Projektas

KAIŠIADORIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

**SPRENDIMAS**

**DĖL 2019 M. BALANDŽIO 10 D. VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES NR. 6SŽN-25-(14.6.55.) NUTRAUKIMO IR VALSTYBINĖS ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPO, KADASTRO NR. 4918/0001:61, UNIKALUS NR. 4400-5072-2922, ESANČIO PAUKŠTININKŲ G. 14, KAIŠIADORIŲ MIESTE, KAIŠIADORIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖJE, NUOMOS**

2026 m. d. Nr.

Kaišiadorys

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 7 straipsnio 9 punktu, 15 straipsnio 2 dalies 20 punktu, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 1 dalies 1 punktu, 3 dalimi, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 2, 7, 10, 11, 12, 13, 22, 27, 30, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 straipsnių pakeitimo ir įstatymo papildymo 301, 351, 352 ir 66 straipsniais įstatymo 30 straipsnio 11 dalimi, Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimu Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, 16.3 papunkčiu, 19 ir 25 punktais ir atsižvelgdama į uždarosios akcinės bendrovės „Transporto guru“ 2025 m. gruodžio 11 d. prašymą, Kaišiadorių rajono savivaldybės taryba nusprendžia:

1. Nutraukti prieš terminą valstybinės žemės sklypo nuomos sutartį Nr. 6SŽN-25-(14.6.55.), sudarytą 2019 m. balandžio 10 d. su žemės ūkio bendrove „Nematekas“ dėl žemės ūkio paskirties 2,1244 ha ploto valstybinės žemės sklypo (kadastro Nr. 4918/0001:61, unikalus Nr. 4400-5072-2922), esančio Paukštininkų g. 14, Kaišiadorių mieste, Kaišiadorių r. sav., dalies – 1,4233 ha nuomos.

2. Išnuomoti uždarajai akcinei bendrovei „Transporto guru“ 2,1244 ha ploto žemės ūkio paskirties valstybei nuosavybės teise priklausantį ir Kaišiadorių rajono savivaldybės patikėjimo teise valdomą žemės sklypą, kadastro Nr. 4918/0001:61, unikalus Nr. 4400-5072-2922, esantį Paukštininkų g. 14, Kaišiadorių mieste, Kaišiadorių rajono savivaldybėje, 25 (dvidešimt penkerių) metų terminui (žemės sklypas patenka į urbanizuojamą teritoriją) 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 2019 M. BALANDŽIO 10 D. VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES NR. 6SŽN-25-(14.6.55.) NUTRAUKIMO IR VALSTYBINĖS ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPO, KADASTRO NR. 4918/0001:61, UNIKALUS NR. 4400-5072-2922, ESANČIO PAUKŠTININKŲ G. 14, KAIŠIADORIŲ MIESTE, KAIŠIADORIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖJE, NUOMOS“** **PROJEKTO**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2025 m. gruodžio 15 d.

Kaišiadorys

1. PROJEKTO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI

Sprendimo projekto tikslas – juridiniam asmeniui išnuomoti žemės ūkio paskirties valstybinės 2,1244 ha žemės sklypą (unikalus Nr. 4400-5072-2922), esantį Paukštininkų g. 14, Kaišiadorių mieste, Kaišiadorių rajono savivaldybėje (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**

2025 m. gruodžio 11 d. uždarosios akcinės bendrovės „Transporto guru“ (toliau – Bendrovė) pateiktas prašymas dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypo išnuomojimo (reg. Nr. VM9-2782).

Bendrovė prašo sudaryti 2,1244 ha valstybinės žemės sklypo (kadastro Nr. 4918/0001:61, unikalus Nr. 4400-5072-2922), esančio Paukštininkų g. 14, Kaišiadorių mieste, Kaišiadorių rajono savivaldybėje (toliau – Žemės sklypas), valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypo nuomos sutartį. Žemės sklypo Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje įregistravimo pagrindas – Apskrities viršininko 1996 m. vasario 29 d. įsakymas Nr. 04-802, Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo 2018 m. rugsėjo 17 d. sprendimas Nr. 6SK-522-(14.6.110.). Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, žemės sklypo naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Pagal 2019 m. sausio 14 d., 2019 m. balandžio 30 d. pirkimo–pardavimo sutartis Nr. 251, Nr. 2699 Bendrovė įsigijo statinius: pastatą – grūdų sandėlį (unikalus Nr. 4997-3007-6010), pastatą – transformatorinę (unikalus Nr. 4997-3007-6020), kitus inžinerinius statinius – grūdų džiovyklą (unikalus Nr. 4400-5121-3036), kitus inžinerinius statinius – kiemo statinius (unikalus Nr. 4997-3007-6042) (toliau – Pastatai), esančius Žemės sklype.

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.

Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės nuomos tvarką reglamentuoja Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimas Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (toliau – Nutarimas) ir šiuo nutarimu patvirtintos Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų nuomos taisyklės (toliau – Taisyklės).

Nutarimo 2.5 papunktyje nustatyta, kad pagal Taisykles po 1995 m. birželio 1 d. miestams priskirtose teritorijose esantys, žemės valdos projektuose ar teritorijų planavimo dokumentuose suformuoti ir įstatymų nustatyta tvarka įregistruoti Nekilnojamojo turto registre valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypai išnuomojami nustatyta tvarka ir sąlygomis asmeniniam ūkiui suteikti, tarnybinėms daloms ir valstiečio ūkiui steigti. Pagal Taisykles kiti valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypai, išskyrus mėgėjų sodo teritorijoje esančius žemės sklypus, esantys miestų teritorijose, suformuoti pagal žemės valdos projektus ar teritorijų planavimo dokumentus ir įstatymų nustatyta tvarka įregistruoti Nekilnojamojo turto registre, išnuomojami iki to laiko, kol pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus jie bus panaudoti ne žemės ūkio paskirčiai.

Taisyklių 2 punkte nurodyta, kad kaimo gyvenamojoje vietovėje ir po 1995 m. birželio 1 d. miestams priskirtose teritorijose išnuomojami:

- įstatymų nustatyta tvarka suteikti ir naudojami asmeniniam ūkiui žemės sklypai, kurių šie fiziniai asmenys nepageidauja ar neturi teisės pirkti;

- įstatymų nustatyta tvarka suteikti valstiečių ūkiui steigti ir naudojami žemės sklypai, kurių šie fiziniai asmenys nepageidauja ar neturi teisės pirkti;

- įstatymų nustatyta tvarka suteikti tarnybinėms daloms žemės sklypai;

- kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, išskyrus mėgėjų sodo teritorijoje esančius žemės sklypus, suformuoti pagal žemės valdos projektus ar ~~t~~eritorijų planavimo dokumentus ir įstatymų nustatyta tvarka įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

- tinkami naudoti žemės ūkio veiklai laisvos valstybinės žemės plotai, įsiterpę tarp nuomojamų žemės sklypų, ne didesni kaip 0,04 ha, esantys po 1995 m. birželio 1 d. miestams priskirtose teritorijose, ir ne didesni kaip 3 ha, esantys kaimo gyvenamosiose vietovėse (toliau – įsiterpęs nuomotinas laisvos žemės plotas), besiribojančių žemės ūkio paskirties žemės sklypų (toliau – besiribojantys žemės sklypai) nuomininkams.

Taisyklių 8 punkte nurodyta, kad žemės nuomos terminas nustatomas nuomotojo ir nuomininko susitarimu, bet ne ilgesniam kaip 25 metų laikotarpiui.

Taisyklių 25 punkte nurodoma, kad žemės nuomos teisė į žemės sklypą ar jo dalį gali būti perleidžiama kitiems asmenims tik tais atvejais, kai žemės sklypas išnuomotas atvirajame aukcione arba perleidžiami išnuomotame žemės sklype esantys statiniai ar įrenginiai (jų dalys) ir kai valstybinės žemės sklypo nuomininkas tinkamai vykdo pagal nuomos sutartį prisiimtus įsipareigojimus. Perleidžiant žemės nuomos teisę į visą žemės sklypą, pakeičiama valstybinės žemės nuomos sutartis – joje įrašomas naujasis nuomininkas, tačiau valstybinės žemės nuomos sutarties sąlygos nekeičiamos. Šį valstybinės žemės nuomos sutarties pakeitimą pasirašo naujasis nuomininkas ir nuomotojas.

Perleidžiant žemės nuomos teisę į visą Žemės sklypą, buvo išduoti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Kaišiadorių skyriaus 2018 m. spalio 30 d., 2019 m. balandžio 24 d. sutikimai Nr. 6ST-90-(14.6.5.), Nr. 6ST-29-(14.6.5.) (toliau – Sutikimai) dėl žemės nuomos teisės perleidimo.

Vadovaujantis išdėstytu teisiniu reglamentavimu, žemės ūkio paskirties žemės sklypai išnuomojami vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso, Taisyklių ir kitų teisės aktų nuostatomis. Kai perleidžiant valstybinės žemės sklype esančius statinius ar įrenginius buvo išduoti sutikimai perleisti nuomos teisę ir kai valstybinės žemės sklypo nuomininkas tinkamai vykdė pagal nuomos sutartį prisiimtus įsipareigojimus, su naujuoju statinių savininku valstybinės žemės nuomos sutartis sudaroma vadovaujantis Taisyklių 25 punkto nuostatomis, t. y. su naujuoju pastatų savininku turėtų būti sudaroma nauja valstybinės žemės numos sutartis.

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 (5 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