**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**PRIE SKUODO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMO PROJEKTO**

**DĖL kitos paskirties VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO, esančio artojų g. 2A, ylakių miestelyje, skuodo rajono savivaldybėje, dalių dydžių nustatymo ir NUOMOS**

2024 m. rugpjūčio 14 d. Nr. T10-158

Skuodas

**1. Parengto sprendimo projekto tikslas ir uždaviniai.**

Sprendimo projektu siekiama išnuomoti 6375 m² ploto kitos paskirties valstybinės žemės sklypo, esančio Artojų g. 2A, Ylakių miestelyje, Skuodo rajono savivaldybėje (kadastro Nr. 7516/0005:283, unikalus Nr. 4400-4600-2935), 1598 m² dalį, apleisto pastato stalių dirbtuvių, unikalus Nr. 7598-5009-6010, eksploatacijai, pagal 2024 m. vasario 26 d. Skuodo rajono savivaldybės administracijai pateiktą D. B. bei 2024 m. birželio 11 d. patikslinto D. B. ir R. B. (toliau – Asmenys) prašymą išnuomoti žemės sklypą prie apleisto pastato.

**2. Siūlomos teisinio reguliavimo nuostatos.**

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 15 straipsnio 2 dalies 20 punkte nustatyta, kad išimtinė savivaldybės tarybos funkcija – sprendimų dėl savivaldybei patikėjimo teise perduotos valstybinės žemės valdymo, naudojimo ir disponavimo ja, išskyrus šio įstatymo 27 straipsnio 2 dalies 29 punkte nurodytus sutikimus ir sprendimus, ir sprendimų dėl sutikimo perimti kitą valstybės turtą savivaldybės nuosavybėn priėmimas.

Žemės įstatymo (toliau – ŽĮ) 7 straipsnio 1 dalies 2 punkte nurodyta, kad valstybinės žemės patikėjimo teisės subjektai (patikėtiniai) yra  savivaldybės – savivaldybės teritorijoje esančių miestų ir miestelių teritorijų ribose valstybinės žemės, perduotos Vyriausybės nutarimu.

ŽĮ 9 straipsnio 1 dalies 1 punkte minima, kad Valstybinės žemės sklypus įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka išnuomoja savivaldybių tarybos – valstybinės žemės sklypus, perduotus patikėjimo teise savivaldybėms. Sprendimą išnuomoti valstybinės žemės sklypą priima savivaldybės taryba, o valstybinės žemės nuomos sutartį sudaro meras arba jo įgaliotas savivaldybės administracijos direktorius.

To paties 9 straipsnio 11 dalyje rašoma, kad savivaldybės, sudariusios valstybinės žemės nuomos sutartį dėl joms patikėjimo teise perduotų valstybinės žemės sklypų, kurie atitinka ŽĮ 362 straipsnio 9 dalyje nustatytus kriterijus, ŽĮ 362 straipsnio 8 dalyje nustatyta tvarka ir terminais kreipiasi į Nacionalinę žemės tarnybą dėl šios sutarties teisėtumo patikrinimo ir išvados pateikimo. Sandoriai Nekilnojamojo turto registre registruojami tik gavus Nacionalinės žemės tarnybos išvadą apie sandorio atitiktį teisės aktų reikalavimams (nesant trūkumų) ir galimybę jį registruoti. ŽĮ 362 straipsnio 9 dalyje nurodyti kriterijai šio sprendimo projekto priėmimo atveju yra Nacionalinės žemės tarnybos išvada dėl valstybinės žemės sklypo nuomos, kuriame yra apleisti statiniai ir kai nuomojamas ne mažesnis kaip 0,3 ha ploto valstybinės kitos paskirties žemės sklypas.

ŽĮ 9 straipsnio 23 dalyje nurodyta, kad kai Valstybinės žemės nuomotojas išnuomoja be aukciono valstybinės žemės sklypą ar jo dalį, kuriame yra tik apleisti statiniai, valstybinės žemės nuomos sutartyje turi būti nurodyta: 1) valstybinės žemės nuomos mokestis, kuris apskaičiuojamas pagal žemės sklypo 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 statybos darbams atlikti; 3) įpareigojimas valstybinės žemės nuomininkui iki sutartyje nustatyto termino pabaigos užbaigti statinių statybą ir pateikti tai patvirtinantį dokumentą. Nepateikus statybos užbaigimą patvirtinančio dokumento, valstybinės žemės nuomininkas moka dvigubo dydžio valstybinės žemės nuomos mokestį iki bus pateiktas šis dokumentas arba pateikia prašymą valstybinės žemės nuomotojui dėl valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo.

ŽĮ 32 straipsnio 5 dalies 1 punktas paaiškina, kad Savivaldybės taryba savivaldybės teritorijoje ŽĮ nustatytais atvejais ir tvarka išnuomoja valstybinės žemės sklypus, perduotus patikėjimo teise savivaldybei;

Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, 12.3 papunktyje nurodyta, kad kai keliems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems atskirais objektais (pagrindiniais daiktais), eksploatuoti suformuotas vienas valstybinės žemės sklypas, Aplinkos ministro nustatyta tvarka žemės sklypo plane išskiriamos kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti reikalingos žemės sklypo dalys ir nustatomas šių dalių plotas. 39 punkte nurodyta, kokius veiksmus turi atlikti Valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanti institucija, o 44 punkte minima, kad Valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanti institucija valstybinės žemės nuomos sutarties projektą pateikia nuomininkui. Pasirašydamas sutarties projekte nuomininkas patvirtina, kad sutinka su sutarties projekte įrašytomis žemės sklypo nuomos sąlygomis.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ 5.14 papunktis nurodo, kad kai išnuomojamų valstybinės žemės sklypų vertei apskaičiuoti taikomas individualus turto vertinimas pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą, žemės sklypų individualų vertinimą organizuoja ir vertinimo išlaidas apmoka institucijos, parduodančios ar išnuomojančios šiuos žemės sklypus. Šias išlaidas žemės sklypą parduodančiai ar išnuomojančiai institucijai kompensuoja valstybinės žemės pirkėjas arba nuomininkas iki valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gegužės 19 d. įsakymo Nr. 237 „Dėl Pastatų, statinių, įrenginių, pastatytų iki 1996 m. sausio 1 d., saugaus naudojimo termino nustatymo tvarkos patvirtinimo“ 1.4 papunktyje paaiškinta sąvoka-pastato, statinio, įrenginio gyvavimo trukmė.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. spalio 30 d. įsakymo Nr. 565 „Dėl Statybos techninio reglamento STR 1.12.06:2002 „Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė“ patvirtinimo“ 1 punktas nurodo, kad statinio gyvavimo trukmė priklauso nuo pastato statybos produktų, iš kurių jis pastatytas, klimato sąlygų ir naudojimo paskirties, o priedo „Statinio gyvavimo trukmė priklausomai nuo statinio naudojimo paskirties ir statybos produktų, iš kurių jis pastatytas“ 17.3 papunktyje nurodyta gamybos pramonės paskirties pastato-dirbtuvių gyvavimo trukmė.

**3. Laukiami rezultatai**.

Skuodo rajono savivaldybės administracija gavo Asmenų prašymus sudaryti Valstybinės žemės nuomos sutartį apleisto naudojamo pastato, esančio valstybinės žemės sklype, eksploatacijai. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo duomenimis, Asmenys nuosavybės teise valdo pastatus nuo 2022 m. birželio 28 d.

Priėmus sprendimo projektą Asmenys Nekilnojamojo turto registre galės įsiregistruoti Valstybinės žemės nuomos sutartį bei suremontuoti apleistą pastatą.

**4. Lėšų poreikis sprendimui įgyvendinti ir jų šaltiniai.**

Savivaldybės biudžeto lėšos nereikalingos.

**5. Sprendimo projekto autorius ir (ar) autorių grupė.**

Pranešėjas **–** Statybos, investicijų ir turto valdymo skyriaus vedėjas Vygintas Pitrėnas.

Rengėja – Statybos, investicijų ir turto valdymo skyriaus vyriausioji specialistė Jolanta Juškienė.