Projektas

KAIŠIADORIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

**SPRENDIMAS**

**DĖL** **KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO, UNIKALUS NR. 4918-0041-0002, ESANČIO GEDIMINO G. 34, 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 Kaišiadorių vartotojų kooperatyvo 2025 m. balandžio 7 d. prašymą, Kaišiadorių rajono savivaldybės taryba nusprendžia:

Išnuomoti Kaišiadorių vartotojų kooperatyvui 57 metams (pastatų gyvavimo trukmei) pastatų ir statinių eksploatacijai 0,1865 ha kitos paskirties valstybinės žemės sklypą, unikalus Nr. 4918-0041-0002, esantį Gedimino g. 34, 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 meras Šarūnas Čėsna

Rengėja

Asta Žukelienė

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Ligita Pūrienė | Lina Juodienė | Asta Masaitienė | Karolis Petkevičius |
| Tomas Vaicekauskas |  |  |  |

**SPRENDIMO ,,DĖL KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO, UNIKALUS NR. 4918-0041-0002, ESANČIO GEDIMINO G. 34, KAIŠIADORIŲ M., KAIŠIADORIŲ R. SAV., NUOMOS“** **PROJEKTO**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2025 m. lapkričio 3 d.

Kaišiadorys

1. PROJEKTO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI

Sprendimo projekto tikslas – juridiniam asmeniui išnuomoti 0,1865 ha kitos paskirties valstybinės žemės sklypą (unikalus Nr. 4918-0041-0002), esantį Gedimino g. 34, Kaišiadorių m., Kaišiadorių r. sav. (toliau – Žemės sklypas), sudarant valstybinės žemės nuomos sutartį.

**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.

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.

Kaišiadorių vartotojų kooperatyvui 2000 m. lapkričio 8 d. valstybinės žemės nuomos sutartimi Nr. P49/00-0242 (toliau – Sutartis) buvo išnuomotas Žemės sklypas pastato – parduotuvės-restorano (unikalus Nr. 4996-6000-7012), pastato-sandėlio (unikalus Nr. 4996-6000-7020) ir kitų inžinerinių statinių – kiemo statinių (unikalūs Nr. 4400-1243-8009, Nr. 4400-1548-8050, Nr. 4996-6000-7031) eksploatacijai.

Pagal 2025 m. balandžio 28 d. UAB „Geosoma“ matininkės Justinos Litvinovičiūtės parengtą nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylą buvo pakeisti Žemės sklypo kadastro duomenys, kurie įrašyti į Nekilnojamojo turto kadastrą.

Įvertinus visas aplinkybes, įskaitant tai, kad Sutarties terminas pasibaigė 2025 m. lapkričio 8 d., ir siekiant tinkamai įgyvendinti Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo nuostatas, pagal kurias Savivaldybei pavesta spręsti klausimus dėl patikėjimo teise perduotos valstybinės žemės valdymo, naudojimo ir disponavimo ja, parengtas sprendimo projektas dėl Žemės sklypo išnuomojimo bei naujos valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo.

Pasibaigus valstybinės žemės nuomos sutarties terminui, sprendimas dėl naujos valstybinės žemės nuomos sutarties su buvusiu nuomininku sudarymo priimamas laikantis Taisyklių 56 punkto reikalavimų.

Valstybinės žemės sklypo nuomininkas tinkamai vykdo pagal nuomos sutartį prisiimtus įsipareigojimus.

Laikantis Taisyklių nuostatų, buvo atliktas faktinių duomenų patikrinimas vietoje (2025 m. lapkričio 10 d. faktinių duomenų patikrinimo vietovėje aktas Nr. V7-1296). Patikrinimo metu nustatyta, kad žemės sklype, adresu: Gedimino g. 34, Kaišiadorių m., Kaišiadorių r. sav., esantys statiniai ir (ar) įrenginiai, nurodyti Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išraše (registro Nr. 20/31262), yra tinkami naudoti ir yra naudojami pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį. Faktinių duomenų patikrinimo vietoje akte įvertinta, ar valstybinės Žemės sklypas atitinka statiniams ir (ar) įrenginiams eksploatuoti reikalingo žemės sklypo būtinojo dydžio reikalavimus.

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) 10.1 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 – parduotuvės-restorano 1E2/p (unikalus Nr. 4996-6000-7012), pagal Reglamento priedo 10.1 papunktį, sienos: plytų mūro (statybos produktas, iš kurio statinys pastatytas), ekonomiškai pagrįstas naudojimo terminas (statinio gyvavimo trukmė) – 100 metų.

Nusidėvėjimo procentas – 25 %, kadastro duomenų nustatymo data – 2007-09-17, einamieji metai – 2025.

T = 100 – (100 x (25/ 100))+2007

T = 2082-2025 = 57 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.

Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas (registro Nr. 20/31262): statiniai: pastatas-parduotuvė-restoranas (unikalus Nr. 4996-6000-7012), užstatytas plotas – 632,00 kv. m, pastatas-sandėlis (unikalus Nr. 4996-6000-7020), užstatytas plotas – 160,00 kv. m, kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (aikštelė b3=118 kv. m) (unikalus Nr. 4400-1243-8009), kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (automobilių stovėjimo aikštelė b4=89,25 kv. m) (unikalus Nr. 4400-1548-8050), kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (1/1 priklauso pastatui Nr. 4996-6000-7012) (kiemo aikštelė b1, b2) (unikalus Nr. 4996-6000-7031).

Astat = pastatas-parduotuvė-restoranas (unikalus Nr. 4996-6000-7012), užstatytas plotas – 632,00 kv. m,

Spriež = 6 √632,00 · 3,00 = 452,51 kv. m,

Smin = 632,00+452,51= 1084,51 kv. m,

1084,51 kv. m – tai mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas pastatui-parduotuvei-restoranui (unikalus Nr. 4996-6000-7012) eksploatuoti.

Astat = pastatas-sandėlis (unikalus Nr. 4996-6000-7020), užstatytas plotas – 160,00 kv. m,

Spriež = 6 √160,00 · 2,00 = 151,79 kv. m,

Smin = 160,00 + 151,79 = 311,79 kv. m,

311,79 kv. m – tai mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas pastatui-sandėliui (unikalus Nr. 4996-6000-7020) eksploatuoti.

Suformuoto žemės sklypo ribos patvirtintos Apskrities viršininko 2000 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 02-04-8104. Žemės sklypas yra taisyklingos formos, kompaktiškas, užstatytas statiniais ir atitinka statiniams eksploatuoti reikalingo žemės sklypo būtino dydžio reikalavimus. Teritorija naudojama pagal nustatytą žemės naudojimo paskirtį.

Dėl pastatų paskirties atitikties žemės naudojimo paskirčiai:

Pastatui–parduotuvei–restoranui (unikalus Nr. 4996-6000-7012) nustatyta komercinių pastatų paskirties grupė, pagrindinė naudojimo paskirtis – prekybos;  
 Pastatas–sandėlis (unikalus Nr. 4996-6000-7020) priskiriamas pramonės ir sandėliavimo paskirties grupei, jo pagrindinė naudojimo paskirtis – sandėliavimo.

Kadangi pastatas–sandėlis yra pramonės ir sandėliavimo paskirties, o sandėliavimo funkcija suderinama su komercinės paskirties objektų teritorijomis, šis pastatas naudojamas komercinės veiklos (prekybos, paslaugų) poreikiams. Jis nėra gamybinės bazės dalis, bet veikia kaip prekybos ir aptarnavimo infrastruktūros elementas. Pastatas–sandėlis naudojamas komercinei veiklai vykdyti (prekių saugojimui, prekybai, restorano veiklai užtikrinti).

Darytina išvada, kad minėtų pastatų – parduotuvės–restorano ir sandėlio – paskirtys atitinka valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą, t. y. komercinės paskirties objektų teritorijas.

Turto valdymo skyriaus vyriausioji specialistė Asta Žukelienė