



NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE APLINKOS MINISTERIJOS

Skuodo rajono savivaldybei
Siunčiama per Žemės informacinę sistemą

Nr. 1SD-
I 2024-11-06 Nr. ZNUO-149931
2024-11-

DĖL 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 nurodytos sutarties – 2024 m. lapkričio 6 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. (4.1.8.) R5-761 (toliau – Sutartis), kuria išnuomota 0,5324 ha ploto žemės sklypo (kadastro Nr. 7550/0005:0443, unikalus Nr. 4400-5219-1864), esančio Pievų g. 38, Skuodo m. (toliau – Žemės sklypas), dalis (0,0135 ha) (Žemės informacinėje sistemoje paslaugos bylos Nr. ZNUO-149931), atitikties jos sudarymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimams ir galimybės ją registruoti Nekilnojamojo turto registre.

Išvada dėl 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.

Išvertinus Sutartį ir kitus pateiktus dokumentus, nustatyta, kad:

1. Sprendimo¹ 1.2 papunktyje ir Sutarties 1 punkte nuomininkams neteisingai nustatytas ir išnuomotas Žemės sklypo dalių plotas².
2. Į Sutartį neįtraukta sąlyga dėl naujų statinių statybos ir (ar) esamų rekonstrukcijos, nors nuomininkai 2024 m. spalio 3 d. prašyme tokį pageidavimą išreiškė³.
3. Sutartyje neįrašyta sąlyga, numatyta Žemės įstatymo 9 straipsnio 20 dalyje⁴.

¹ Skuodo rajono savivaldybės tarybos 2024 m. spalio 31 d. sprendimas Nr. T9-208 (toliau – Sprendimas).

² Remiantis Nekilnojamojo turto registro (reg. Nr. 97/40316 ir reg. 97/40318) 7 punktu, negyvenamoji patalpa – garažas (boksas) (unikalus Nr. 7599-0000-3021:0003) ir negyvenamoji patalpa – garažas (boksas) (unikalus Nr. 7599-0000-3021:0005) bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teise priklauso [redacted] (lygiomis dalimis), todėl ir Žemės sklypo dalis turi būti išnuomota jiems lygiomis dalimis (Sprendimo 1.2 papunktyje ir Sutarties 1 punkte nurodyta, kad [redacted] išnuomojama sklypo dalis – 101 kv. m., [redacted] – 34 kv.m.).

³ Nuomininkų 2024 m. spalio 3 d. prašyme esančios lentelės 2 punktas.

⁴ Žemės įstatymo 9 straipsnio 20 dalyje numatyta, kad per 2 metus arba 5 metus, kai vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu turi būti rengiamas vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentas, nuo sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo valstybinės žemės nuomininkui nepradėjus naujų statinių ar įrenginių statybos ir

4. Sutartyje neįtraukta sąlyga, kad nutraukus valstybinės žemės nuomos sutartį pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 17 dalies 3 punktą, teisėtai pastatyti statiniai išperkami valstybės⁵.

5. Sutarties 18 punkte nurodytos ne visos sąlygos, kurioms esant nuomos terminas gali būti pratęstas⁶.

6. Sutarties 20 punkte tikslinga įtraukti visus Žemės įstatyme įtvirtintus Sutarties nutraukimo prieš terminą nuomotojo reikalavimu pagrindus⁷.

Taip pat paminėtina, kad į Sutartį neįrašyta Taisyklių 57.8 papunktyje nurodyta sąlyga^{8,9}.

Vadovaudamiesi Žemės įstatymo 36² straipsnio 8 dalimi, prašome Nacionalinei žemės tarnybai per 20 darbo dienų nuo šios išvados gavimo dienos pateikti patikslintą 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 sutarties ir informacijos apie išvadoje nurodytų trūkumų pašalinimą, Nacionalinė žemės tarnyba kreipsis į teismą dėl sutarties vykdymo sustabdymo ir pripažinimo negaliojančiu.

Žemės patikėtinių valstybinės
priežiūros skyriaus vedėja

Jolita Talalė

Živilė Akulavičiūtė, tel. +370 706 86 069, el.p. Zivile.Akulaviciute@nzt.lt

(ar) esamų statinių ir įrenginių rekonstravimo ir valstybinės žemės nuomotojui nustačius, kad valstybinės žemės sklype yra eksploatuojami esami statiniai ar įrenginiai ir vykdoma veikla pagal iki sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo nustatytus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, valstybinės žemės nuomininkas privalo sumokėti žemės nuomos mokesčio priedą, lygų 5 procentams valstybinės žemės sklypo ar jo dalies, kurių pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis ir (ar) būdas yra pakeisti, vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos po pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo pakeitimo atliekant valstybinės žemės sklypo vertinimą masiniu būdu Vyriausybės nustatyta tvarka. Žemės nuomos mokesčio priedas į savivaldybės biudžetą mokamas Vyriausybės nustatyta tvarka kiekvienais metais iki pranešimo apie naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų statinių ar įrenginių rekonstravimo pradžią pateikimo dienos.

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), 43.18 papunktis.

⁶ Taisyklių 50 punkte numatyta, kad sprendimas pratęsti valstybinės žemės nuomos terminą priimamas, jeigu žemės sklypo neplanuojama naudoti kitoms reikmėms, nuomininkas tinkamai vykdė įsipareigojimus pagal sutartį, žemės sklypas naudojamas statiniui eksploatuoti pagal sutartyje numatytą žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį, statinys ar įrenginys nėra visiškai ar iš dalies nugriautas, sunykęs, sugriuvęs, perstatytas.

⁷ Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalis, 17 dalies 2 punktas ir 4 punktas.

⁸ Vadovaujantis Taisyklių 57.8 papunkčiu, kai pagal teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą keliems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ir (ar) įrenginiams, Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems atskirais objektais (pagrindiniais daiktais), eksploatuoti suformuotas vienas valstybinės žemės sklypas, kiekvienam statinio ar įrenginio savininkui, jeigu statinys ar įrenginys priklauso keliems asmenims, – kiekvienam statinio ar įrenginio bendraturčiui įgyvendinus galimybę statyti naujus ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ir (ar) įrenginius, valstybinės žemės nuomos sutartis nekeičiama, išnuomoto žemės sklypo dalies dydis neperskaičiuojamas.

⁹ Taisyklių priedo (Valstybinės žemės nuomos sutarties pavyzdys) 30 punktas.

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Nacionalinė žemės tarnyba 188704927, Gedimino pr. 19, LT-01103 Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL SUTARTIES ATITIKTIES TEISĖS AKTŲ REIKALAVIMAMS IR GALIMYBĖS JĄ REGISTRUOTI NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRE
Dokumento registracijos data ir numeris	2024-11-12 Nr. 1SD-88167-(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	2024-11-12 18:16:25 (GMT+02:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2024-11-12 18:16:33 (GMT+02:00)
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 (2024-11-12 18:49:00)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2024-11-12 18:49:01 Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS