Projektas

KAIŠIADORIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

**SPRENDIMAS**

**DĖL** **2024 M. BALANDŽIO 29 D. VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES NR.** **VŽNE-1 NUTRAUKIMO, KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO, UNIKALUS NR. 4400-0085-7658, ESANČIO PRAMONĖS G. 7A, KAIŠIADORIŲ M., KAIŠIADORIŲ R. SAV., NUOMOS**

2025 m. d. Nr.

Kaišiadorys

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 15 straipsnio 2 dalies 20 punktu, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 1 dalies 1 punktu, 32 straipsnio 5 dalies 1 punktu, 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“, 2 ir 44 punktais ir atsižvelgdama į uždarosios akcinės bendrovės „Bioprolit“ 2025 m. rugsėjo 11 d. prašymą, Kaišiadorių rajono savivaldybės taryba nusprendžia:

1. Nutraukti prieš terminą valstybinės žemės sklypo nuomos sutartį Nr. VŽNE-1, sudarytą 2024 m. balandžio 29 d. su uždarąja akcine bendrove „Mens mentis“ dėl kitos paskirties 0,7124 ha ploto valstybinės žemės sklypo (kadastro Nr. 4918/0032:18, unikalus Nr. 4400-0085-7658), esančio Pramonės g. 7A, Kaišiadorių m., Kaišiadorių r. sav., nuomos.

2. Išnuomoti uždarajai akcinei bendrovei „Bioprolit“ 5 metams (pastatų gyvavimo trukmei) pastatų ir statinių eksploatacijai 0,7124 ha kitos paskirties valstybinės žemės sklypą, unikalus Nr. 4400-0085-7658, esantį Pramonės g. 7A, Kaišiadorių m., Kaišiadorių r. sav., pagal valstybinės žemės nuomos sutartį (priedas).

Šis sprendimas per vieną mėnesį nuo jo paskelbimo arba įteikimo suinteresuotam asmeniui dienos gali būti skundžiamas Kaišiadorių rajono savivaldybės tarybai (Katedros g. 4, Kaišiadorys) Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo nustatyta tvarka arba Lietuvos administracinių ginčų komisijos Kauno apygardos skyriui (Laisvės al. 36, LT-44240 Kaunas) Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo nustatyta tvarka, arba Regionų administraciniam teismui bet kuriuose šio teismo rūmuose (Šiaulių rūmai, Dvaro g. 80, Šiauliai; Panevėžio rūmai, Respublikos g. 62, Panevėžys; Klaipėdos rūmai, Galinio Pylimo g. 9, Klaipėda; Kauno rūmai, A. Mickevičiaus g. 8A, Kaunas) Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

 Savivaldybės meras

Sprendimo projektą teikia

Savivaldybės tarybos narys Gintaras Gružauskas

Rengėja

Asta Žukelienė

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Ligita Pūrienė | Lina Juodienė | Asta Masaitienė | Karolis Petkevičius |
| Ignas Simonaitis |  |  |  |

**SPRENDIMO ,,DĖL 2024 M. BALANDŽIO 29 D. VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES NR. VŽNE-1 NUTRAUKIMO, KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO, UNIKALUS NR. 4400-0085-7658, ESANČIO PRAMONĖS G. 7A, KAIŠIADORIŲ M., KAIŠIADORIŲ R. SAV., NUOMOS“** **PROJEKTO**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2025 m. rugsėjo 16 d.

Kaišiadorys

1. PROJEKTO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI

Sprendimo projekto tikslas – juridiniam asmeniui išnuomoti 0,7127 ha kitos paskirties valstybinės žemės sklypą (unikalus Nr. 4400-0085-7658), esantį Pramonės g. 7A, Kaišiadorių m., Kaišiadorių r. sav. (toliau – Žemės sklypas), sudarant valstybinės žemės nuomos sutartis.

**2. LĖŠŲ POREIKIS IR** **ŠALTINIAI**

Kaišiadorių rajono savivaldybės biudžeto lėšų nereikės.

**3. SIŪLOMOS TEISINIO REGULIAVIMO NUOSTATOS, LAUKIAMI REZULTATAI**

Nėra.

**4. KITI SPRENDIMUI PRIIMTI REIKALINGI PAGRINDIMAI, SKAIČIAVIMAI AR PAAIŠKINIMAI**

Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės), reglamentuoja kitos paskirties valstybinės žemės sklypų (jų dalių), reikalingų juose esantiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti, pardavimo ir nuomos tvarką, kai jie be aukciono išnuomojami pagal Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (toliau – Žemės įstatymas) 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą ir be aukciono parduodami pagal Žemės įstatymo 11 straipsnio 5 dalies 1 punktą.

Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Metodika), nustato kriterijus, kuriais vadovaujantis vertinama, ar suformuotas arba formuojamas kitos paskirties valstybinės žemės sklypas (jo dalis) atitinka Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte arba 11 straipsnio 5 dalies 1 punkte nurodytas sąlygas dėl valstybinės žemės nuomos ar pardavimo ne aukciono būdu.

Taisyklių 2 punkte nurodyta, kad Taisyklėmis privalo vadovautis Žemės įstatymo 11 straipsnio 1 dalies 3 punkte nurodytas subjektas, organizuodamas ir vykdydamas kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo procedūras, ir 9 straipsnio 1 dalies 1, 2 ir 4 punktuose nurodyti subjektai, organizuodami ir vykdydami kitos paskirties valstybinės žemės sklypų (jų dalių) nuomos procedūras.

Taisyklių 38 punkte pažymėta, kad asmenys, pageidaujantys ir turintys teisę išsinuomoti naudojamus žemės sklypus be aukciono (kai juos patikėjimo teise valdo savivaldybė, – savivaldybės, kurioje yra pageidaujamas išsinuomoti naudojamas žemės sklypas, merui), pateikia prašymą išnuomoti žemės sklypą (jo dalį) bei reikiamus dokumentus.

Taisyklių 56.4 papunktyje nurodyta, kad, jeigu valstybinės žemės sklype esančio statinio ar įrenginio ekonomiškai pagrįsto naudojimo trukmės terminas suėjęs, tačiau statinys neišregistruotas iš Nekilnojamojo turto registro ir, Naudojamų žemės sklypų administravimo metodikos nustatyta tvarka patikrinus galimybę statinį ar įrenginį naudoti pagal jo paskirtį, nustatoma, kad valstybinės žemės sklypas naudojamas šiam statiniui ir (ar) įrenginiui eksploatuoti (statinys ar įrenginys nėra visiškai ar iš dalies nugriautas, sunykęs, sugriuvęs, perstatytas), valstybinės žemės nuomos sutartis sudaroma ne ilgesniam kaip viena dešimtoji dalis nustatytos statinio ar įrenginio ekonomiškai pagrįstos naudojimo trukmės terminui.

Pažymėtina, kad Teisės aktų projektų rengimo rekomendacijos, patvirtintos Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2013 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 1R-298 „Dėl Teisės aktų projektų rengimo rekomendacijų patvirtinimo“ (toliau – Rekomendacijos), nustato teisės aktų projektų rengimo teisės technikos (formos, struktūros, turinio, teisės terminijos ir kt.) reikalavimus.

Rekomendacijų 29 punkte pažymėta, kad įgyvendinamojo teisės akto preambulėje kaip teisinis pagrindas nurodomas įstatymo straipsnis, jo struktūrinė dalis ir (ar) kitas teisės aktas ar jo struktūrinė dalis, kuriuose nustatytas įgaliojimas patvirtinti konkretų įgyvendinamąjį teisės aktą.

Pagal 2025 m. rugpjūčio 26 d. pirkimo–pardavimo sutartį Nr. 7407 uždaroji akcinė bendrovė „Bioprolit“ (toliau – Bendrovė) įsigijo pastatą – medžiagų sandėlį (unikalus Nr. 4900-2018-9015), pastatą – mazuto siurblinę (unikalus Nr. 4900-2018-9026), kitus inžinerinius statinius – kiemo statinius (1/1 priklauso pastatui Nr. 4900-2018-9015, kiemo aikštelė, rezervuaras, tvora, unikalus Nr. 4900-2018-9048) (toliau – Pastatai), esančius Žemės sklype. Valstybinės Žemės sklypo nuomos teisės perleidimo pagrindas – Kaišiadorių rajono savivaldybės mero 2025 m. liepos 21 d. potvarkis Nr. V16E-735 „Dėl sutikimo perleisti valstybinės žemės sklypo, kadastro Nr. 4918/0032:18, nuomos teisę“.

2025 m. rugsėjo 11 d. Bendrovė pateikė prašymą sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį pastatų eksploatacijai.

Vadovaujantis Taisyklių nuostatomis, su naujuoju statinių savininku sudaroma nauja valstybinės žemės nuomos sutartis. Todėl šiuo sprendimo projektu siūloma nutraukti valstybinės žemės nuomos 2024 m. balandžio 29 d. sutartį Nr. VŽNE-1 su buvusiu Pastatų savininku uždarąja akcine bendrove „Mens mentis“ ir sudaryti naują valstybinės žemės nuomos sutartį su naująja Pastatų savininke Bendrove.

Gavus Bendrovės prašymą dėl valstybinės žemės sklypo nuomos, 2025 m. rugsėjo 16 d. buvo atliktas faktinių duomenų patikrinimas vietoje (2025 m. rugsėjo 16 d. faktinių duomenų patikrinimo vietovėje aktas Nr. V7 - 1072). Patikrinimo metu nustatyta, kad Žemės sklype Pastatai, nurodyti Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išraše (registro Nr. 44/58290), yra tinkami naudoti ir yra naudojami pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį.

Žemės nuomos terminas nustatomas vadovaujantis Taisyklių 43.5.5 papunkčiu, 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“ (toliau – Reglamentas) 18.5 papunkčiu ir Pastatų, statinių, įrenginių, pastatytų iki 1996 m. sausio 1 d., saugaus naudojimo termino nustatymo tvarkos, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gegužės 19 d. įsakymu Nr. 237 „Dėl Pastatų, statinių, įrenginių, pastatytų iki 1996 m. sausio 1 d., saugaus naudojimo termino nustatymo tvarkos patvirtinimo“, 2 punktu.

Žemės sklypo nuomos terminas apskaičiuotas pagal formulę:

T = S – (S x (N / 100)) + M

T = S (saugaus naudojimo terminas) – (S (saugaus naudojimo terminas) x (N (nusidėvėjimo procentas) / 100)) + M (kadastro duomenų nustatymo data)

Pastato – medžiagų sandėlis 1F1g (unikalus Nr. 4900-2018-9015), pagal Reglamento priedo 18.5 papunktį, plastikas su karkasu (statybos produktas, iš kurio statinys pastatytas), ekonomiškai pagrįstas naudojimo terminas (statinio gyvavimo trukmė) – 50 metų.

Nusidėvėjimo procentas – 70 %, kadastro duomenų nustatymo data – 2005-08-05, einamieji metai – 2025.

T = 50 – (50 x (70/ 100))+2005

T = 2020-2025 = - 5 m (nuomos terminas).

Pažymėtina, kad Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte numatyta, kad valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus bei neturinčius aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui). Minėtame punkte taip pat nurodyta, kad 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.

Metodikoje nustatyta, kad mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams eksploatuoti, išskyrus kultūros paveldo objektus, įrašytus į Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą, nustatomas pagal formulę:

Smin = Astat + Spriež

Smin – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio užimamas plotas ir statiniui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas;

Astat – statinio užimamas plotas, kuris atitinka statinio konstrukcijų (taip pat ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių;

Spriež – statiniui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), kuris apskaičiuojamas pagal formules:

kai statinio užimamas plotas < 250 m2, Spriež = 6 √Astat · 2,00;

kai statinio užimamas plotas ≥250 m2 ir < 2 000 m2 , Spriež = 6 √Astat · 3,00;

kai statinio užimamas plotas ≥2 000 m2, Spriež = 6 √Astat · 10,00.

Smin =Astat+Spriež, t. y. Astat – statinio užimamas plotas, kuris atitinka statinio konstrukcijų (taip pat ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių, o Spriež – statiniui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas.

Mažesnio ploto valstybinės žemės sklypas gali būti parduodamas ar nuomojamas tik tuo atveju, jeigu dėl žemės sklypo gretimybių nėra galimybės suformuoti didesnio žemės sklypo.

Žemės sklype (unikalus Nr. 4400-0085-7658) yra statiniai: pastatas – medžiagų sandėlis (unikalus Nr. 4900-2018-9015), užstatytas plotas – 538,00 kv. m, pastatas – mazuto siurblinė (unikalus Nr. 4900-2018-9026), užstatytas plotas – 16,00 kv. m, kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (1/1 priklauso pastatui Nr. 4900-2018-9015, kiemo aikštelė, rezervuaras, tvora, unikalus Nr. 4900-2018-9048).

Astat = pastatas – medžiagų sandėlis (unikalus Nr. 4900-2018-9015), užstatytas plotas – 538,00 kv. m,

Spriež = 6 √538,00 · 3,00 = 417,51 kv. m,

Smin = 538,00 +417,51 = 955,51 kv. m,

955,51 kv. m – tai mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas pastatui – medžiagų sandėliui (unikalus Nr. 4900-2018-9015) eksploatuoti.

Astat = pastatas – mazuto siurblinė (unikalus Nr. 4900-2018-9026), užstatytas plotas – 16,00 kv. m,

Spriež = 6 √16,00 · 2,00 = 48,00 kv. m,

Smin = 16,00 + 48,00 = 64,00 kv. m,

64,00 kv. m – tai mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas pastatui – mazuto siurblinei (unikalus Nr. 4900-2018-9026) eksploatuoti.

Žemės sklypas pakankamo dydžio, užstatytas statiniais ir atitinka statiniams ir įrenginiams eksploatuoti reikalingo žemės sklypo būtino dydžio reikalavimus. Teritorija naudojama pagal nustatytą žemės naudojimo paskirtį.

Pastatai yra suformuotame 0,7127 ha ploto valstybinės Žemės sklype, suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje įregistravimo pagrindas – Apskrities viršininko 2003 m. rugsėjo 8 d. įsakymas Nr. 02-04-5812. Žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Turto valdymo skyriaus vyriausioji specialistė Asta Žukelienė