**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**PRIE SKUODO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMO PROJEKTO**

**Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypo (unikalus Nr. 4400-4253-4538), esančio VILNIAUS G. 11, Skuodo MIESTE, dalių dydžių nustatymo ir daliES nuomos**

2024 m. rugsėjo 17 d. Nr. T10-200

Skuodas

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

Šio sprendimo tikslas nustatyti kitos paskirties 0,2081 ha ploto valstybinės žemės sklype (kadastro Nr. 7550/0004:407) Vilniaus g. 11, Skuodo mieste, dalis, reikalingas gyvenamosios paskirties patalpų, esančių gyvenamajam name, unikalus Nr. 7597-3002-3010, eksploatavimui, bei išnuomoti šias žemės sklypo dalis, nes 2024 m. birželio 11 d. yra gautas Vilniaus g. 11 namo bendrojo naudojimo objektų valdytojos Liudos Gėrikienės prašymas išnuomoti valstybinės žemės sklypo dalį (toliau – Asmuo).

**2. Siūlomos teisinio reguliavimo nuostatos.**

Skuodo rajono savivaldybė patikėjimo teise valdo 0,2081 ha valstybinės žemės sklypą, kadastro Nr. 7550/0004:407, unikalus Nr. 4400-4253-4538, esantį Vilniaus g. 11, Skuodo mieste, kurio paskirtis yra kitos paskirties žemė, o naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Sklype yra gyvenamasis namas su 44 gyvenamosios paskirties patalpomis ir 4 negyvenamosios paskirties patalpomis.

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.

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 ŽĮ 9 straipsnio 6 dalyje nurodyta, kad Valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais statiniais ir naudojama šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti. Žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastre įrašytą jų tiesioginę paskirtį.

ŽĮ 32 straipsnio 5 dalies 1 punkte nurodyta – Savivaldybės tarybos kompetencija žemės santykių srityje savivaldybės teritorijoje, tai yra 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 taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės), 13.1. papunktyje nurodyta, kad kai savarankiškai funkcionuojančio vieno statinio ar įrenginio eksploatavimui pagal paskirtį suformuotas žemės sklypas priklauso dviem ar daugiau savininkų, kiekvienam statinio ar įrenginio savininkui ar nuomininkui tenkanti žemės sklypo dalis nustatoma atsižvelgus į kiekvienam iš jų priklausančią statinio arba įrenginio dalį, į kurią neįskaitomos statinio arba įrenginio (pagrindinio daikto) priklausinių valdomos dalys.

Taisyklių 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. 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 įrašytomis sąlygomis ir nurodomi žemės sklypo nuomos termino nustatymo motyvai. Sutarties projektas pridedamas prie sprendimo išnuomoti žemės sklypą kaip neatskiriamas priedas.Ginčai dėl sprendimo išnuomoti žemės sklypą ar jo dalį, taip pat sprendimo netenkinti prašymo nagrinėjami bendrosios kompetencijos teisme.

Taisyklių 47 punkte nurodyta, kad Valstybinės žemės sklypo, reikalingo daugiabučiams gyvenamiesiems namams ar kitos paskirties pastatams eksploatuoti, nuomos sutartį gali sudaryti Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnio 8 dalyje nurodytas bendrojo naudojimo objektų valdytojas, jeigu butų ir kitų patalpų arba kitos paskirties pastatų savininkai priima sprendimą pavesti bendrojo naudojimo objektų valdytojui sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų vardu. Jeigu toks sprendimas su prašymu išnuomoti žemės sklypą nepateikiamas, valstybinės žemės sklypas išnuomojamas butų ir (ar) kitų patalpų savininkams.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ 5.8 papunktis nurodo, kad nuo 2009 m. sausio 1 d. be aukciono išnuomojamų valstybinės žemės sklypų vertė apskaičiuojama pagal einamųjų metų sausio 1 d. taikytus žemės verčių žemėlapius.

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 papunktis paaiškina pastato, statinio, įrenginio gyvavimo trukmės sąvoką: tai teorinis laikotarpis, per kurį pastatas, statinys ar įrenginys, normaliai jį naudojant (nuo naudojimo pradžios iki nugriovimo) ir atsižvelgiant į statybos produktus, iš kurių jis pastatytas, bei vietines klimatines sąlygas, atitinka esminius statinio reikalavimus. Statybos techninio reglamento STR 1.12.06:202 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“, 1 punktas paaiškina, nustato pastatyto statinio gyvavimo trukmę, atsižvelgiant į statybos produktus, iš kurių jis pastatytas, klimato sąlygas ir naudojimo paskirtį, o reglamento priedo „Statinio gyvavimo trukmė priklausomai nuo statinio naudojimo paskirties ir statybos produktų, iš kurių jis pastatytas“ 1.1 papunktis įvardija, kad pastatas yra plytų mūro arba mišrių konstrukcijų.

**3. Laukiami rezultatai**.

2024 m. birželio 11 d. Skuodo rajono savivaldybės administracija gavo Asmens prašymą sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį žemės sklypo daliai, kuri reikalinga gyvenamajame name esančių butų eksploatacijai. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo duomenimis, butai valdomi nuosavybės teise.

Priėmus sprendimo projektą Asmuo Nekilnojamojo turto registre galės įsiregistruoti Valstybinės žemės nuomos sutartį.

**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.