



NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE APLINKOS MINISTERIJOS

Skuodo rajono savivaldybei
Siunčiama per Žemės informacinę sistemą

2024-05- Nr. 1SD-
Į 2024-05-07 Nr. ZNUO-131539

DĖL VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES ATITIKTIES TEISĖS AKTŲ REIKALAVIMAMS IR GALIMYBĖS JĄ REGISTRUOTI NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRE

Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, 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 nurodyto sandorio – 2024 m. gegužės 7 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. R5-316 (toliau – Sutartis), kuria išnuomotas 0,6375 ha ploto valstybinės žemės sklypas (kadastro Nr. 7516/0005:283, unikalus Nr. 4400-4600-2935), esantis Artojų g. 2A, Ylakių mstl., Skuodo r. sav., Klaipėdos apskr. (toliau – Žemės sklypas) (paslaugos bylos Nr. ZNUO-131539), atitikties jo sudarymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimams ir galimybės jį registruoti Nekilnojamojo turto registre.

Išvada dėl valstybinės žemės nuomos sutarties atitikties teisės aktų reikalavimams ir galimybės ją registruoti Nekilnojamojo turto registre: Sutartis neatitinka teisės aktų reikalavimų ir jos negalima registruoti Nekilnojamojo turto registre.

Įvertinus pateiktą Sutartį ir su jos sudarymu susijusius dokumentus, nustatyta, kad:

1. Statiniai – pastatas – stalių dirbtuvės (unikalus Nr. 7598-5009-6021), pastatas – lentpjūvė (unikalus Nr. 7598-5009-6032), pastatas – sandėlis (unikalus Nr. 7598-5009-6043) (toliau – Statiniai) Skuodo rajono savivaldybės (toliau – Savivaldybė) ir Nacionalinės žemės tarnybos buvo įvertinti kaip sunykę^{1,2}.

Pažymėtina tai, kad Savivaldybės administracijos Ylakių seniūnijos 2024-03-14 rašte Nr. SE4-77 „Dėl informacijos“ (toliau – Raštas) nėra pateikti statinių (stalių dirbtuvių, lentpjūvės) unikalūs numeriai, kad būtų galima tiksliai juos identifikuoti, taip pat visiškai nepaminėtas pastatas – sandėlis. Be to, atkreiptinas dėmesys, kad Rašte esanti informacija³ neatitinka ortofotografiniuose žemėlapiuose esančios informacijos⁴, todėl Rašto pagrįstumas kelia abejonių. Pažymime, kad vadovaujantis Žemės įstatymo 9 straipsnio 24 dalimi, žemės nuomotojas be aukciono išnuomoja valstybinės žemės sklypą ar jo dalį, kuriame yra tik sunykę statiniai, jeigu statiniai sunyko dėl ne

¹ Savivaldybės administracijos 2022-10-13 pažyma Nr. (4.1.26) R2-18822022-10-13 „Pažyma apie pastatų naudojimą pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį“; Savivaldybės nuolatinės statinių naudojimo priežiūros komisijos 2022-10-12 protokolai Nr. VŪ6-15 „Statinių naudojimo priežiūros komisijos posėdžio protokolai“.

² Iškelta teisminė byla (Nr. e2-6748-1111/2023), susijusi tiek su Žemės sklypu, tiek su Statiniais: Nacionalinė žemės tarnyba 2023-10-20 raštu Nr. 15PD-17-(14.15.138 E.) pateikė ieškinį ir paprašė įpareigoti atsakovus (D. Butkus ir R. Butkienė) per 2 mėn. nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo dienos savo jėgomis ir lėšomis atlaisvinti Žemės sklypą, pašalinant sunykusių Statinių liekanas (griuvėsius) iš jo ir sutvarkant Žemės sklypą bei VĮ Registrų centrui pateikiant dokumentus, kad nurodyti Statiniai, daiktinės teisės ir visi juridiniai faktai, susiję su šiais Statiniais, būtų išregistruoti iš Nekilnojamojo turto registro.

³ Rašte nurodyta, kad „<...> gamybiniai pastatai (stalių dirbtuvės, lentpjūvė) <...> 2005 m. sausio mėnesį buvo stipriai pažeisti po uraganinio vėjo (uraganas Ervinas), o 2014 m. po stipraus snygio pastatai nugriuvo“.

⁴ Pagal 2005-2006 m. ir 2009-2010 m. ortofotografijas matyti, kad Statiniai Žemės sklype yra, neidentifikuojami jokie Statinių pažeidimo požymiai; pagal 2012-2013 m. ortofotografijas matyti, kad nėra pastato – lentpjūvės (unikalus Nr. 7598-5009-6032), išlikę dalis pastato – sandėlio (unikalus Nr. 7598-5009-6043); pagal 2015-2017 m. ortofotografijas matyti, kad pastatas – stalių dirbtuvės (unikalus Nr. 7598-5009-6021) vis dar yra Žemės sklype, t. y. nenugriuvęs.

nuo statinių savininko ar naudotojo priklausančios valios (dėl gaisro, ekstremaliojo įvykio), todėl šiuo atveju turi būti pateiktas pagrįstas (-i) ir tikslus (-ūs) dokumentas (-ai), pagrindžiantis (-ys) statinių sunykimą dėl ne nuo Statinių savininko priklausančios valios⁵.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, darytina išvada, jog pagal turimus dokumentus Statiniai nelaikytini sunykusiais statiniais⁶, kuriems eksploatuoti galėjo būti išnuomojama valstybinė žemė be aukciono.

2. Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis, pastato – stalių dirbtuvių (unikalus Nr. 7598-5009-6010), fizinis nusidėvėjimas – 70 proc. (kadastro duomenų nustatymo data 2021-11-08). Iš Savivaldybės parengto 2024 m. kovo 28 d. faktinių duomenų patikrinimo vietovėje akto Nr. SITV2-28 pateiktų fotonuotraukų matyti, kad pastato – stalių dirbtuvių (unikalus Nr. 7598-5009-6010) stogas deformuotas (matyti įlinkiai, įvairūs nuskilimai ir atplyšimai), sienos pažeistos (matyti apkalimo atšokimas), išdužę langai. Manytina, kad tokios būklės statinys yra laikytinas apleistu.

Pažymėtina, kad tokiais atvejais, kai prašomame išnuomoti valstybinės žemės sklype esančio statinio išorinėse atitvarose yra pažeidimų, atitinkančių Metodikos⁷ 5 punkte aprašytus požymius, per 5 darbo dienas kreipiamasi į statinio naudojimo priežiūrą atliekančią instituciją dėl pažymos, patvirtinančios pastatų naudojimą pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį, išdavimo⁸.

Šiuo atveju atkreiptinas dėmesys, kad Savivaldybės administracijos nuolatinė statinių naudojimo priežiūros komisijos pažyma Nr. (4.1.26) R2-1882 apie pastatų naudojimą Žemės sklype pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį parengta 2022-10-13, todėl sudarant Sutartį, ja vadovautis nebuvo pagrindo. Prieš priimant sprendimą dėl Žemės sklypo nuomos, atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje pagal Taisyklių 39.4 papunkčio nuostatas, ir nustatčius, kad esantys statiniai ir (ar) įrenginiai nenaudojami ar jų faktinė būklė galimai neatitinka Nekilnojamojo turto registre nurodytos informacijos, valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija prašo Statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalyje nurodytos statinių naudojimo priežiūrą atliekančios institucijos nustatyti, ar statiniai naudojami pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį. Taip pat pažymėtina, kad šiuo metu galiojantis teisinis reglamentavimas nustato, kad statinių naudojimo priežiūra yra savivaldybių administracijų savarankiškoji funkcija.

Atsižvelgiant į tai, kas nurodyta, darytina išvada, jog Žemės sklypo dalies vertė, nuo kurios mokamas nuomos mokestis, turi būti apskaičiuojama taikant individualų turto vertinimą ir į Sutartį turi būti įtrauktos Žemės įstatymo 9 straipsnio 23 dalyje išdėstytos sąlygos (toje dalyje, kuri skirta pastatui – stalių dirbtuvėms, unikalus Nr. 7598-5009-6010, eksploatuoti).

Papildomai atkreiptinas dėmesys, kad Žemės informacinėje sistemoje (paslauga Nr. ZNUO-131539) Savivaldybė yra pažymėjusi, kad sandoris yra sudaromas dėl valstybinės žemės sklypo, kuriame yra apleisti statiniai, nors pagal teiktus dokumentus nėra duomenų, kad Savivaldybė būtų nustatčiusi apleistą statinį Žemės sklype. Pažymėtina tai, kad pagal šiuo metu galiojančius teisės aktus, sunykę pastatai nėra prilyginami apleistiems statiniams.

3. Apleistam statiniui pastatui – stalių dirbtuvėms (unikalus Nr. 7598-5009-6010) ir dėl ne nuo statinių savininko ar naudotojo priklausančios valios (dėl gaisro, ekstremaliojo įvykio) sunykusiems Statiniams eksploatuoti nenustatytos Žemės sklypo dalys ir nepateiktas Žemės sklypo dalių planas parengtas pagal Taisyklių nuostatas.

Informuojame, kad konkrečiai nustatytos Žemės sklypo dalys būtinos, pritaikant Žemės įstatymo 9 straipsnio 23 ir 24 dalies įstatymo sąlygas tik tam tikriems Žemės sklypo plotams.

⁵ 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“ (toliau – Taisyklės), 38.4 papunktis.

⁶ Žemės įstatymo 2 straipsnio 7 dalis; 9 straipsnio 24 dalis.

⁷ Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2020 m. sausio 24 d. įsakymu Nr. 3D-40 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Metodika).

⁸ Metodikos 4 punktas.

4. Savivaldybės parengtame 2024 m. kovo 28 d. faktinių duomenų patikrinimo vietovėje akte Nr. SITV2-28 neįvertinta, ar Žemės sklypas atitinka statiniams ir (ar) įrenginiams eksploatuoti reikalingo žemės sklypo būtinojo dydžio reikalavimus.⁹

5. Sutartyje nepagrįstai nurodyta nuomininko galimybė statyti naujus ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius¹⁰. Pažymėtina, kad valstybinės žemės sutartyje nuomininko galimybė statyti naujus ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius įrašoma tik esant nuomininko prašymui (nuomininko prašyme nurodyta informacija, kad naudojamame žemės sklype planuojama statyti naujus statinius ar įrenginius ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius)¹¹, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinės sistemos duomenys patvirtina, kad asmens prašyme nurodyta statyba ir (ar) rekonstravimas galimi¹², ir įvertinus visas kitas aplinkybes¹³.

6. Savivaldybės tarybos sprendime¹⁴ nėra nurodyti aiškūs Žemės sklypo nuomos termino nustatymo motyvai.^{15,16}

7. Sutarties 4 punkte tiksliai neapibrėžta galimybė keisti Žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, nenurodyti galimi Žemės sklypo naudojimo būdai¹⁷. Pažymėtina, kad valstybinės žemės nuomos sutartyje nuomininko galimybė keisti išnuomojamo žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą įrašoma, kai tokia galimybė yra numatyta pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentus; įrašius šią galimybę, valstybinės žemės nuomos sutartyje turi būti nurodyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) galimi žemės naudojimo būdai, į kuriuos gali būti keičiami išnuomojamo valstybinės žemės sklypo nuomos sutartyje nurodyta pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis ir (ar) būdas (-ai)¹⁸.

Taip pat pažymėtina, kad Sutartis pasirašyta tik su vienu iš Žemės sklype esančių statinių, kuriems eksploatuoti išnuomojamas Žemės sklypas, bendraturčių¹⁹. Manytina, kad Sutartis turėtų būti pasirašoma su abiem bendraturčiais, kurie pastatus valdo tokiomis pačiomis teisėmis ir atitinkamai turi tokias pačias teises į valstybinės žemės nuomą.

Papildomai atkreipiame dėmesį, kad Sutarties 29 punktą turėtų būti formuluojamas taip, koku būdu pasirašoma sutartis su nuomininku (-ais) (fiziniais parašais ar elektroninių ryšių priemonėmis).

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

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

Žemės patikėtinių valstybinės priežiūros
skyriaus vedėja

Jolita Talalė

⁹ Taisyklių 39.4 papunktis.

¹⁰ Žemės įstatymo 10 straipsnio 1 dalis, Taisyklių 43.9 papunktis.

¹¹ Taisyklių 38.1.5 papunktis.

¹² Taisyklių 39.2 papunktis.

¹³ Žemės įstatymo 10 straipsnio 1 dalis, Taisyklių 43.9 papunktis.

¹⁴ Skuodo rajono savivaldybės (toliau – Savivaldybė) 2024 m. balandžio 25 d. sprendimas Nr. T9-73 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypo (unikalus Nr. 4400-4600-2935) nuomos“ (toliau – Sprendimas).

¹⁵ Žemės įstatymo 9 straipsnio 3 dalis; Taisyklių 44 punktą.

¹⁶ Sprendime nenurodytas konkretus Statybos techninio reglamento STR 1.12.06:2002 „Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 565 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.12.06:2002 „Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė“ patvirtinimo“, priedo „Statinio gyvavimo trukmė priklausomai nuo statinio naudojimo paskirties ir statybos produktų, iš kurių jis pastatytas“ papunktis.

¹⁷ Taisyklių 43.6 papunktis.

¹⁸ Žemės įstatymo 23 straipsnio 8 dalis, Taisyklių 43.6 papunktis.

¹⁹ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 3.92 straipsnio 4 dalis, 4.72 straipsnis, 4.73 straipsnio 1 ir 3 dalys.

Ugnė Sidaravičiūtė, tel. +370 706 85 118, el. p. Ugne.Sidaraviciute@nzt.lt

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Nacionalinė žemės tarnyba 188704927, Gedimino pr. 19, LT-01103 Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES ATITIKTIES TEISĖS AKTŲ REIKALAVIMAMS IR GALIMYBĖS JĄ REGISTRUOTI NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRE
Dokumento registracijos data ir numeris	2024-05-21 Nr. 1SD-28574-(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	Jolita Talalė, Žemės patikėtinių valstybinės priežiūros skyriaus vedėja, Žemės patikėtinių valstybinės priežiūros skyrius
Sertifikatas išduotas	JOLITA TALALĖ, Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2024-05-21 17:39:17 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2024-05-21 17:39:24 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-A, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
Sertifikato galiojimo laikas	2023-01-05 09:38:12 – 2026-01-04 09:38:12
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 (2024-05-21 20:50:01)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2024-05-21 20:50:01 Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS