Projektas

KAIŠIADORIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

**SPRENDIMAS**

**DĖL** **KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO, UNIKALUS NR. 4400-0085-7336, ESANČIO PRAMONĖS G. 8, 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:

Išnuomoti uždarajai akcinei bendrovei „Bioprolit“ 16 metų (pastatų gyvavimo trukmei) pastatų ir statinių eksploatacijai 1,5326 ha kitos paskirties valstybinės žemės sklypą, unikalus Nr. 4400-0085-7336, esantį Pramonės g. 8, 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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Kristina Šalvaitienė | Lina Juodienė | Asta Masaitienė | Karolis Petkevičius |
| Ignas Simonaitis |  |  |  |

**SPRENDIMO ,,DĖL KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO, UNIKALUS NR. 4400-0085-7336, ESANČIO PRAMONĖS G. 8, KAIŠIADORIŲ M., KAIŠIADORIŲ R. SAV., NUOMOS“** **PROJEKTO**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2025 m. lapkričio 12 d.

Kaišiadorys

1. PROJEKTO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI

Sprendimo projekto tikslas – juridiniam asmeniui išnuomoti 1,5326 ha kitos paskirties valstybinės žemės sklypą (unikalus Nr. 4400-0085-7336), esantį Pramonės g. 8, 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.

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 39.7 papunktyje nustatyta, kad valstybinės žemės nuomotojui nustačius, kad galima sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį Žemės įstatymuose 9 straipsnio 23 ir 26 dalyse nurodytais atvejais arba pašalinus neatitikimus, – valstybinės žemės nuomotojas užsako pagal šiuos papunkčius pageidaujamo išsinuomoti žemės sklypo individualųjį vertinimą.

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 statinius: pastatą – utilizatorių (unikalus Nr. 4900-0009-0031), pastatą – garažą (unikalus Nr. 4900-0009-0042), kitus inžinerinius statinius – kiemo statinius (unikalus Nr. 4400-0127-9367) (cisterna 4 vnt., sėsdintuvas, priešgaisrinis rezervuaras, kiemo aikštelė, tvora) (toliau – Pastatai), esančius Pramonės g. 8, Kaišiadorių m., Kaišiadorių r. sav.

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.

Gavus Bendrovės prašymą dėl valstybinės žemės sklypo nuomos, buvo atliktas faktinių duomenų patikrinimas vietoje (2025 m. spalio 7 d. faktinių duomenų patikrinimo vietovėje aktas Nr. V7 - 1180). Patikrinimo metu nustatyta, kad Žemės sklype Pastatai, nurodyti Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išraše (registro Nr. 44/58273), nėra tinkami naudoti ir yra nenaudojami pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį.

Žemės sklype esantys statiniai yra nenaudojami, todėl į valstybinės žemės nuomos sutartį turi būti įtrauktos Žemės įstatymo 9 straipsnio 23 dalyje išdėstytos nuostatos ir Žemės sklypo vertė, nuo kurios mokamas nuomos mokestis, turi būti apskaičiuojama taikant individualų turto vertinimą.

Žemės įstatymo 9 straipsnio 23 dalyje numatyta, kad išnuomojant be aukciono žemės sklypą, kuriame yra tik apleisti statiniai, valstybinės žemės nuomos sutartyje turi būti nurodyta: 1) valstybinės žemės nuomos mokestis, kuris apskaičiuojamas pagal nekilnojamojo turto vertę, nustatytą taikant individualų turto vertinimą Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatyta tvarka, ir didinamas 10 procentų. Individualus valstybinės žemės sklypo vertinimas atliekamas suinteresuoto asmens lėšomis; 2) 2 metų arba 5 metų, kai vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu turi būti rengiamas vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentas, terminas statybos darbams atlikti; 3) įpareigojimas valstybinės žemės nuomininkui iki sutartyje nustatyto termino pabaigos užbaigti statinių statybą ir pateikti tai patvirtinantį dokumentą. Nepateikus šio dokumento, valstybinės žemės nuomininkas moka dvigubo dydžio valstybinės žemės nuomos mokestį iki šio dokumento arba prašymo valstybinės žemės nuomotojui dėl valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo pateikimo dienos.

Individualus turto vertinimas atliktas ir vertinimo ataskaita parengta 2025 m. lapkričio 11 d. turto vertinimo sutarties pagrindu. Sutartis pasirašyta tarp MB „Bonada“ (toliau – Turto vertintojas) ir Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos (toliau – Administracija). Turto vertintojas, gavęs Administracijos užsakymą, atliko Žemės sklypo individualų turto vertinimą, parengė nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitą Nr. BN-N25560. Turto vertintojo nuomone, vertinamo Žemės sklypo, rinkos vertė nustatyta lyginamuoju metodu, vertės nustatymo dieną (2025-11-11) yra 94400 Eur (devyniasdešimt keturi tūkstančiai keturi šimtai eurų).

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) 16.1 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 – utilizatoriaus 1P2b (unikalus Nr. 4900-0009-0031), pagal Reglamento priedo 16.1 papunktį, sienos: gelžbetonio blokai (statybos produktas, iš kurio statinys pastatytas), ekonomiškai pagrįstas naudojimo terminas (statinio gyvavimo trukmė) – 80 metų.

Nusidėvėjimo procentas – 52 %, kadastro duomenų nustatymo data – 2003-10-30, einamieji metai – 2025.

T = 80 – (80 x (52/ 100))+2003

T = 2041-2025 = 16 m (nuomos terminas).

Pažymėtina, kad, kai žemės sklype esantys statiniai ar įrenginiai yra savarankiškai funkcionuojantys ir Nekilnojamojo turto registre įregistruoti atskirais objektais (pagrindiniais daiktais), valstybinės žemės sklypo nuomos terminas nustatytas pagal to statinio ar įrenginio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę, kurios terminas yra trumpiausias.

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. 4400-0085-7547) yra pastatai:

Astat = pastatas – utilizatorius (unikalus Nr. 4900-0009-0031), užstatytas plotas – 1055,00 kv. m

Spriež = 6 √1055,00 · 3,00 = 584,64 kv. m,

Smin = 584,64 +1055,00 = 1639,64 kv. m,

1639,64 kv. m – tai mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas pastatui – utilizatoriui (unikalus Nr. Nr. 4900-0009-0031) eksploatuoti.

Pastatas – garažas (unikalus Nr. 4900-0009-0042), užstatytas plotas – 689,00 kv. m, Nekilnojamojo turto registro registruotas pastatas vietoje neegzistuoja, mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas pastatui – garažui (unikalus Nr. 4900-0009-0042) eksploatuoti, nevertintas.

Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje įregistravimo pagrindas – 2003-08-08 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 02-04-5809, 2025-05-16 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Nekilnojamojo turto kadastro skyriaus vyresniojo patarėjo sprendimas Nr. 1SK-13959-(10.1 E.). Žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Atsižvelgiant į tai, kad pramonės ir sandėliavimo pastatų eksploatacijai būtinos papildomos transporto manevravimo zonos, priešgaisriniai atstumai, įrenginių ir inžinerinės infrastruktūros apsaugos zonos, žaliavų ir produkcijos laikymo aikštelės bei su darbo sauga susijusios teritorijos, esamas sklypo plotas neatitinka minimalaus racionalaus eksploatacinio ploto. Vadovaujantis Metodikos 12 punktu, šios aplinkybės laikytinos pagrįstu kriterijumi sklypo dydžiui padidinti.

Žemės įstatymo 9 straipsnio 11 dalyje nustatyta, kad prieš savivaldybės tarybai priimant sprendimą dėl patikėjimo teise perduotų valstybinės žemės sklypų, kurie atitinka šio įstatymo 362 straipsnio 8 dalyje nustatytus kriterijus, nuomos, savivaldybės šio įstatymo 362 straipsnio 7 dalyje nustatyta tvarka ir terminais teikia prašymą Nacionalinei žemės tarnybai patikrinti šio sandorio teisėtumą ir pateikti išvadą. Sandoriai tvirtinami ir Nekilnojamojo turto registre registruojami tik gavus Nacionalinės žemės tarnybos išvadą apie sandorio atitiktį teisės aktų reikalavimams.

Žemės įstatymo 362 straipsnio 8 dalyje reglamentuota, kad Nacionalinės žemės tarnybos išvada teikiama dėl sandorių, atitinkančių bent vieną iš šių kriterijų: 1) sandoris (nuoma / panauda) sudaromas dėl valstybinės žemės sklypo, esančio saugomoje teritorijoje; 2) sandoris sudaromas dėl įsiterpusio valstybinės žemės sklypo; 3) sandoris sudaromas dėl valstybinės žemės sklypo, kuriame yra apleisti statiniai; 4) sandoris sudaromas dėl valstybinės žemės sklypo, kurio vidutinė rinkos vertė ne mažesnė kaip trys šimtai tūkstančių eurų; 5) sandoris sudaromas dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypo, ne mažesnio kaip 2 ha ploto; 6) sandoris sudaromas dėl valstybinės kitos paskirties žemės sklypo, ne mažesnio kaip 0,3 ha ploto.

Kadangi sandoris atitinka vieną iš kriterijų (6 dalis), savivaldybė turi kreiptis į Nacionalinę žemės tarnybą dėl valstybinės žemės nuomos sutarčių teisėtumo patikrinimo ir išvados pateikimo.

Turto valdymo skyriaus vyriausioji specialistė Asta Žukelienė