą dėl Žemės įstatymo 9 straipsnio 11 dalyje nurodytos sutarties – 2024 m. rugpjūčio 28 d. susitarimo Nr. 22-1516 dėl 2003 m. kovo 10 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. N27/03-0022 (2013 m. gegužės 9 d. susitarimas Nr. 23SŽN-(14.23.55.)-49) pakeitimo (toliau – Susitarimas), kuriuo išnuomota 1,0554 ha ploto valstybinės žemės sklypo (kadastro Nr. 2701/0021:164, unikalus Nr. 2701-0021-0164), esančio Klaipėdos g. 103, Panevėžio m. (toliau – Žemės sklypas), dalis (0,4823 ha) (Žemės informacinės sistemos paslaugos bylos Nr. ZNUO-130506), atitikties jo sudarymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimams ir galimybės jį registruoti Nekilnojamojo turto registre.

Išvada dėl susitarimo atitikties teisės aktų reikalavimams ir galimybės jį registruoti Nekilnojamojo turto registre: Susitarimas neatitinka esminių teisės aktų reikalavimų ir jo negalima registruoti Nekilnojamojo turto registre.

Įvertinus Susitarimą ir juo nauja redakcija išdėstyta 2003 m. kovo 10 d. valstybinės žemės nuomos sutartį Nr. N27/03-022 (toliau – Sutartis), taip pat kitus pateiktus dokumentus, nustatyti šie trūkumai:

1. Žemės sklype esančio pastato – kompresorinės (unikalus Nr. 4400-0183-6824) paskirtis (gamybos, pramonės) neatitinka Žemės sklypo naudojimo būdo (komercinės paskirties objektų teritorijos). Pažymėtina, kad nustatius, kad statinių paskirtis neatitinka valstybinės žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) naudojimo būdo, turi būti atliekamas individualusis žemės sklypo vertinimas ir į sutartį turi būti įtrauktos Žemės įstatymo 9 straipsnio 26 dalies nuostatos,¹ arba gali būti nustatytas papildomas žemės sklypo naudojimo būdas arba pakeista pastato paskirtis.

2. Valstybinės žemės nuomos sutartyje nuomininko galimybė statyti naujus ir (ar) rekonstruoti esamus statinius įrašoma tik esant nuomininko prašymui^{2,3} ir nustatius, kad pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros in-

¹ Žemės įstatymo 9 straipsnio 26 dalyje numatyta, kad valstybinės žemės nuomotojas išnuomuoja valstybinės žemės sklypą statiniams ir (ar) įrenginiams eksploatuoti, kurių paskirtis neatitinka valstybinės žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) naudojimo būdo. Valstybinės žemės nuomos sutartyje turi būti nurodyta: 1) valstybinės žemės nuomos mokestis, kuris apskaičiuojamas pagal nekilnojamojo turto vertę, nustatytą taikant individualų turto vertinimą Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatyta tvarka, ir didinamas 10 procentų. Individualus valstybinės žemės sklypo vertinimas atliekamas suinteresuoto asmens lėšomis; 2) 2 metų arba 5 metų, kai vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu turi būti rengiamas vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentas, terminas, per kurį statinių savininkas turėtų pakeisti išsinuomoto valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą arba statinio paskirtį; 3) įpareigojimas valstybinės žemės nuomininkui iki sutartyje nustatyto termino pabaigos pateikti dokumentą apie statinio paskirties atitiktį valstybinės žemės sklypo pagrindinei žemės naudojimo paskirčiai ir (ar) naudojimo būdai. Nepateikęs šio dokumento, valstybinės žemės nuomininkas moka dvigubo dydžio valstybinės žemės nuomos mokestį iki šio dokumento arba prašymo valstybinės žemės nuomotojui dėl valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo pateikimo dienos.

² Žemės įstatymo 10 straipsnio 1 dalis.

³ Nėra nuomininko prašymo dėl naujų statinių statybos ir(ar) esamų rekonstrukcijos.

formacinės sistemos duomenis, asmens prašyme nurodyta statyba ir (ar) rekonstravimas yra galimi⁴, taip pat įvertinus kitas aplinkybes⁵.

3. Sutarties 21 ir 22 punktuose nurodytos ne visos sąlygos, kurioms esant nuomos terminas gali būti pratęstas⁶, o nuomininkas gali subnuomoti valstybinės žemės sklypą kitiems asmenims⁷.

4. Pateiktame Žemės sklypo plane M 1:1000 nurodyti Žemės sklypo dalių (A, B, C, D, E) plotai, tačiau dalys jame neišskirtos⁸; taip pat nėra valstybinės žemės patikėtinio dokumento, kuriuo nustatytos Žemės sklypo dalys⁹.

5. Žemės sklypas išnuomotas be aukciono, todėl į Sutartį neturi būti įtrauktos sąlygos, susijusios su žemės sklypų nuoma aukcione (Sutarties 25 punktas).

Vadovaudamiesi Žemės įstatymo 36² straipsnio 8 dalimi, prašome Nacionalinei žemės tarnybai per 20 darbo dienų nuo šios išvados gavimo dienos pateikti patikslintą susitarimą ir informaciją apie išvadoje nurodytų trūkumų pašalinimą.

Valstybinės žemės nuomos sutarties šalims nesusitarus dėl nustatytų trūkumų pašalinimo ir savivaldybei nepateikus Nacionalinei žemės tarnybai patikslinto susitarimo ir informacijos apie išvadoje nurodytų trūkumų pašalinimą, Nacionalinė žemės tarnyba kreipsis į teismą dėl susitarimo vykdymo sustabdymo ir pripažinimo negaliojančiu.

Žemės patikėtinių valstybinės
priežiūros skyriaus vedėja



⁴ Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (toliau – Taisyklės), 39.2 papunktis.

⁵ Taisyklių 43.9 papunktis.

⁶ Taisyklių 50 punkte numatyta, kad 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 įsipareigojimus pagal valstybinės žemės nuomos sutartį, valstybinės žemės sklypas naudojamas šiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti pagal valstybinės žemės sklypo nuomos sutartyje numatytą žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį, statinys ar įrenginys nėra visiškai ar iš dalies nugriautas, sunykęs, sugriuvęs, perstatytas (jeigu statinio ar įrenginio nustatytas ekonomiškai pagrįsto naudojimo trukmės terminas suėjęs, tačiau statinys neišregistruotas iš Nekilnojamojo turto registro).

⁷ Taisyklių 53 punkte numatyta, kad žemės nuomininkas subnuomoti valstybinės žemės sklypą kitiems asmenims gali tik gavęs valstybinės žemės nuomotojo sutikimą. Sutikimas subnuomoti valstybinės žemės sklypą (jo dalį) duodamas, jeigu žemės sklypas subnuomojamas asmeniui, su kuriuo sudaryta statinių ar įrenginių (jų dalies), kuriems eksploatuoti žemės sklypas išnuomotas, nuomos ar kito naudojimo sutartis ne ilgiau kaip 5 metams, ir valstybinės žemės sklypo nuomininkas tinkamai vykdo įsipareigojimus pagal nuomos sutartį.

⁸ Pagal Taisyklių 38.3 punktą, kai žemės sklype yra keli savarankiškai funkcionuojantys statiniai ar įrenginiai, Nekilnojamojo turto registre įregistruoti atskirais objektais (pagrindiniais daiktais), naudojamo žemės sklypo plane išskiriamos kiekvienam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingos dalys ir pagal Taisyklių 12.3 ir 12.4 papunkčius nustatytas šių dalių plotas.

⁹ Taisyklių 38.3 papunktyje numatyta, kad jeigu žemės sklype yra keletas savarankiškai funkcionuojančių statinių, asmuo su prašymu išnuomoti žemės sklypo dalį turi pateikti naudojamo žemės sklypo plano, kuriame pažymėti sklype esantys visi statiniai ir įrenginiai, kopiją, patvirtintą Lietuvos vyriausiojo archyvaro dokumentų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka. Kai žemės sklype yra keli savarankiškai funkcionuojantys statiniai, Nekilnojamojo turto registre įregistruoti atskirais objektais (pagrindiniais daiktais), naudojamo žemės sklypo plane išskiriamos kiekvienam statiniui (jo daliai) eksploatuoti reikalingos dalys ir pagal Taisyklių 12.3 ir 12.4 papunkčius nustatytas šių dalių plotas.

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Nacionalinė žemės tarnyba 188704927, Gedimino pr. 19, LT-01103 Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL SUSITARIMO ATITIKTIES TEISĖS AKTŲ REIKALAVIMAMS IR GALIMYBĖS JŲ REGISTRUOTI NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRE
Dokumento registracijos data ir numeris	2024-09-06 Nr. 1SD-61404-(8.5 E.)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	. Žemės patikėtinių valstybinės priežiūros skyriaus vedėja, Žemės patikėtinių valstybinės priežiūros skyrius
Sertifikatas išduotas	, Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2024-09-06 10:44:34 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2024-09-06 10:44:43 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA ECC, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
Sertifikato galiojimo laikas	2024-06-19 10:05:58 – 2028-06-18 10:05:58
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS, Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, į.k.188704927 LT", sertifikatas galioja nuo 2022-12-19 16:41:35 iki 2025-12-18 16:41:35
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	–
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS, versija 3.5.69
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2024-09-06 10:53:00)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2024-09-06 10:53:01 Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS