



NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE APLINKOS MINISTERIJOS

Skuodo rajono savivaldybei
Siunčiama per Žemės informacinę sistemą

2024-05- Nr. 1SD-
I 2024-05-07 Nr. ZNUO-134823

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. (4.1.8.)R5-313 (toliau – Sutartis) (Žemės informacinėje sistemoje paslaugos bylos Nr. ZNUO-134823), dėl 0,6549 ha ploto valstybinės žemės sklypo (kadastro Nr. 7550/0005:164, unikalus Nr. 4400-0326-5427), esančio Mokyklos g. 5, Skuodo m., Skuodo r. sav. (toliau – Žemės sklypas), 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 esminių teisės aktų reikalavimų ir jos negalima registruoti Nekilnojamojo turto registre.

Atkreiptinas dėmesys, jog vertinant sandorio turinį ir dokumentus nustatyta, kad:

1. Sutarties 1 punkte nurodyti ne visi pastatai esantys Žemės sklype pagal Nekilnojamojo turto registro (toliau NTR) duomenis (registro Nr. 44/219263). Nenurodytas pastatas – garažas, unikalus Nr. 7592-5000-9213. Sutartyje neteisingai nurodytas pastato – garažo unikalus numeris (Sutartyje nurodytas unikalus Nr. 7592-5000-92247, o NTR – Nr. 7592-5000-9224).

2. Žemės sklype esančių pastatų (pastatų – garažų, unikalūs Nr. 7592-5000-9180, Nr. 7592-5000-9194, Nr. 7592-5000-9202, Nr. 7592-5000-9213, Nr. 7592-5000-9224, Nr. 7592-5000-9235) naudojimo paskirtis (garažų) neatitinka Žemės sklypo naudojimo būdų (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos)¹. Atsižvelgiant į tai, Žemės sklypo vertė, nuo kurios mokamas nuomos mokestis, turi būti apskaičiuojama taikant individualų turto vertinimą, ir į Sutartį turi būti įtrauktos Žemės įstatymo 9 straipsnio 26 dalyje išdėstytos nuostatos².

3. Sutarties 2 punkte nurodytas nuomos terminas (65 metai), tačiau Skuodo rajono savivaldybės 2024-04-25 sprendime Nr. T9-75 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypo (unikalus Nr. 4400-0326-5427) nuomos“ nenurodytas konkretus Statybos techninio reglamento

¹ Žemės naudojimo būdų turinio aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“, 19 ir 20 punktai.

² Žemės įstatymo 9 straipsnio 26 dalis.

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. Žemės sklype yra 7 savarankiškai funkcionuojantys ir Nekilnojamojo turto registre atskirais objektais (pagrindiniais daiktais) įregistruoti pastatai, kurių ekonomiškai pagrįsta naudojimo trukmė skirtinga. Manytina, kad būtų tikslinga valstybinės žemės sklypo nuomos terminą nustatyti pagal to statinio ar įrenginio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę, kurio terminas yra trumpiausias.

4. Sutartyje nepagrįstai nurodyta nuomininko galimybė statyti naujus ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius. Pažymėtina, kad nuomininko galimybė statyti naujus ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius valstybinės žemės nuomos sutartyse 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)³, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinės sistemos duomenys patvirtina, kad asmens prašyme nurodyta statyba ir (ar) rekonstravimas galimi⁴, ir įvertinus visas kitas aplinkybes⁵.

5. Sutarties 4 punkte įrašyta galimybė keisti išnuomojamo žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, tačiau nenurodyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) galimi žemės naudojimo būdai, į kuriuos gali būti keičiami Sutartyje nurodyta pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis ir (ar) būdas (-ai)⁶.

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

Gedvilė Žukauskaitė, tel. +370 706 85 582, el. p. Gedvile.Zukauskaite@nzt.lt

³ 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) 38.1.5 papunktis.

⁴ Taisyklių 39.2 papunktis.

⁵ Žemės įstatymo 10 straipsnio 1 dalis, Taisyklių 43.9 papunktis.

⁶ Žemės įstatymo 23 straipsnio 8 dalis, Taisyklių 43.6 papunktis.

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	2024-05-23 Nr. 1SD-29254-(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	2024-05-23 13:34:27 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2024-05-23 13:34:35 (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 (2024-05-23 13:55:00)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2024-05-23 13:55:00 Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS