

LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

NUTARIMAS

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS 1999 M. KOVO 9 D. NUTARIMO  
NR. 260 „DĖL NAUDOJAMŲ KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ  
PARDAVIMO IR NUOMOS“ PAKEITIMO

2024 m.

Nr.

Vilnius

Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a:

1. Pakeisti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimą Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ ir jį išdėstyti nauja redakcija:

„LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

NUTARIMAS

DĖL KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ PARDAVIMO IR NUOMOS  
TAISYKLIŲ PATVIRTINIMO

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.551 straipsnio 1 dalimi, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9–11 straipsniais, 32 straipsnio 2 dalies 1 punktu ir Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 8 straipsnio 2 dalimi, Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a:

Patvirtinti Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės (toliau – Taisyklės) (pridedama).“

2. Pripažinti netekusiu galios Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimą Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ su visais pakeitimais ir papildymais.

3. Kituose teisės aktuose nuorodos į Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimą Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ reiškia nuorodą į šio nutarimo 1 punkte nauja redakcija išdėstytą nutarimą; nuorodos į Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ reiškia nuorodą į šio nutarimo 1 punkte nauja redakcija išdėstytu nutarimu patvirtintas Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės.

4. Kituose teisės aktuose nuorodos į Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimą Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ reiškia nuorodą į šio nutarimo 1 punkte nauja redakcija išdėstytą nutarimą; nuorodos į Naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimu Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, reiškia nuorodą į šio nutarimo 1 punkte nauja redakcija išdėstytu nutarimu patvirtintas Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės.

5. Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos procedūroms,

pradėtoms iki 2023 m. gruodžio 31 d., taikomos iki šio nutarimo įsigaliojimo galiojusios Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ nuostatos.

6. Naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos procedūroms, pradėtoms iki 2023 m. gruodžio 31 d., taikomos iki šio nutarimo įsigaliojimo galiojusios Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ nuostatos.

7. Nustatyti, kad 2025 m. sausio 1 d. įsigalioja tokia šio nutarimo 1 punktu patvirtintų Taisyklių:

7.1. 4 punkto redakcija:

„Asmenų prašymai dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo, nuomos ir su tuo susiję dokumentai Taisyklėse nurodytam valstybinės žemės pardavėjui ar valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančiai institucijai, taip pat valstybinės žemės pardavėjo ar valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančios institucijos būtinai pranešimai ir sprendimai, susiję su asmenų pateiktų prašymų nagrinėjimu, teikiami bei valstybinės žemės sklypų pirkimo–pardavimo ar nuomos sutarties sudarymo ir pasirašymo procesas vykdomas per Žemės informacinę sistemą (toliau – ŽIS). Prisijungimo prie ŽIS nuoroda viešinama per Topografijos, inžinerinės infrastruktūros, teritorijų planavimo ir statybos elektroninių vartų informacinę sistemą ([www.planuojustatau.lt](http://www.planuojustatau.lt)).“

7.2. 15.2–15.4 papunkčių redakcija:

„15.2. naudojamo žemės sklypo plano su pažymėtais statiniais ir įrenginiais (jeigu jų yra ir kai prašymo parduoti žemės sklypą pateikimo metu prašomas parduoti žemės sklypas suformuotas) kopiją, patvirtintą Lietuvos vyriausiojo archyvaro patvirtintose dokumentų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka. Kai žemės sklype yra keli savarankiškai funkcionuojantys statiniai ar įrenginiai, Nekilnojamojo turto registre įregistruoti atskirais objektais (pagrindiniais daiktais), pateikiamame naudojamo žemės sklypo plane išskiriamos kiekvienam tokiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingos dalys ir nustatomas šių dalių plotas pagal Taisyklių 12.3 ir 12.4 papunkčius;

15.3. dokumentus ar kitus duomenis, įrodančius aplinkybes, kad pageidaujama įsigyti naudojama žemės sklype esantis statinys ar įrenginys skirtas pagrindiniam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui tarnauti, – statinio projektą ir nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylą. Šiuos dokumentus ir duomenis asmuo pateikia, jeigu Nekilnojamojo turto registro išrašė nėra duomenų apie statinio ar įrenginio įregistravimą priklausiniui;

15.4. dokumentus, patvirtinančius Žemės įstatymo 29 straipsnio 10 dalyje nustatytą asmens teisę įskaityti į įsigyjamo naudojamo žemės sklypo kainą kito asmens sumokėtas įmokas už žemės sklypą (jeigu asmuo tokią teisę turi).“

7.3. 15.5 papunktis netenka galios.

7.4. 16.1.3 papunkčio redakcija:

„16.1.3. jeigu prašyme nurodyti ne visi reikiami duomenys ar pateikti ne visi Taisyklių 15 punkte išvardyti dokumentai, prašymą pateikęs asmuo informuojamas apie jam skirtą 15 darbo dienų terminą trūkstantiems duomenims ar dokumentams pateikti. Jeigu per skirtą laiką reikiami duomenys ir dokumentai nepateikiami, asmuo informuojamas apie prašymo nagrinėjimo nutraukimą, išskyrus Taisyklių 17 punkte nurodytą atvejį;“.

7.5. 17.1 papunkčio redakcija:

„17.1. prašymo parduoti žemės sklypą (jo dalį) nagrinėjimą nenutraukia, bet, atlikdama faktinių duomenų patikrinimą vietoje, Naudojamų žemės sklypų administravimo metodikos nustatyta tvarka tikrina galimybę naudoti statinius ar įrenginius;“

7.6. 25 punkto redakcija:

„25. Nacionalinė žemės tarnyba per 5 darbo dienas po sprendimo parduoti žemės sklypą (jo dalį) priėmimo pateikia pirkėjui pranešimą, kuriame nurodo sumą, kurią jis turi sumokėti už parduodamą žemės sklypą (jo dalį). Pranešime nurodoma finansų įstaiga (skyrius, filialas), numeris sąskaitos, į kurią turi būti pervesta nurodyta suma, taip pat data (diena, valanda), iki kurios turi būti pasirašyta sutartis. Jeigu įteikiamame pranešime sutarties pasirašymo termino nurodyti nėra galimybės, nustačius terminą vėliau, pirkėjui pateikiamas atskiras pranešimas. Kai parduodamo valstybinės žemės sklypo vertė apskaičiuota taikant individualų vertinimą, pranešime įrašomos šio vertinimo išlaidos, kurias pirkėjas turi apmokėti iki pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo. Jeigu valstybinės žemės sklypas perkamas išsimokėtinai, pranešime įrašomos priverstinės hipotekos nustatymo ir įregistravimo išlaidos, kurias pirkėjas turi apmokėti iki pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo.“

7.7. 26 punkto pirmosios pastraipos redakcija:

„26. Pirkėjas, sumokėjęs nurodytą sumą arba jos dalį, jeigu žemės sklypas perkamas išsimokėtinai, pateikia Nacionalinei žemės tarnybai apmokėjimo įrodymo dokumentą. Pirkėjas pasirašo valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartį Taisyklių 4 punkto nustatyta tvarka.“

7.8. 27 punkto redakcija:

„27. Valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartį Taisyklių 4 punkto nustatyta tvarka pasirašo Nacionalinės žemės tarnybos vadovas ar jo įgaliotas valstybės tarnautojas. Prie pasirašytos sutarties pridedamas šio žemės sklypo planas. Valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo išlaidas, įskaitant notaro patvirtinimą ir Nekilnojamojo turto registro duomenų, reikalingų sandoriui sudaryti, tikrinimo išlaidas, apmoka pirkėjas. Žemės sklypo perdavimas–priėmimas įforminami Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto valstybės tarnautojo ir pirkėjo Taisyklių 4 punkto nustatyta tvarka pasirašytu valstybinės žemės sklypo perdavimo–priėmimo aktu. Šis aktas pasirašomas per 3 darbo dienas sudarius valstybinę žemės pirkimo–pardavimo sutartį. Valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties šalims susitarus, valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartis gali būti kartu ir valstybinės žemės sklypo perdavimo–priėmimo aktas.“

7.9. 38.7 ir 38.8 papunkčių redakcija:

„38.7. dokumentus ar kitus duomenis, įrodančius aplinkybes, kad pageidaujame išsinuomoti naudojamame žemės sklype esantis statinys ar įrenginys skirtas pagrindiniam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui tarnauti, – statinio projektą ir nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylą. Šiuos dokumentus ir duomenis asmuo pateikia, jeigu pagrindinio savarankiškai funkcionuojančio statinio Nekilnojamojo turto registro išrašė nėra duomenų apie statinio ar įrenginio įregistravimą priklausiniu;

38.8. pageidaujant statinį ar įrenginį rekonstruoti, – statinių ir (ar) įrenginių, esančių žemės sklype ar jo dalyje, savininko sutikimą, kai prašymą išnuomoti valstybinės žemės sklypą ar jo dalį pateikia statinių ir (ar) įrenginių nuomininkas. Sutikimą, išskyrus viešojo administravimo subjektų sutikimus, turi patvirtinti notaras.“

7.10. 38.9 papunktis netenka galios.

7.11. 39.3 papunkčio nauja redakcija:

„39.3. jeigu prašyme išnuomoti žemės sklypą (jo dalį) nurodyti ne visi reikiami duomenys ar pateikti ne visi Taisyklių 38 punkte nurodyti dokumentai, prašymą pateikęs asmuo informuojamas apie jam skirtą 15 darbo dienų terminą trūkstantiems duomenims ar dokumentams pateikti ir apie tai praneša asmeniui. Jeigu per skirtą laiką reikiami duomenys ir dokumentai nepateikiami, asmuo informuojamas apie prašymo nagrinėjimo nutraukimą, išskyrus Taisyklių 40 punkte nurodytą atvejį;“.

7.12. 40 punkto redakcija:

„40. Jeigu su prašymu išnuomoti žemės sklypą (jo dalį) nepateikiamas žemės sklypo planas,

nes išnuomoti prašomas žemės sklypas nesuformuotas, prašymo išnuomoti žemės sklypą (jo dalį) nagrinėjimas nenutraukimas, bet valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija, atlikdama faktinių duomenų patikrinimą vietoje, Naudojamų žemės sklypų administravimo metodikos nustatyta tvarka tikrina galimybę naudoti statinius ar įrenginius. Jeigu atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje nustatoma, kad esantys statiniai ir (ar) įrenginiai naudojami ar jų faktinė būklė atitinka Nekilnojamojo turto registre nurodytą informaciją, valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija per 5 darbo dienas praneša prašymą pateikusiam asmeniui, kad šio asmens iniciatyva ir lėšomis būtina parengti teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą ir žemės sklypo planą, nurodo subjektus, kurie turi organizuoti šių dokumentų rengimą.“

7.13. 45 punkto redakcija:

„45. Valstybinės žemės nuomotojui priėmus sprendimą išnuomoti žemės sklypą (jo dalį), valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija per 5 darbo dienas praneša nuomininkui, iki kurios datos (dienos, valandos) turi būti pasirašyta sutartis.“

8. Nustatyti, kad asmenys, kurių prašymai dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir (ar) nuomos pateikti iki 2024 m. gruodžio 31 d., tačiau iki šios datos neišnagrinėti, apie būtinybę pateikti trūkstamus dokumentus informuojami pranešimus apie pateiktą prašymo nagrinėjimo eigą ir priimtus sprendimus, susijusius su pateikto prašymo nagrinėjimu, gauna tokiais būdais ir forma, kurie nustatyti pagal iki šios datos galiojusiose Taisyklėse.

Ministras Pirmininkas

Aplinkos ministras

PATVIRTINTA  
Lietuvos Respublikos Vyriausybės  
1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260  
(Lietuvos Respublikos Vyriausybės  
2024 m. .... nutarimo Nr. ....  
redakcija)

## **KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ PARDAVIMO IR NUOMOS TAISYKLĖS**

### **I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS**

1. Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės (toliau – Taisyklės) reglamentuoja:

1.1. kitos paskirties valstybinės žemės sklypų (jų dalių), reikalingų juose esantiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti (toliau – naudojami žemės sklypai), pardavimo ir nuomos tvarką, kai jie be aukciono išnuomojami pagal Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą ir be aukciono parduodami pagal Žemės įstatymo 11 straipsnio 5 dalies 1 punktą (Taisyklių II skyrius);

1.2. kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, kuriuose nėra asmenims priklausančių statinių ar įrenginių ir (ar) kuriuose nutiesti tik inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik laikinieji statiniai arba neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo, arba pagrindiniam statiniui (jo priklausiniui) ar įrenginiui skirti tarnauti ūkinės veiklos pobūdžio statiniai (toliau – nauji žemės sklypai) pardavimo ir nuomos tvarką, kai jie:

1.2.1. be aukciono parduodami pagal Žemės įstatymo 11 straipsnio 5 dalies 3, 4 ir 6 punktuose, 30<sup>1</sup> straipsnyje ir Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 8 dalyje įtvirtintus pardavimo be aukciono teisinius pagrindus (Taisyklių III skyrius);

1.2.2. be aukciono išnuomojami pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 2–6, 8, 9 punktuose ir 30<sup>1</sup> straipsnyje įtvirtintus nuomos be aukciono teisinius pagrindus (Taisyklių III skyrius);

1.2.3. išnuomojami ir parduodami aukcione (Taisyklių IV skyrius).

2. 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 (toliau – valstybinės žemės nuomotojai). Kai valstybinės žemės sklypus patikėjimo teise valdo savivaldybė, sprendimus dėl valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo, pakeitimo, vienašališko sutarties nutraukimo prieš terminą nuomotojo iniciatyva, sutarties nutraukimo abipusiu šalių sutarimu, sutikimų įkeisti, perleisti valstybinės žemės nuomos teisę, subnuomoti valstybinės žemės sklypą ar jo dalį išdavimo priima Žemės įstatymo 9 straipsnio 1 dalies 1 punkte nurodytas valstybinės žemės nuomotojas – savivaldybės taryba.

3. Taisyklėse vartojamos sąvokos suprantamos taip, kaip jos apibrėžtos Žemės įstatyme, Žemės reformos įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatyme, Lietuvos Respublikos statybos įstatyme, Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatyme.

4. Asmenys prašymus dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo, nuomos ir su

tuo susijusius dokumentus Taisyklėse nurodytam valstybinės žemės pardavėjui, valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančiai institucijai teikia per Žemės informacinę sistemą (toliau – ŽIS). Prisijungimo prie ŽIS nuoroda viešinama per Topografijos, inžinerinės infrastruktūros, teritorijų planavimo ir statybos elektroninių vartų informacinę sistemą ([www.planuojustatau.lt](http://www.planuojustatau.lt)). Asmeniui pateikus šiuos dokumentus ne per ŽIS, Taisyklėse nurodytas valstybinės žemės pardavėjas, valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija privalo ne vėliau kaip per 3 darbo dienas juos įkelti į ŽIS. Jeigu prašyme nurodytas asmens elektroninis paštas, asmuo pranešimus apie pateikto prašymo nagrinėjimo eigą ir priimtus sprendimus gauna ŽIS priemonėmis. Jeigu prašyme asmens elektroninis paštas nenurodytas, šiame papunktyje nurodytos institucijos privalo per Nacionalinę elektroninių siuntų pristatymo, naudodamosi pašto tinklu, informacinę sistemą (kai asmens elektroninio pristatymo dėžutė neaktyvi ir elektroninė siunta jam siunčiama per E. pristatymo sistemą, pašto paslaugos teikėjas šią siuntą įteikia kaip pašto siuntą vadovaudamasis Lietuvos Respublikos pašto įstatymu) informuoti asmenį apie būtinybę pateikti trūkstamus dokumentus, teikti Taisyklių nustatytais atvejais kitus būtinus pranešimus ir sprendimus, susijusius su pateikto prašymo išnagrinėjimu.

5. Kitos paskirties valstybinės žemės sklypai formuojami pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatyme nustatytą tvarką parengtus detaliuosius planus (ar vietovės lygmens bendruosius planus, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas), specialiojo teritorijų planavimo dokumentus ar Žemės įstatyme nustatyta tvarka parengtus žemės valdos projektus.

6. Teritorijų planavimo dokumentas ar žemės valdos projektas ir žemės sklypo planas su nustatytais žemės sklypų ribų posūkio taškų ir riboženklių koordinatėmis valstybinėje koordinacių sistemoje (toliau – žemės sklypo planas) rengiami asmens, pageidaujancio pirkti ar išsinuomoti kitos paskirties valstybinės žemės sklypą, institucijos, priimančios sprendimą parduoti ar išnuomoti aukcione kitos paskirties valstybinės žemės sklypą, arba Taisyklių nustatytais atvejais valstybinės žemės nuomotojas, kai jo iniciatyva pertvarkomas (padalijamas) išnuomotas naudojamas kitos paskirties valstybinės žemės sklypas, lėšomis.

7. Kai žemės sklypai parduodami arba išnuomojami užsieniečiams, užsienio juridiniams asmenims ir kitoms užsienio organizacijoms, nurodytiems Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymo 6 straipsnyje, jų pageidavimu valstybinės žemės pirkimo–pardavimo arba nuomos sutartis surašoma dviem kalbomis: lietuviškai ir viena iš užsienio kalbų. Jeigu dėl sutarties teksto kyla ginčų, juos sprendžiant vadovaujamosi lietuvišku tekstu.

8. Valstybinės žemės pardavėjai ir nuomotojai kontroliuoja, kaip kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pirkėjai ir nuomininkai vykdo sąlygas, įrašytas valstybinės žemės pirkimo–pardavimo ir nuomos sutartyse, nustatę pažeidimų, – reikalauja juos pašalinti arba inicijuoja šių sutarčių nutraukimą ir prašo atlyginti nuostolius.

9. Taisyklės netaikomos, kai Žemės įstatymas, Lietuvos Respublikos Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymas, Lietuvos Respublikos Šventosios jūrų uosto įstatymas, Lietuvos Respublikos centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo įstatymas, Lietuvos Respublikos valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas ar kiti įstatymai nustato, kad kitos paskirties valstybinės žemės sklypai (jų dalys) parduodami ir nuomojami pagal kitas, ne Taisyklių, nuostatas.

## **II SKYRIUS**

### **NAUDOJAMŲ KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ PARDAVIMAS IR NUOMA BE AUKCIONO**

## **PIRMASIS SKIRSNIS BENDROSIOS NUOSTATOS**

10. Pagal Taisyklių 1.1 papunktyje nurodytus teisinius pagrindus be aukciono parduodami ir išnuomojami suformuoti ir Nekilnojamojo turto registre įregistruoti naudojami žemės sklypai, reikalingi juose esantiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti, pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį. Be aukciono parduodamiems ir išnuomojamiems naudojamiems žemės sklypams taip pat priskiriami namų valdos žemės sklypai, kaip jie apibrėžiami Žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 2–4 dalyse.

11. Naudojami žemės sklypai (jų dalys) parduodami arba išnuomojami atsižvelgiant į prašyme pareikštą valią asmens, turinčio teisę pirkti arba išsinuomoti šį žemės sklypą (jo dalį), – pirkti ar nuomoti valstybinės žemės sklypą. Visais atvejais privaloma laikytis nustatytų naudojamų žemės sklypų perleidimo nuosavybės apribojimų:

11.1. asmenims – pagal Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymo 6 straipsnio 2 dalį;

11.2. teritorijoms – pagal Žemės reformos įstatymo 8 straipsnio 6 dalį ir 13 straipsnį, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo 31 straipsnio 7 dalį, Žemės įstatymo 11 straipsnio 11 dalį ir kitus įstatymus, reglamentuojančius žemės sklypų perleidimą.

12. Nagrinėjant asmenų prašymus įsigyti ar nuomoti naudojamus žemės sklypus, laikomasi šių reikalavimų:

12.1. Parduodami ar nuomojami be aukciono žemės sklypai tik savarankiškai funkcionuojantiems Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems atskirais objektais (pagrindiniais daiktais) statiniams ir įrenginiams (su jų priklausiniais) eksploatuoti, kurie naudojami pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį. Žemės sklypas turi būti būtino ir pakankamo dydžio statiniams ir įrenginiams su priklausiniais pagal jų paskirtį eksploatuoti. Aplinkos ministras nustato tvarką, pagal kurią, atliekant faktinių aplinkybių patikrinimą, įvertinama galimybė naudoti statinius ir įrenginius (vizualiai matomus jų išorinių atitvarų pažeidimus) ir nustatomi naudojamiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti reikalingų žemės sklypų būtinieji dydžiai (toliau – Naudojamų žemės sklypų administravimo metodika).

12.2. Pardavimui ar nuomai formuotino naudojamo žemės sklypo būtinas ir pakankamas dydis nustatomas Naudojamų žemės sklypų administravimo metodikos ir žemės sklypų formavimą reglamentuojančių teisės aktų nustatyta tvarka, tačiau bet kuriuo atveju neturi viršyti Žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 2–4 dalyse ir kituose teisės aktuose nustatytų žemės sklypų maksimaliųjų dydžių.

12.3. Kai pagal teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą keliems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams (su priklausiniais), Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems atskirais objektais (pagrindiniais daiktais), eksploatuoti formuojamas (suformuotas) vienas valstybinės žemės sklypas, Aplinkos ministro nustatyta tvarka rengiamame (parengtame) žemės sklypo plane išskiriamos kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti reikalingos žemės sklypo dalys ir nustatomas šių dalių plotas, išskyrus atvejus, kai žemės sklypo dalies dydis, kurio reikia statiniui ar įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti, nustatytas teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte.

12.4. Valstybinės žemės sklype išskiriant kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingą atskirą žemės sklypo dalį, siekiama, kad ši dalis būtų taisyklingos formos, vientisa, kad kiekvieno statinio ar įrenginio savininkui (bendraturčiui) būtų patogu naudotis žemės sklypu, ir tokio ploto, kad būtų užtikrinamas kiekvieno statinio ar įrenginio ir

jų priklausinių tinkamas naudojimas pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Aplinkos ministras tvirtina valstybinės žemės sklypų dalių išskyrimo kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui ir jų dydžių nustatymo reikalavimus.

12.5. Žemės sklypo bendro naudojimo plotas išskiriamas ir jo dydis nustatomas taip:

12.5.1. Jeigu be kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui išskirtos atskiros žemės sklypo dalies reikia išskirti ir bendrą visiems (ar keliems) žemės sklype esantiems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams pagal jų tiesioginę paskirtį eksploatuoti reikalingą žemės plotą, žemės sklypo plane išskiriamas šis plotas ir nustatomas jo dydis. Šiuo atveju bendro naudojimo plotu laikomi kiemas, automobilių stovėjimo vieta, žalia veja, žaidimų aikštelė ir kita. Kai bendro naudojimo plotas išskirtas tik keliems žemės sklype esantiems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams pagal paskirtį eksploatuoti, bendro naudojimo plotas paskirstomas proporcingai kiekvieno (iš kelių) savarankiškai funkcionuojančio statinio ar įrenginio, kuriam eksploatuoti išskirta žemės sklypo dalis, bendrajam plotui. Kai bendro naudojimo plotas išskirtas visiems žemės sklype esantiems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams pagal paskirtį eksploatuoti, šis bendro naudojimo plotas paskirstomas proporcingai kiekvieno savarankiškai funkcionuojančio statinio ar įrenginio, kuriam eksploatuoti išskirta žemės sklypo dalis, bendrajam plotui.

12.5.2. Valstybinės žemės sklype išskiriant kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti reikalingą žemės sklypo dalį, turi būti užtikrinamas pateikimas (privažiavimas) nuo įvažiavimo į žemės sklypą į kiekvienam statiniui ar įrenginiui išskirtą atskirą žemės sklypo dalį. Žemės sklypo plane nurodyta žemės sklypo dalis nuo įvažiavimo į žemės sklypą iki kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti išskirtos atskiros žemės sklypo dalies laikoma visiems žemės sklype esantiems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams reikalingu bendro naudojimo plotu. Jis paskirstomas proporcingai kiekvieno savarankiškai funkcionuojančio statinio ar įrenginio, kuriam eksploatuoti išskirta žemės sklypo dalis, bendrajam plotui.

12.6. Asmeniui pateikus prašymą įsigyti ar išsinuomoti valstybinę žemę, kai žemės sklypas nesuformuotas, valstybinės žemės pardavėjas ar valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdomi institucija netenkina prašymo, jeigu asmens prašyme nurodytame valstybinės žemės plote, kurį siekiama suformuoti atskiru žemės sklypu:

12.6.1. nutiesti tik inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik laikinieji statiniai arba neturintys aiškinės funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui (jo priklausiniui) ar įrenginiui;

12.6.2. esantys statiniai, įrenginiai ir (ar) jų priklausiniai yra netinkami naudoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį:

12.6.2.1. perstatyti;

12.6.2.2. iš dalies ar visiškai nugriauti;

12.6.2.3. sunykę;

12.6.2.4. nebaigti statyti, neatsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastrę įrašyto jų statybos baigtumo procentą;

12.6.2.5. fiziškai pažeisti;

12.6.2.6. apleisti ir (ar) neprižiūrėti, išskyrus atvejus, kai norint naudoti apleistą ir (ar) neprižiūrinamą statinį pagal paskirtį reikia atlikti tik paprastą remontą;

12.6.3. statinių ir įrenginių, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, faktiškai nebėra.

12.6.4. esantys statiniai ir įrenginiai, įregistruoti Nekilnojamojo turto registre, griaujami vadovaujantis teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais.



12.7. Jeigu asmens prašyme nurodytame valstybinės žemės sklype yra statiniai, įrenginiai ir jų priklausiniai, kurių dalis naudojami pagal jų paskirtį, o kita jų dalis atitinka Taisyklių 12.6 papunktyje nurodytus požymius, žemės sklypas (jo dalis) parduodamas ar nuomojamas be aukciono tik naudojamiems pagal paskirtį statiniams, įrenginiams ir jų priklausiniams eksploatuoti.

12.8. Taisyklių 12.6 papunktyje išvardytus požymius atitinkantys žemės sklypai formuojami, jeigu asmenys pagal Taisyklių III skyriaus nuostatas pateikia dokumentus, įrodančius jų teisę be aukciono įsigyti ar išnuomoti valstybinės žemės sklypus pagal kitus valstybinės žemės nuomos ar įsigijimo be aukciono pagrindus, nenurodytus Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte ir 11 straipsnio 5 dalies 1 punkte.

13. Naudojamo žemės sklypo dalių nuomos ar pardavimo reikalavimai:

13.1. Kai savarankiškai funkcionuojančio vieno statinio ar įrenginio eksploatavimui pagal paskirtį suformuotas žemės sklypas priklauso dviem ar daugiau savininkų, kiekvienam statinio ar įrenginio savininkui ar nuomininkui tenkanti žemės sklypo dalis nustatoma atsižvelgus į kiekvienam iš jų priklausančią statinio arba įrenginio dalį, į kurią neįskaitomos statinio arba įrenginio (pagrindinio daikto) priklausinių valdomos dalys.

13.2. Kai pagal teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą keliems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams, Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems atskirais objektais (pagrindiniais daiktais), eksploatuoti suformuotas vienas valstybinės žemės sklypas, kiekvieno statinio ar įrenginio savininkui ar nuomininkui parduodama ar nuomojama pagal Taisyklių 12.3 ir 12.4 papunkčius išskirta šiam atskiram statiniui ar įrenginiui (pagrindiniam daiktui) su priklausiniais eksploatuoti reikalinga žemės sklypo dalis ir pagal Taisyklių 12.5 papunktį išskirta žemės sklypo bendrojo naudojimo ploto dalis.

13.3. Kai pagal teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą keliems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams, Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems atskirais objektais (pagrindiniais daiktais), eksploatuoti suformuotas vienas valstybinės žemės sklypas, ir kiekvienas savarankiškai funkcionuojantis statinys ar įrenginys priklauso keliems asmenims, žemės sklypo plane pagal Taisyklių 12.3–12.5 papunkčius išskirta šiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalinga žemės sklypo dalis ir bendro naudojimo ploto dalis (jeigu išskirta) parduodamos ar išnuomojamos statinio ar įrenginio bendraturčiams ar nuomininkams kiekvieno jų dalies dydį nustatant pagal Taisyklių 13.1 papunktį.

## **ANTRASIS SKIRSNIS PARDAVIMAS**

14. Naudojamus žemės sklypus (jų dalis) be aukciono turi teisę įsigyti nuosavybėn Lietuvos Respublikos fiziniai ir juridiniai asmenys, Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstituciniame įstatymo 4 straipsnyje nurodytus kriterijus atitinkantys užsieniečiai, užsienio juridiniai asmenys ir kitos užsienio organizacijos (toliau visi kartu šiame skirsnyje – asmenys).

15. Asmenys, pageidaujantys ir turintys teisę pirkti naudojamus žemės sklypus (jų dalis), Nacionalinės žemės tarnybai prie Aplinkos ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba) pateikia:

15.1. prašymą parduoti žemės sklypą (jo dalį). Jeigu žemės sklypą pageidauja pirkti du ar daugiau asmenų bendrosios (dalinės ar jungtinės) nuosavybės teise, jie pateikia prašymą, pasirašytą visų arba vieno iš jų, jei jis turi notaro patvirtintą įgaliojimą atstovauti kitiems asmenims. Šiame prašyme nurodoma:

15.1.1. kai žemės sklypas suformuotas, – prašomo parduoti naudojamo žemės sklypo unikalų

numerį ir (ar) kadastro numerį ir (ar) adresą; kai žemės sklypas nesuformuotas, – valstybinės žemės ploto dydį ir vietą (savivaldybės pavadinimas, miesto, miestelio, kaimo ar viensėdžio pavadinimas);

15.1.2. statinių ir įrenginių, esančių prašomame parduoti naudojamame žemės sklype, unikalūs numeriai;

15.1.3. atsiskaitymo su valstybe už perkamą žemės sklypą būdas – iš karto ar išsimokėtinai;

15.1.4. jeigu naudojamą žemės sklypą (jo dalį) pageidauja pirkti Lietuvos Respublikos juridinis asmuo, prašyme nurodoma juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas, kodas ir buveinė. Jeigu naudojamą žemės sklypą pageidauja pirkti užsienio juridinis asmuo ar kita užsienio organizacija, prašyme nurodoma užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos teisinė forma, pavadinimas, kodas, buveinė, taip pat Lietuvoje įsteigtos atstovybės ar filialo pavadinimas, kodas ir buveinė, jeigu užsienio juridinis asmuo ar kita užsienio organizacija įsteigė Lietuvoje atstovybę ar filialą;

15.1.5. informacija, ar nėra aplinkybių, kad statiniai ir (ar) įrenginiai, kuriems eksploatuoti norima įsigyti naudojamą žemės sklypą (jo dalį), pagal teritorijų planavimo dokumentus turi būti nugriauti (nukelti ar pašalinti); kai statiniai ir (ar) įrenginiai turi būti nugriauti (nukelti ar pašalinti), – nurodomi teritorijų planavimo dokumento pavadinimas, jo tvirtinimo data ir jį patvirtinęs subjektas;

15.1.6. informacija, ar fizinis asmuo, norėdamas įsigyti namų valdos žemės sklypą ir anksčiau įsigijęs valstybinės žemės sklypą, yra pasinaudojęs Taisyklių 21 punkte nurodyta valstybinės žemės sklypo pardavimo kainos nuolaida perkamam valstybinės žemės sklypui;

15.2. kai prašymas teikiamas ne per ŽIS, – fizinio asmens tapatybę patvirtinančio dokumento arba užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos įregistravimo dokumento kopiją, patvirtintą Lietuvos vyriausiojo archyvaro patvirtintose dokumentų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka, išskyrus atvejus, kai naudojamą žemės sklypą pageidauja pirkti užsienio juridinis asmuo ar kita užsienio organizacija, įsteigę Lietuvoje atstovybę ar filialą;

15.3. naudojamo žemės sklypo plano su pažymėtais statiniais ir įrenginiais (jeigu jų yra ir kai prašymo parduoti žemės sklypą pateikimo metu prašomas parduoti žemės sklypas suformuotas) kopiją, patvirtintą Lietuvos vyriausiojo archyvaro patvirtintose dokumentų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka. Kai žemės sklype yra keli savarankiškai funkcionuojantys statiniai ar įrenginiai, Nekilnojamojo turto registre įregistruoti atskirais objektais (pagrindiniais daiktais), pateikiamame naudojamo žemės sklypo plane išskiriamos kiekvienam tokiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingos dalys ir nustatomas šių dalių plotas pagal Taisyklių 12.3 ir 12.4 papunkčius;

15.4. dokumentus ar kitus duomenis, įrodančius aplinkybes, kad pageidaujамame įsigyti naudojamame žemės sklype esantis statinys ar įrenginys skirtas pagrindiniam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui tarnauti, – statinio projektą ir nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylą. Šiuos dokumentus ir duomenis asmuo pateikia, jeigu Nekilnojamojo turto registro išrašė nėra duomenų apie statinio ar įrenginio įregistravimą priklausiniui;

15.5. dokumentus, patvirtinančius Žemės įstatymo 29 straipsnio 10 dalyje nustatytą asmens teisę įskaityti į įsigijamo naudojamo žemės sklypo kainą kito asmens sumokėtas įmokas už žemės sklypą (jeigu asmuo tokią teisę turi).

16. Nacionalinė žemės tarnyba:

16.1. per 10 darbo dienų nuo prašymo ir kitų dokumentų gavimo:

16.1.1. patikrina, ar prašyme nurodyti visi reikiami duomenys ir pateikti visi Taisyklių 15 punkte nurodyti dokumentai;

16.1.2. sutikrina asmens pateiktus duomenis su Juridinių asmenų registro duomenimis, patvirtinančiais Lietuvos Respublikos juridinio asmens įregistravimą (jeigu naudojamą žemės sklypą pageidauja pirkti Lietuvos Respublikos juridinis asmuo), arba Juridinių asmenų registro duomenimis,

patvirtinančiais užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos Lietuvoje įsteigtos atstovybės ar filialo įregistravimą ir informaciją apie atstovybę ar filialą įsteigusį asmenį (jeigu naudojamą žemės sklypą pageidauja pirkti užsienio juridinis asmuo ar kita užsienio organizacija, įsteigę Lietuvoje atstovybę ar filialą), su Nekilnojamojo turto registro duomenimis, patvirtinančiais statinių ir įrenginių, esančių žemės sklype, daiktinių teisių į juos ir juridinių faktų įregistravimą, su Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinės sistemos duomenimis, patvirtinančiais, kad statiniai ir (ar) įrenginiai, kuriems eksploatuoti norima įsigyti naudojamą žemės sklypą, nėra griautini (nukeltini ar šalintini); prideda Juridinių asmenų registro ir Nekilnojamojo turto registro išrašus prie asmens prašymo ir kitų dokumentų, išvardytų Taisyklių 15 punkte;

16.1.3. jeigu prašyme nurodyti ne visi reikiami duomenys ar pateikti ne visi Taisyklių 15 punkte išvardyti dokumentai, skiria iki 15 darbo dienų jiems pateikti ir apie tai praneša asmeniui. Jeigu per skirtą laiką reikiami duomenys ir dokumentai nepateikiami, prašymas nebenagrinėjamas ir su pateiktais dokumentais grąžinamas asmeniui, išskyrus Taisyklių 17 punkte nurodytą atvejį;

16.2. jei asmuo pateikė visus Taisyklių 15 punkte nurodytus dokumentus ir reikalingus duomenis, per 30 darbo dienų įvertinusi prašymą:

16.2.1. atlikdama faktinių duomenų patikrinimą vietoje, Naudojamų žemės sklypų administravimo metodikos nustatyta tvarka tikrina galimybę naudoti statinius ar įrenginius; įvertina, ar valstybinės žemės sklypas atitinka Naudojamų žemės sklypų administravimo metodikoje įtvirtintus statiniams ar įrenginiams eksploatuoti reikalingo žemės sklypo būtiną dydį reikalavimus;

16.2.2. jeigu atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje nustatoma, kad esantys statiniai ir (ar) įrenginiai nenaudojami ar jų faktinė būklė galimai neatitinka Nekilnojamojo turto kadastre ir Nekilnojamojo turto registre nurodytos informacijos, Nacionalinės žemės tarnyba per 5 darbo dienas nuo patikrinimo atlikimo prašo Statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalyje nurodytos statinių naudojimo priežiūrą atliekančios institucijos nustatyti, ar statiniai naudojami pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį. Jeigu statinių naudojimo priežiūrą atliekanti institucija nustato, kad statiniai netinkami naudoti pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį, Nacionalinės žemės tarnybos vadovas ar jo įgaliotas viešojo administravimo funkcijas vykdančiame Nacionalinės žemės tarnybos padalinyje vadovaujamas pareigas einantis valstybės tarnautojas (toliau – įgaliotas valstybės tarnautojas) per 5 darbo dienas nuo duomenų apie patalpų ar pastatų naudojimą pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį pateikimo šiai tarnybai dienos priima sprendimą neparduoti valstybinės žemės sklypo (jo dalies);

16.2.3. nustatęs, kad naudojamas valstybinės žemės sklypo plotas yra didesnis už būtiną jame esantiems statiniams ir (ar) įrenginiams su priklausiniais eksploatuoti arba nesant duomenų, kad naudojamame žemės sklype (jo dalyje) esantys statiniai ir (ar) įrenginiai skirti pagrindiniams savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams tarnauti, – žemės sklypo plotas nebūtinai jame esantiems statiniams ir (ar) įrenginiams su priklausiniais eksploatuoti, per 5 darbo dienas nuo šios aplinkybės nustatymo praneša prašymą pateikusiam asmeniui, kad būtina parengti teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą – pertvarkyti (padalyti) valstybinės žemės sklypą suprojektuojant valstybinės žemės sklypą, reikalingą esamiems statiniams ir (ar) įrenginiams su priklausiniais eksploatuoti. Tokiu atveju teritorijų planavimo dokumentas ar žemės valdos projektas ir žemės sklypo planas rengiami asmens, pageidaujančio pirkti valstybinės žemės sklypą, iniciatyva ir lėšomis.

16.2.4. Taisyklių 16.2.3 papunktyje nurodytas siūlymas asmeniui pertvarkyti (padalyti) valstybinės žemės sklypą neteikiamas, kai teisės aktai nenumato galimybės pertvarkyti esamo valstybinės žemės sklypo. Tokiu atveju asmeniui pasiūloma jo iniciatyva ir lėšomis parengti

Taisyklių 12.3 papunktyje nurodytą žemės sklypo planą, kuriame būtų išskirta žemės sklypo dalis, reikalinga esamiems statiniams ir (ar) įrenginiams su priklausiniais eksploatuoti.

17. Nustačiusi, kad su prašymu pirkti žemės sklypą (jo dalį) nepateiktas žemės sklypo planas, nes prašomas parduoti valstybinės žemės sklypas nesuformuotas, Nacionalinė žemės tarnyba:

17.1. prašymo parduoti žemės sklypą (jo dalį) ir kitų dokumentų asmeniui negrąžina, bet atlikdama faktinių duomenų patikrinimą vietoje Naudojamų žemės sklypų administravimo metodikoje nustatyta tvarka tikrina galimybę naudoti statinius ar įrenginius;

17.2. jeigu atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje nustatoma, kad esantys statiniai ir (ar) įrenginiai naudojami ar jų faktinė būklė atitinka Nekilnojamojo turto kadastre ir Nekilnojamojo turto registre nurodytą informaciją, Nacionalinės žemės tarnyba per 5 darbo dienas nuo šios aplinkybės nustatymo praneša prašymą pateikusiam asmeniui, kad būtina asmens iniciatyva ir lėšomis parengti teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą ir žemės sklypo planą, nurodo subjektus, kurie turi organizuoti šių dokumentų rengimą;

17.3. jeigu atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje nustatoma, kad esantys statiniai ir (ar) įrenginiai nenaudojami ar jų faktinė būklė galimai neatitinka Nekilnojamojo turto registre nurodytos informacijos, Nacionalinės žemės tarnyba per 5 darbo dienas nuo patikrinimo atlikimo prašo Statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalyje nurodytos statinių naudojimo priežiūrą atliekančios institucijos nustatyti, ar statiniai naudojami pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį. Jeigu statinių naudojimo priežiūrą atliekanti institucija nustato, kad statiniai netinkami naudoti pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį, Nacionalinės žemės tarnybos vadovas ar jo įgaliotas valstybės tarnautojas per 5 darbo dienas nuo duomenų apie patalpų ar pastatų naudojimą pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį pateikimo šiai tarnybai dienos priima sprendimą netenkinti prašymo parduoti žemės sklypą (jo dalį).

18. Žemės sklypo planą ir kadastro duomenų bylą (jeigu žemės sklypas nebuvo suformuotas prašymo parduoti žemės sklypą (jo dalį) pateikimo metu) Nacionalinės žemės tarnybai pateikia Taisyklių 6 punkte nurodytas asmuo. Sprendimą nustatyti valstybinės žemės sklypo kadastro duomenis (suformuoti žemės sklypą) pagal patvirtintą teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą, taip pat žemės sklypo planą ir kadastro duomenų bylą, parengtus Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Nekilnojamojo turto kadastro nuostatai), nustatyta tvarka, priima Nacionalinės žemės tarnybos vadovas arba jo įgaliotas valstybės tarnautojas.

Žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 3 ir 4 dalyse nustatytais atvejais parduodamo namų valdos žemės sklypo plotas didinamas priimant sprendimą suformuoti teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte suprojektuotą didesnio ploto žemės sklypą.

Žemės servitutai formuojamam žemės sklypui nustatomi Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289 „Dėl Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“ nustatyta tvarka. Sprendimas nustatyti žemės servitutą priimamas su sprendimu suformuoti žemės sklypą.

19. Nacionalinės žemės tarnyba, turėdama visus Taisyklių 15 punkte nurodytus dokumentus ir sprendimą suformuoti žemės sklypą (jeigu žemės sklypas nebuvo suformuotas prašymo parduoti žemės sklypą (jo dalį) pateikimo metu), per 30 darbo dienų (Taisyklių 19.4 ir 19.5 papunktyje nurodytais atvejais mėnesio terminas pradedamas skaičiuoti gavus savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus pateiktus duomenis):

19.1. teikia prašymą Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui įregistruoti Nekilnojamojo turto

registre kaimo ar viensėdžio ribose parduodamą valstybinės žemės sklypą, valstybės nuosavybės teisę ir patikėjimo teisę į jį (jeigu parduodamas žemės sklypas neįregistruotas);

19.2. kai planuojamame parduoti valstybinės žemės sklype esantis (esantys) savarankiškai funkcionuojantis (funkcionuojantys) statinis (statiniai) ar įrenginys (įrenginiai) priklauso skirtingiems savininkams, – remdamasis Taisyklių 12.3 papunktyje nurodytu žemės sklypo planu nustato ir pagal Taisyklių 13 punktą apskaičiuoja asmeniui parduodamo žemės sklypo dalies dydį;

19.3. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ nustatytais atvejais užsako parduodamų žemės sklypų individualų vertinimą;

19.4. prašo savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus inicijuoti miesto ar miestelio ribose parduodamo valstybinės žemės sklypo (jo dalies), valstybės nuosavybės teisės ir patikėjimo teisės į jį įregistravimą Nekilnojamojo turto registre (jeigu parduodamas žemės sklypas neįregistruotas); savivaldybės meras ar jo įgaliotas savivaldybės administracijos direktorius prašymą Nekilnojamojo turto registre įregistruoti žemės sklypą, valstybės nuosavybės teisę ir patikėjimo teisę į jį pateikia šio registro tvarkytojui per 10 darbo dienų; savivaldybės meras ar jo įgaliotas savivaldybės administracijos direktorius informuoja Nacionalinės žemės tarnybą apie įregistravimą per 5 darbo dienas jį atlikus;

19.5. kai parduodami namų valdos, garažų statybos ir eksploatavimo bendrijų garažų, individualių garažų žemės sklypai miesto gyvenamojoje vietovėje, prie Nacionalinės žemės tarnybos pagal Žemės įvertinimo metodiką, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ (toliau – Žemės įvertinimo metodika), apskaičiuotos žemės sklypo vertės pridedamas žemės sklypo vertės padidėjimas dėl inžinerinių statinių (toliau – žemės sklypo vertės priedas dėl inžinerinių statinių). Nacionalinės žemės tarnyba prašymą apskaičiuoti žemės sklypo vertės priedą dėl inžinerinių statinių pateikia savivaldybės merui ar jo įgaliotam savivaldybės administracijos direktoriui, kuris prašomus duomenis pateikia per 10 darbo dienų gavęs prašymą. Jeigu prašoma savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus apskaičiuoti žemės sklypo vertės priedą dėl inžinerinių statinių, Taisyklių 19.2, 19.3 papunkčiuose ir šiame papunktyje nurodyti veiksmai atliekami per mėnesį gavus savivaldybės administracijos parengtus duomenis;

19.6. patikrina, ar fiziniam asmeniui, pageidaujančiam įsigyti namų valdos žemės sklypą (jo dalį) ir anksčiau įsigijusiam valstybinės žemės sklypą, pritaikyta Taisyklių 21 punkte nurodyta valstybinės žemės sklypo pardavimo kainos nuolaida;

19.7. jeigu valstybinės žemės sklypą (jo dalį) pageidaujama pirkti išsimokėtinai, patikrina, ar asmuo neskolingas Nacionalinei žemės tarnybai už suteiktas paslaugas; Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos prašo pateikti informaciją, ar pirkėjas neturi mokestinės nepriemokos Lietuvos Respublikos valstybės biudžetui, savivaldybės biudžetui ar fondams, į kuriuos mokamus mokesčius administruoja Valstybinė mokesčių inspekcija, Finansų ministerijos prašo pateikti informaciją, ar pirkėjas neturi įsiskolinimo dėl grąžintinų lėšų pagal Europos Sąjungos struktūrinius fondus, kitus fondus ir programas, apie kuriuos informaciją teikia Finansų ministerija vadovaudamasi Duomenų apie valstybės (savivaldybės) kontroliuojamų įmonių įsiskolinimus valstybei (savivaldybei) pateikimo tvarkos aprašu, patvirtintu Vyriausybės 1998 m. vasario 26 d. nutarimu Nr. 240 „Dėl Duomenų apie valstybės (savivaldybės) kontroliuojamų įmonių įsiskolinimus valstybei (savivaldybei) pateikimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, patikrina, ar pagal Finansų ministerijos Europos Sąjungos struktūrinės paramos kompiuterinės informacinės valdymo ir priežiūros sistemos duomenis asmuo neskolingas dėl grąžintinų finansinės paramos ir bendrojo finansavimo lėšų pagal Finansinės paramos ir bendrojo finansavimo lėšų grąžinimo į Lietuvos Respublikos valstybės biudžetą taisykles, patvirtintas Vyriausybės 2005 m. gegužės 30 d. nutarimu

Nr. 590 „Dėl Finansinės paramos ir bendrojo finansavimo lėšų grąžinimo į Lietuvos Respublikos valstybės biudžetą taisyklių patvirtinimo“ (toliau – įsiskolinimai dėl grąžintinų lėšų pagal ES struktūrinius fondus, kitus fondus ir programas), Valstybinio socialinio draudimo fondo valdybos prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos informacinės sistemos duomenis pirkėjas neskolingas Valstybinio socialinio draudimo fondo biudžetui.

20. Jeigu nustatoma, kad asmuo turi įsiskolinimų Nacionalinei žemės tarnybai už teikiamas paslaugas arba valstybės biudžetui, savivaldybės biudžetui ar fondams, į kuriuos mokamus mokesčius administruoja Valstybinė mokesčių inspekcija (išskyrus atvejus, kai mokesčių, delspinigių, baudų mokėjimas atidėtas arba dėl šių mokesčių, delspinigių, baudų vyksta mokestinis ginčas) ar Valstybinio socialinio draudimo fondo biudžetui (išskyrus atvejus, kai socialinio draudimo įmokų, delspinigių, baudų mokėjimas atidėtas pagal sutartį ir vykdomi išipareigojimai), ar įsiskolinimų dėl grąžintinų lėšų pagal ES struktūrinius fondus, kitus fondus ir programas (išskyrus, kai grąžintinų lėšų grąžinimas atidėtas), Nacionalinės žemės tarnyba apie tai praneša pirkėjui, nustatydamas iki 15 darbo dienų terminą, skaičiuojamą nuo pranešimo įteikimo dienos, įsiskolinimams padengti ar pareikšti sutikimą už perkamą žemės sklypą su valstybe atsiskaityti iš karto. Jeigu pirkėjas per nustatytą terminą sutinka už perkamą žemės sklypą su valstybe atsiskaityti iš karto arba pateikia duomenis apie panaikintą įsiskolinimą, per Taisyklį 23 punkte nustatytą terminą parengiamas valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties projektas. Jeigu pirkėjas per nustatytą terminą nepadengia įsiskolinimų ar nepareikia sutikimo už perkamą žemės sklypą su valstybe atsiskaityti iš karto, Nacionalinės žemės tarnybos vadovas ar jo įgaliotas valstybės tarnautojas priima sprendimą neparduoti valstybinės žemės sklypo ir apie tai informuoja pirkėją.

21. Fiziniais asmenims, perkantiems namų valdos žemės sklypus teritorijose, esančiose iki 1995 m. birželio 1 d. nustatytą tvarka patvirtintose miestų, kaip gyvenamųjų vietovių, ribose, ir iki minėtos datos Vyriausybės sprendimais miestams priskirtose teritorijose, taikoma 40 procentų žemės sklypo kainos nuolaida (senatvės pensininkams – 50 procentų nuolaida) ne didesniai kaip 0,06 hektaro žemės sklypui arba, kai perkamas žemės sklypas yra didesnis kaip 0,06 hektaro, – ne didesnei kaip 0,06 ha žemės sklypo daliai.

Fiziniais asmenims, perkantiems kaimo gyvenamosiose vietovėse ir po 1995 m. birželio 1 d. miestams priskirtose teritorijose namų valdos žemės sklypus, taikoma 50 procentų žemės sklypo kainos nuolaida ne didesniai kaip 0,15 hektaro žemės sklypui arba, kai perkamas žemės sklypas yra didesnis kaip 0,15 hektaro, – ne didesnei kaip 0,15 ha žemės sklypo daliai.

Kai žemės sklypas perkamas bendrosios nuosavybės teise, nurodytos kainų nuolaidos taikomos kiekvienam bendraturčiui už atitinkamai ne didesnę kaip 0,06 arba 0,15 hektaro jo įsigyjamo žemės sklypo dalį.

Namų valdos žemės sklypo kainos nuolaida vienam fiziniui asmeniui taikoma jam įsigyjant vieną namų valdos žemės sklypą ar jo dalį (likusiems jo perkamiems žemės sklypams kainos nuolaida netaikoma, neatsižvelgiant į žemės sklypų vietą ir tai, kad nuolaida buvo pritaikyta perkant mažesnio kaip 0,06 hektaro ar 0,15 hektaro ploto žemės sklypą ar jo dalį).

22. Asmeniui, įgijusiam nuosavybės teisę į statinį ar įrenginį, esantį valstybinės žemės sklype, už kurį sumokėta, tačiau valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartis nesudaryta, sudarant tokią sutartį įskaitomos už žemės sklypą sumokėtos įmokos, jeigu su nuosavybės teise į statinį ar įrenginį jų perleidėjas perleido ir teisę įskaityti už žemės sklypą sumokėtas įmokas.

Sąlygos, pagal kurias asmenys, iki Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 5, 7, 9, 14, 19, 22, 23, 30, 34, 46, 49, 50, 51, 52 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymo Nr. XI-660 8 straipsnio įsigaliojimo dienos (2010 m. vasario 2 d.) įgiję nuosavybės teisę į valstybinės žemės sklype esantį statinį ar įrenginį, turi teisę įskaityti už valstybinės žemės sklypą kitų asmenų sumokėtas įmokas,

nustatytos šio įstatymo 16 straipsnio 2 dalyje.

23. Nacionalinė žemės tarnyba, atlikusi Taisyklių 19 punkte nurodytus veiksmus, gavusi visus reikalingus dokumentus ir duomenis, nustačiusi, kad yra teisinė sąlyga sudaryti valstybinės žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartį, per 10 darbo dienų, nuo šios aplinkybės nustatymo parengia šios sutarties projektą, kuriame nurodoma:

23.1. žemės pardavėjas;

23.2. žemės pirkėjas; kai naudojama žemės sklypą perka keli pirkėjai, įsigyjamo žemės sklypo nuosavybės rūšis (dalinė ar jungtinė), nustatoma pagal kokią nuosavybės rūšį valdomas statinys ar įrenginys, kuriam eksploatuoti įsigijamas žemės sklypas;

23.3. valstybinės žemės sklypo unikalus numeris, kadastro numeris, žemės sklypo (jo dalies) vieta (savivaldybės pavadinimas, miesto, miestelio, kaimo ar viensėdžio pavadinimas), adresas (jei suteiktas);

23.4. perkamo žemės sklypo (ar jo dalies) plotas (0,0001 hektaro tikslumu). Jeigu žemės sklypą pageidauja pirkti du ar daugiau asmenų bendrosios nuosavybės teise, nurodomas kiekvienam asmeniui numatomos parduoti žemės sklypo dalies plotas;

23.5. žemės sklypo kaina. Kai Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ nustatytais atvejais ir tvarka apskaičiuojamas žemės sklypo vertės priedas dėl inžinerinių statinių, atskirai nurodoma kainos dalis, kurią sudaro žemės sklypo vertės priedas dėl inžinerinių statinių. Jeigu žemės sklypą pageidauja pirkti du ar daugiau asmenų bendrosios nuosavybės teise, nurodoma kiekvieno bendraturčio pageidaujamo pirkti žemės sklypo dalies kaina;

23.6. žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas (būdai);

23.7. specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir kiti teisės aktuose nustatyti apribojimai;

23.8. žemės servitutai;

23.9. pirkėjo įsipareigojimai ir atsakomybė už įsipareigojimų nevykdymą, sutarties įsigaliojimo terminas ir sąlygos;

23.10. sąlyga, kad saugomose teritorijose asmenys privalo laikytis apsaugos ir tvarkymo reikalavimų, įtvirtintų saugomų teritorijų planavimo schemų (ribų ir tvarkymo planų) sprendiniuose ir saugomų teritorijų nuostatuose.

23.11. sąlyga, kad kultūros paveldo objektų teritorijose ir kultūros paveldo vietovėse asmenys privalo laikytis paveldosaugos reikalavimų, nustatytų apsaugos reglamentuose ar nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose;

23.12. jeigu žemės sklypas (jo dalis) perkamas išsimokėtinai, sąlyga, kad žemės sklypas (jo dalis) laikomas įkeistu valstybei nuo jo perdavimo pirkėjui momento, užtikrinant pirkėjo prievolę sumokėti likusią perkamo valstybinės žemės sklypo kainos dalį. Valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties projekte nurodoma, kad nustatęs, jog pirkėjas per sutartyje nurodytus terminus nesumokėjo metinės (-ių) įmokos (-ų) ir (arba) palūkanų už nesumokėtą kainos dalį, pardavėjas išsiunčia pirkėjui pranešimą dėl valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties vykdymo, nurodydamas per vieną mėnesį gavus pranešimą padengti vėluojamą sumokėti išskolinimo dalį ir delspinigius. Jeigu pirkėjas per vieną mėnesį gavęs pranešimą nesumoka šios sumos, pardavėjas siunčia pakartotinį pranešimą. Jeigu pirkėjas per vieną mėnesį nuo pakartotinio pranešimo gavimo nesumoka pranešime nurodytos sumos, jam išsiunčiamas reikalavimas per vieną mėnesį nuo rašto gavimo dienos sumokėti visą valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartyje nustatytą valstybinės žemės sklypo kainą, palūkanas ir delspinigius. Pirkėjui per vieną mėnesį neįvykdžius šio reikalavimo, pardavėjas kreipiasi į notarą dėl vykdomojo įrašo atlikimo;

23.13. sąlyga, kad sutarties sudarymo išlaidos, jeigu žemės sklypas perkamas išsimokėtinai, –

ir priverstinės hipotekos nustatymas ir įregistravimas apmokami pirkėjo lėšomis;

23.14. pirkėjo pareiga nuosavybės teisę į žemės sklypą per 3 mėnesius nuo žemės sklypo perdavimo savo lėšomis įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

24. Nacionalinės žemės tarnyba valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties projektą įteikia pirkėjui. Pasirašydamas sutarties projektą, pirkėjas patvirtina, kad sutinka su perkamo žemės sklypo kaina ir kitomis sutarties projekte įrašytomis žemės sklypo pirkimo sąlygomis.

Nacionalinės žemės tarnybos vadovas ar jo įgaliotas valstybės tarnautojas per 10 darbo dienų nuo valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties projekto suderinimo su pirkėju dienos priima sprendimą parduoti žemės sklypą ar jo dalį arba prašymo netenkinti. Jeigu priimamas sprendimas parduoti žemės sklypą, jame nurodoma, kad žemės sklypą leidžiama parduoti valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties projekte nurodytomis sąlygomis. Sutarties projektas pridedamas prie sprendimo parduoti žemės sklypą arba jo dalį kaip neatskiriamas priedas. Ginčai dėl sprendimo parduoti žemės sklypą ar jo dalį, taip pat sprendimo prašymo netenkinti nagrinėjami bendrosios kompetencijos teisme.

25. Nacionalinė žemės tarnyba per 5 darbo dienas po sprendimo parduoti žemės sklypą (jo dalį) priėmimo pateikia pirkėjui pranešimą, kuriame nurodo sumą, kurią jis turi sumokėti už parduodamą žemės sklypą (jo dalį). Pranešime nurodoma finansų įstaiga (skyrius, filialas), numeris sąskaitos, į kurią turi būti pervesta nurodyta suma, kur ir kada pirkėjas turi atvykti pasirašyti sutarties arba iki kurios datos (dienos, valandos) sutartis turi būti pasirašyta elektroniniu parašu. Jeigu pateikiamame pranešime sutarties pasirašymo vietos ir laiko nurodyti nėra galimybių, nustačius sutarties pasirašymo vietą ir laiką, pirkėjui pateikiamas atskiras pranešimas. Kai parduodamo valstybinės žemės sklypo vertė apskaičiuota taikant individualų vertinimą, pranešime įrašomos šio vertinimo išlaidos, kurias pirkėjas turi apmokėti iki pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo. Jeigu valstybinės žemės sklypas perkamas išsimokėtinai, pranešime įrašomos priverstinės hipotekos nustatymo ir įregistravimo išlaidos, kurias pirkėjas turi apmokėti iki pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo.

26. Pirkėjas, sumokėjęs nurodytą sumą arba jos dalį, jeigu žemės sklypas perkamas išsimokėtinai, su apmokėjimo įrodymo dokumentu atvyksta pranešime nurodytu laiku į nurodytą vietą pasirašyti valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties. Pirkėjas turi teisę pasirašyti valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartį nuotoliniu būdu Lietuvos Respublikos notariato įstatyme nustatyta tvarka.

Jeigu žemės sklypą perka du ar daugiau asmenų bendrosios nuosavybės teise, valstybinės žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartį pasirašo visi pirkėjai arba vienas iš jų, kai pateikia notaro patvirtintą įgaliojimą atstovauti kitiems pirkėjams.

Kai žemės sklypą (jo dalį) perka Lietuvos arba užsienio juridiniai asmenys ar kitos užsienio organizacijos, nurodyti Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstituciniame įstatyme, jiems atstovaujantis asmuo (asmenys) turi pateikti jo (jų) įgaliojimą patvirtinantį dokumentą.

27. Valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartį fiziniu arba kvalifikuotu elektroniniu parašu pasirašo Nacionalinės žemės tarnybos vadovas ar jo įgaliotas valstybės tarnautojas, jei valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartis pasirašoma nuotoliniu arba mišriu būdu Notariato įstatyme nustatyta tvarka. Prie pasirašytos sutarties pridedamas šio žemės sklypo planas. Jeigu žemės sklypą nusiperka du ar daugiau asmenų bendrosios nuosavybės teise, po vieną valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties egzempliorių įteikiama kiekvienam asmeniui. Valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo išlaidas, įskaitant notaro patvirtinimą ir Nekilnojamojo turto registro duomenų, reikalingų sandoriui sudaryti, tikrinimo išlaidas, apmoka pirkėjas. Žemės sklypo perdavimas–priėmimas įforminami Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto valstybės tarnautojo ir pirkėjo šiame punkte nurodytais būdais pasirašytu valstybinės žemės sklypo perdavimo–



priėmimo aktu. Šis aktas pasirašomas per 3 darbo dienas sudarius valstybinę žemės pirkimo–pardavimo sutartį. Valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties šalims susitarus, valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartis gali būti kartu ir valstybinės žemės sklypo perdavimo–priėmimo aktas.

28. Kai parduodamą valstybinės žemės sklypą patikėjimo teise valdo ne Nacionalinės žemės tarnybos patikėjimo teisės subjektas, Nacionalinės žemės tarnyba per 10 darbo dienų nuo valstybinės žemės sklypo (jo dalies) perdavimo–priėmimo akto pasirašymo ŽIS priemonėmis informuoja šį subjektą apie sudarytą valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartį.

29. Kai valstybinės žemės sklypas perkamas išsimokėtinai, Nacionalinės žemės tarnybos vadovas ar jo įgaliotas valstybės tarnautojas prašo notaro nustatyti ir įregistruoti priverstinę hipoteką.

30. Kai žemės sklypas (jo dalis) perkamas išsimokėtinai, pakartotinai įkeisti įkeisto žemės sklypo (jo dalies) neleidžiama. Išsimokėtinai įgyto žemės sklypo savininkas, pagal sutartį neatsiskaitęs už šį sklypą, perleisti jį tretiesiems asmenims gali, jeigu šie asmenys sutinka perimti visus pagal valstybinės žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartį žemės sklypo savininko įsipareigojimus apmokėti priverstinės hipotekos pakeitimo išlaidas ir yra hipotekos kreditoriaus sutikimas. Sutikime nurodoma, kad priverstinės hipotekos pakeitimo išlaidos apmokamos į hipotekos kreditoriaus nurodytą sąskaitą iki žemės sklypo perleidimo.

31. Nekilnojamojo turto registre registruojant asmens, įgijusio išsimokėtinai žemės sklypą, nuosavybės teisę į šį žemės sklypą, įregistruojama šio žemės sklypo priverstinė hipoteka ir juridiniai faktai apie draudimą perleisti nuosavybės teisę į jį, apribojimą valdyti, naudoti ir (arba) disponuoti žemės sklypu.

32. Kai žemės sklypai perkami išsimokėtinai, už juos atsiskaitoma šia tvarka:

32.1. pirkėjai už perkamus žemės sklypus su valstybe turi atsiskaityti per pirkėjo pasirinkto ir valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartyje nustatyto pirkimo išsimokėtinai termino metus, tačiau ne vėliau kaip per 15 metų nuo valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo dienos. Pirkėjai ne mažiau kaip 20 procentų nustatytos žemės kainos turi sumokėti iki valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo, likusią dalį – lygiomis dalimis per vėlesnius valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartyje nustatyto pirkimo išsimokėtinai termino metus, pradėdami mokėti antraisiais kalendoriniais metais po valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo;

32.2. nesumokėta dalis perkamo valstybinės žemės sklypo, kurio vertė apskaičiuota pagal Žemės įvertinimo metodiką, perskaičiuojama Vyriausybei priėmus sprendimą indeksuoti žemės vertę. Valstybinės žemės pardavėjas perskaičiuoja žemės pirkėjų nesumokėtas kainų dalis ir informaciją apie perskaičiuotas įsiskolinimo kainų dalis pateikia žemės pirkėjams;

32.3. pirkėjai už nesumokėtą kainos dalį moka 5 procentus metinių palūkanų;

32.4. metinės įmokos sumokamos ne vėliau kaip iki kitų metų sausio 15 dienos. Už kiekvieną pradelstą dieną skaičiuojami delspinigiai – 0,05 procento privalomos mokėti įsiskolinimo sumos: metinės įmokos ir palūkanų.

33. Asmenims, skolingiems valstybinės žemės pardavėjui už anksčiau išsimokėtinai įgytus valstybinės žemės sklypus (per nustatytą terminą nesumokėjusiems nustatytos sumos, sumokėjusiems ne visą sumą ar kitaip pažeidusiems šiame punkte nustatytą atsiskaitymo su valstybe tvarką), taip pat asmenims, turintiems kitų įsiskolinimų Nacionalinei žemės tarnybai už teikiamas paslaugas arba valstybės biudžetui, savivaldybės biudžetui ar fondams, į kuriuos mokamus mokesčius administruoja Valstybinė mokesčių inspekcija (išskyrus atvejus, kai mokesčių, delspinigių, baudų mokėjimas atidėtas arba dėl šių mokesčių, delspinigių, baudų vyksta mokestinis ginčas), ar įsiskolinimų dėl grąžintinų lėšų pagal ES struktūrinius fondus, kitus fondus ir programas (išskyrus, kai grąžintinų lėšų

grąžinimas atidėtas), ar Valstybinio socialinio draudimo fondo biudžetui (išskyrus atvejus, kai socialinio draudimo įmokų, delspinigių, baudų mokėjimas atidėtas pagal sutartį ir vykdomi įsipareigojimai), kiti pageidaujami pirkti valstybinės žemės sklypai išsimokėtinai neparduodami, kol išvardyti įsiskolinimai nepadengiami.

34. Paskirstant lėšas, gautas už parduotus naudojamus žemės sklypus, laikomasi šių reikalavimų:

34.1. lėšos, gautos už parduotus naudojamus žemės sklypus miestų ir miestelių teritorijose, per 5 darbo dienas nuo jų gavimo paskirstomos taip:

34.1.1. 50 procentų – į valstybės biudžetą;

34.1.2. 50 procentų – į savivaldybės, kurios teritorijoje parduotas žemės sklypas, biudžeto atskirą sąskaitą lėšoms už parduodamus žemės sklypus. Šios lėšos naudojamos grąžinamų natūra žemės sklypų planams ir perduodamų (suteikiamų) nuosavybėn neatlygintinai žemės sklypų teritorijų planavimo dokumentams, žemės valdos projektams, žemės sklypų planams rengti. Jeigu savivaldybės teritorijoje esančiose miesto gyvenamosiose vietovėse neplanuojama grąžinti natūra ir perduoti (suteikti) nuosavybėn neatlygintinai žemės sklypų, minėtos lėšos naudojamos perduodamų ar išnuomojamų žemės sklypų teritorijų planavimo dokumentams, žemės valdos projektams, žemės sklypų planams rengti, savivaldybių patikėjimo teise valdomų valstybinės žemės sklypų, kurie išnuomojami, individualaus vertinimo išlaidoms apmokėti. Jeigu nereikia mokėti už minėtus darbus ir paslaugas, šios lėšos naudojamos miestų ir miestelių inžinerinei infrastruktūrai plėtoti ir renovuoti. Lėšų poreikis nustatomas atsižvelgiant į Nacionalinės žemės tarnybos administracijos padalinio kas pusmetį iki pusmečio pirmojo mėnesio 15 dienos savivaldybei teikiamus duomenis apie planuojamus grąžinti natūra, perduoti (suteikti) nuosavybėn neatlygintinai, parduoti ir išnuomoti žemės sklypus. Savivaldybės tvarko už parduotus valstybinės žemės sklypus gautų lėšų, apskaitą ir atsako už jų naudojimą pagal paskirtį;

34.2. lėšos, gautos už parduotus naudojamus žemės sklypus kaimuose ir viensėdžiuose, pervedamos į valstybės biudžetą.

### **TREČIASIS SKIRSNIS NUOMA**

35. Naudojamus žemės sklypus (jų dalis) be aukciono turi teisę išsinuomoti Lietuvos Respublikos fiziniai ir juridiniai asmenys, užsieniečiai, užsienio juridiniai asmenys ir kitos užsienio organizacijos (toliau visi kartu šiame skirsnyje – asmenys), kuriems šiuose žemės sklypuose (jų dalyse) esantys savarankiškai funkcionuojantys statiniai ar įrenginiai priklauso nuosavybės teise arba yra jų nuomojami.

36. Šiame skirsnyje nustatyta tvarka be aukciono išnuomojami Taisyklių 10 ir 12 punktuose nustatytus reikalavimus atitinkantys naudojami žemės sklypai, taip pat be aukciono išnuomojami žemės sklypai, atitinkantys Žemės įstatymo 9 straipsnio 23, 24 ir 26 dalyse nurodytus reikalavimus.

37. Su šiame skirsnyje nurodytais ypatumais leidžiama be aukciono išnuomoti valstybinės žemės sklypą, kai jis formuojamas siekiant naudoti apleistus ir (ar) neprižiūrimus savarankiškai funkcionuojančius statinius, Nekilnojamojo turto registre įregistruotus atskirais objektais (pagrindiniais daiktais), eksploatuoti su priklausiniais, kuriems naudoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį reikia atlikti tik paprastąjį remontą (Žemės įstatymo 9 straipsnio 25 dalies 2 punktą).

38. Asmenys, pageidaujantys ir turintys teisę išsinuomoti naudojamus žemės sklypus be aukciono, (kai juos patikėjimo teise valdo Nacionalinė žemės tarnyba, – Nacionalinės žemės tarnybai;

kai valstybinė žemė priskirta centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo patikėjimo teise valdomam valstybės nekilnojamajam turtui – centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojui, kai juos patikėjimo teise valdo savivaldybė, – savivaldybės, kurioje yra pageidaujamas išsinuomoti naudojamas žemės sklypas, savivaldybės merui (toliau šiame skirsnyje – valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija)), pateikia:

38.1. prašymą išnuomoti žemės sklypą (jo dalį). Šiame prašyme nurodoma:

38.1.1. kai žemės sklypas suformuotas, – prašomo išnuomoti naudojamo žemės sklypo unikalų numerį ir (ar) kadastro numerį, ir (ar) adresą; kai žemės sklypas nesuformuotas, – valstybinės žemės ploto dydį ir vietą (savivaldybės pavadinimas, miesto, miestelio, kaimo ar viensėdžio pavadinimas);

38.1.2. statinių ir įrenginių, esančių prašomame išnuomoti naudojamame žemės sklype, unikalūs numeriai;

38.1.3. jeigu naudojamą žemės sklypą pageidauja išsinuomoti Lietuvos Respublikos juridinis asmuo, prašyme nurodoma juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas, kodas ir buveinė. Jeigu naudojamą žemės sklypą pageidauja išsinuomoti užsienio juridinis asmuo ar kita užsienio organizacija, prašyme nurodoma užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos teisinė forma, pavadinimas, kodas, buveinė, taip pat Lietuvoje įsteigtos atstovybės ar filialo pavadinimas, kodas ir buveinė, jeigu užsienio juridinis asmuo ar kita užsienio organizacija įsteigė Lietuvoje atstovybę ar filialą;

38.1.4. informacija, ar nėra aplinkybių, kad statiniai ir (ar) įrenginiai, kuriems eksploatuoti siekiama išsinuomoti naudojamą žemės sklypą, pagal teritorijų planavimo dokumentus turi būti nugriauti (nukelti ar pašalinti); kai statiniai ir (ar) įrenginiai turi būti nugriauti (nukelti ar pašalinti), – nurodomi teritorijų planavimo dokumento pavadinimas, jo tvirtinimo data ir jį patvirtinęs subjektas;

38.1.5. informacija, ar naudojamame žemės sklype planuojama statyti naujus statinius ar įrenginius ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius, atsižvelgus į šią informaciją, valstybinės žemės nuomos sutartis papildoma nuostatomis apie galimybę statyti statinius ar įrenginius ir atlyginimo už galimybę statyti išnuomotoje valstybinėje žemėje sumokėjimą;

38.1.6. kai pageidaujama išnuomoti žemės sklypą pagal Taisyklių 37 punktą, – informaciją apie išduotą leidimą atlikti statinio paprastąjį remontą (pavadinimas, išdavimo data, numeris, išdavęs subjektas);

38.2. žemės sklypo suteikimą ar naudojimo teisę patvirtinančių dokumentų (jeigu yra) kopijas, patvirtintas Lietuvos vyriausiojo archyvaro dokumentų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka ;

38.3. naudojamo žemės sklypo plano, kuriame pažymėti sklype esantys statiniai ir įrenginiai (kai prašymo pateikimo metu prašomas nuomoti žemės sklypas suformuotas), kopiją, patvirtintą Lietuvos vyriausiojo archyvaro dokumentų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka . Kai žemės sklype yra keli savarankiškai funkcionuojantys statiniai ar įrenginiai, Nekilnojamojo turto registre įregistruoti atskirais objektais (pagrindiniais daiktais), naudojamo žemės sklypo plane išskiriamos kiekvienam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingos dalys ir pagal Taisyklių 12.3 ir 12.4 papunkčius nustatytas šių dalių plotas;

38.4. kai pageidaujama išnuomoti žemės sklypą Žemės įstatymo 9 straipsnio 24 dalyje nurodytu atveju, – žemės sklypo plano, kuriame užfiksuotas statinio (-ų) sunykimas, kopiją, patvirtintą Lietuvos vyriausiojo archyvaro dokumentų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka, Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento ir (ar) statinių naudojimo priežiūrą atliekančio viešojo administravimo subjekto pažymą, patvirtinančią nekilnojamojo daikto žuvimą (sugriuvimą, sunykimą, sudegimą);

38.5. kai pageidaujama išnuomoti žemės sklypą pagal Taisyklių 37 punktą, – Statybos įstatyme nustatytais atvejais paprastojo remonto projektą arba paprastojo remonto aprašą;

38.6. statinių ir įrenginių, esančių žemės sklype, nuomos sutarties, kai prašymą išnuomoti valstybinės žemės sklypą pateikia statinių ir įrenginių nuomininkas, kopiją, patvirtintą Lietuvos vyriausiojo archyvaro dokumentų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka patvirtintą kopiją;

38.7. kai prašymas teikiamas ne per ŽIS, – fizinio asmens tapatybę patvirtinančio dokumento arba užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos registravimo dokumento kopiją, patvirtintą Lietuvos vyriausiojo archyvaro dokumentų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka, išskyrus atvejus, kai naudojamą žemės sklypą pageidauja išsinuomoti užsienio juridinis asmuo ar kita užsienio organizacija, įsteigę Lietuvoje atstovybę ar filialą;

38.8. dokumentus ar kitus duomenis, įrodančius aplinkybes, kad pageidaujamame išsinuomoti naudojamame žemės sklype esantis statinys ar įrenginys skirtas pagrindiniam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui tarnauti – statinio projektą ir nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylą. Šiuos dokumentus ir duomenis asmuo pateikia, jeigu pagrindinio savarankiškai funkcionuojančio statinio Nekilnojamojo turto registro išrašė nėra duomenų apie statinio ar įrenginio įregistravimą priklausiniu;

38.9. pageidaujant statinį ar įrenginį rekonstruoti, – statinių ir (ar) įrenginių, esančių žemės sklype ar jo dalyje, savininko sutikimą, kai prašymą išnuomoti valstybinės žemės sklypą ar jo dalį pateikia statinių ir (ar) įrenginių nuomininkas. Sutikimą, išskyrus viešojo administravimo subjektų sutikimus, turi patvirtinti notaras.

39. Valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija:

39.1. per 10 darbo dienų, gavusi prašymą išnuomoti valstybinės žemės sklypą ir kitus dokumentus, patikrina, ar prašyme nurodyti visi reikiami duomenys ir pateikti Taisyklių 38 punkte išvardyti dokumentai;

39.2. sutikrina asmens pateiktus duomenis su Juridinių asmenų registro duomenimis, patvirtinančiais Lietuvos Respublikos juridinio asmens įregistravimą (jeigu naudojamą žemės sklypą pageidauja išsinuomoti Lietuvos Respublikos juridinis asmuo), arba su Juridinių asmenų registro duomenimis, patvirtinančiais užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos Lietuvoje įsteigtos atstovybės ar filialo įregistravimą ir informaciją apie atstovybę ar filialą įsteigusį asmenį (jeigu naudojamą žemės sklypą pageidauja išsinuomoti užsienio juridinis asmuo ar kita užsienio organizacija, įsteigę Lietuvoje atstovybę ar filialą), taip pat su Nekilnojamojo turto registro duomenimis, patvirtinančiais statinių ir įrenginių, esančių žemės sklype, daiktinių teisių į juos ir juridinių faktų įregistravimą, su Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinės sistemos duomenimis, patvirtinančiais, kad statiniai ir ar įrenginiai, kuriems eksploatuoti siekiama išsinuomoti naudojamą žemės sklypą, nėra griautini (nukeltini ar šalintini); jei pateiktas nuomininko prašymas statyti naujus statinius ar įrenginius ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius, – su šios sistemos duomenimis, patvirtinančiais, kad tokia statyba ir (ar) rekonstravimas galimi; jei pateiktas prašymas išnuomoti žemės sklypą pagal Taisyklių 37 punktą, – su Lietuvos Respublikos statybos leidimų ir statybos valstybinės priežiūros informacinės sistemos „Infostatyba“ duomenimis, patvirtinančiais, kad asmeniui išduotas leidimas atlikti statinio paprastąjį remontą; prideda Juridinių asmenų registro ir Nekilnojamojo turto registro išrašus prie asmens prašymo ir kitų dokumentų, išvardytų Taisyklių 38 punkte;

39.3. jeigu prašyme išnuomoti žemės sklypą (jo dalį) nurodyti ne visi reikiami duomenys ar pateikti ne visi Taisyklių 38 punkte nurodyti dokumentai, nustato iki 15 darbo dienų terminą jiems pateikti ir apie tai praneša asmeniui. Jeigu per nustatytąjį laiką reikiami duomenys ir dokumentai nepateikiami, prašymas išnuomoti žemės sklypą nenagrinėjamas ir kartu su pateiktais dokumentais grąžinamas asmeniui, išskyrus Taisyklių 40 punkte nurodytą atvejį;

39.4. jei asmuo pateikė visus Taisyklių 38 punkte nurodytus dokumentus ir reikalingus duomenis, per 30 darbo dienų nuo gauto prašymo įvertinimo, atlikdamas faktinių duomenų patikrinimą vietoje, Naudojamų žemės sklypų administravimo metodikos nustatyta tvarka tikrina galimybę naudoti statinius ar įrenginius, įvertina, ar valstybinės žemės sklypas atitinka Naudojamų žemės sklypų administravimo metodikoje įtvirtintus statiniams ar įrenginiams eksploatuoti reikalingo žemės sklypo būtiną dydžio reikalavimus. Jeigu atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje nustatoma, kad esantys statiniai ir (ar) įrenginiai nenaudojami ar jų faktinė būklė galimai neatitinka Nekilnojamojo turto registre nurodytos informacijos, valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija per 5 darbo dienas nuo patikrinimo atlikimo prašo Statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalyje nurodytos statinių naudojimo priežiūrą atliekančios institucijos nustatyti, ar statiniai naudojami pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį. Valstybinės žemės nuomos sutartis nesudaroma, jeigu statinių naudojimo priežiūrą atliekanti institucija nustato, kad statiniai netinkami naudoti pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį, išskyrus Žemės įstatymo 9 straipsnio 23, 24 ir 26 dalyse nustatytus atvejus;

39.5. nustačiusi, kad nuomojamas valstybinės žemės sklypo plotas yra didesnis nei būtina jame esantiems statiniams ir (ar) įrenginiams su priklausiniais eksploatuoti arba nesant duomenų, kad naudojamame žemės sklype (jo dalyje) esantys statiniai ir (ar) įrenginiai skirti pagrindiniams savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams tarnauti, – žemės sklypo plotas nebūtinai jame esantiems statiniams ir (ar) įrenginiams su priklausiniais eksploatuoti, valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija per 5 darbo dienas praneša prašymą pateikusiam asmeniui, kad būtina parengti teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą – pertvarkyti (padalyti) valstybinės žemės sklypą suprojektuojant valstybinės žemės sklypą, reikalingą esantiems statiniams ir (ar) įrenginiams su priklausiniais eksploatuoti. Tokiu atveju teritorijų planavimo dokumentas ar žemės valdos projektas ir žemės sklypo planas rengiami asmens, pageidaujancio išsinuomoti valstybinės žemės sklypą (jo dalį), iniciatyva ir lėšomis;

39.6. Taisyklių 39.5 papunktyje nurodytas siūlymas asmeniui pertvarkyti (padalyti) valstybinės žemės sklypą neteikiamas, kai teisės aktai pertvarkyti esamo valstybinės žemės sklypo neleidžia. Tokiu atveju asmeniui pasiūloma jo iniciatyva ir lėšomis parengti Taisyklių 12.3 papunktyje nurodytą žemės sklypo planą, kuriame būtų išskirta žemės sklypo dalis, reikalingą esantiems statiniams ir (ar) įrenginiams su priklausiniais eksploatuoti.

39.7. 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;

39.8. jeigu prašymas išnuomoti žemės sklypą ir kiti dokumentai pateikti ne tam valstybinės žemės patikėtiniui, kuris turi teisę priimti sprendimą išnuomoti konkretų žemės sklypą, valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija, gavusi prašymą išnuomoti žemės sklypą ir dokumentus, per ne ilgesnį kaip 5 darbo dienų laikotarpį prašymą ir kitus dokumentus per ŽIS išsiunčia sprendimą išnuomoti žemės sklypą įgaliotam priimti valstybinės žemės patikėtiniui ir apie tai praneša prašymą pateikusiam asmeniui.

40. Jeigu su prašymu išnuomoti žemės sklypą (jo dalį) nepateikiamas žemės sklypo planas, nes išnuomoti prašomas žemės sklypas nesuformuotas, prašymas išnuomoti žemės sklypą (jo dalį) ir kiti dokumentai asmeniui negražinami, bet valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija, atlikdama faktinių duomenų patikrinimą vietoje, Naudojamų žemės sklypų administravimo metodikos nustatyta tvarka tikrina galimybę naudoti statinius ar įrenginius. Jeigu atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje nustatoma, kad esantys statiniai ir (ar) įrenginiai naudojami ar jų faktinė

būklė atitinka Nekilnojamojo turto registre nurodytą informaciją, valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija per 5 darbo dienas praneša prašymą pateikusiam asmeniui, kad šio asmens iniciatyva ir lėšomis būtina parengti teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą ir žemės sklypo planą, nurodo subjektus, kurie turi organizuoti šių dokumentų rengimą.

Jeigu atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje nustatoma, kad esantys statiniai ir (ar) įrenginiai nenaudojami ar jų faktinė būklė galimai neatitinka Nekilnojamojo turto registre nurodytos informacijos, valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija per 5 darbo dienas nuo patikrinimo atlikimo prašo Statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalyje nurodytos statinių naudojimo priežiūrą atliekančios institucijos nustatyti, ar statiniai naudojami pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį. Jeigu statinių naudojimo priežiūrą atliekanti institucija nustato, kad statiniai netinkami naudoti pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį, valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija per 5 darbo dienas priima sprendimą netenkinti prašymo išnuomoti žemės sklypą (jo dalies), išskyrus Taisyklių 37 punkte nustatytą atvejį.

41. Žemės sklypo kadastro duomenų bylą (jeigu žemės sklypas nebuvo suformuotas prašymo išnuomoti žemės sklypą (jo dalį) pateikimo metu) valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančiai institucijai pateikia Taisyklių 6 punkte nurodytas asmuo. Jeigu valstybinės žemės sklypą išnuomoja savivaldybė ar centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojas, jie per 3 darbo dienas, gavę kadastro duomenų bylą, persiunčia ją Nacionalinės žemės tarnybai patikrinti.

Sprendimą nustatyti valstybinės žemės sklypo kadastro duomenis (suformuoti žemės sklypą) pagal patvirtintą teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą, taip pat žemės sklypo planą ir kadastro duomenų bylą, parengtus pagal Nekilnojamojo turto kadastro nuostatus, priima Nacionalinės žemės tarnybos vadovas arba jo įgaliotas valstybės tarnautojas.

Žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 3 ir 4 dalyse nustatytais atvejais išnuomojamo namų valdos žemės sklypo plotas didinamas priimant sprendimą suformuoti teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte suprojektuotą didesnio ploto žemės sklypą.

Sprendimas nustatyti teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte suprojektuotą žemės servitutą priimamas su sprendimu suformuoti žemės sklypą.

Jeigu valstybinės žemės sklypus išnuomoja savivaldybė ar centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojas, Nacionalinės žemės tarnyba pateikia jiems šio punkto nustatyta tvarka priimtą sprendimą suformuoti žemės sklypą per 3 darbo dienas nuo jo priėmimo.

42. Valstybinės žemės nuomotojas, turėdamas visus Taisyklių 38 punkte išvardytus dokumentus, sprendimą suformuoti žemės sklypą (jeigu žemės sklypas nesuformuotas prašymo išnuomoti žemės sklypą (jo dalį) pateikimo metu) ir valstybinės žemės sklypo individualaus vertinimo ataskaitą (jeigu ji būtina siekiant išnuomoti valstybinės žemės sklypą (jo dalį) Žemės įstatymo 9 straipsnio 23 ir 26 dalyse nustatytais atvejais), per 20 darbo dienų:

42.1. teikia prašymą Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui įregistruoti valstybinės žemės sklypą, valstybės nuosavybės teisę ir patikėjimo teisę į jį (jeigu žemės sklypas neįregistruotas);

42.2. Taisyklių 12.3–12.5 papunkčiuose nurodytais atvejais pagal žemės sklypo planą nustato ir (ar) pagal Taisyklių 13 punktą apskaičiuoja išnuomojamų žemės sklypo dalių dydį;

42.3. apskaičiuoja išnuomojamo žemės sklypo vertę pagal Taisyklių 43.13 papunktyje nustatytą tvarką;

42.4. parengia valstybinės žemės nuomos sutarties projektą (Taisyklių priedas).

43. Valstybinės žemės nuomos sutarties projekte įrašoma:

43.1. žemės nuomotojas;

43.2. žemės nuomininkas;

43.3. žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas (būdai);

43.4. išnuomojamo žemės sklypo (jo dalies) plotas (0,0001 hektaro tikslumu);

43.5. žemės nuomos terminas, kuris nustatomas pagal tokius reikalavimus:

43.5.1. valstybinės žemės sklypas išnuomojamas ne ilgiau kaip 99 metams;

43.5.2. jeigu pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus žemės sklypą planuojama naudoti visuomenės poreikiams, šis žemės sklypas (jo dalis) išnuomojamas, kol bus pradėtas naudoti šiems tikslams;

43.5.3. jeigu žemės sklypas (jo dalis) išnuomojamas valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausančioms statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, žemės nuomos terminas nustatomas ne ilgesnis kaip iki šių statinių ar įrenginių nuosavybės teisės perleidimo dienos;

43.5.4. žemės sklypai (jų dalys), kurių reikia asmenų nuomojamiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, išnuomojami tik šių statinių ar įrenginių nuomos terminui;

43.5.5. kitais atvejais žemės nuomos terminas nustatomas atsižvelgiant į valstybės interesus pagal žemės sklype (jo dalyje) esančio statinio ar įrenginio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę, kuri nustatoma pagal statinio ar įrenginio statybos projekto dokumentus, vadovaujantis statybos techniniais reglamentais, pagal kuriuos nustatoma statinių gyvavimo trukmė, statinių ar įrenginių, pastatytų iki 1996 m. sausio 1 d., – pagal nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje nurodytus statinio ar įrenginio nusidėvėjimo duomenis, vadovaujantis aplinkos ministro patvirtinta pastatų, statinių ir įrenginių, pastatytų iki 1996 m. sausio 1 d., saugaus naudojimo termino nustatymo tvarka;

43.6. galimybė keisti išnuomojamo žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, kai pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentus numatyta galimybė išnuomojamame valstybinės žemės sklype pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą kita pagrindine žemės naudojimo paskirtimi ir (ar) būdu. Nurodomi pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir galimi naudojimo būdai. Sudarant nuomos sutartį Taisyklių 37 punkte nustatytu atveju, neįrašoma sąlyga keisti išnuomojamo žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą;

43.7. jeigu nuomos sutartyje numatyta galimybė keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, vadovaujantis patvirtintu teritorijų planavimo dokumentu, parengtu pagal Teritorijų planavimo įstatymą, iš karto nustatoma nuomotojo pareiga, tikslinti išnuomoto žemės sklypo kadastro duomenis Nekilnojamojo turto kadastre (įrašius sutartyje, kad kadastro duomenys keičiami lėšomis šalies, inicijavusios paskirties ir (ar) būdo keitimą) ir perskaičiuoti išnuomoto žemės sklypo vertę, nuo kurios mokamas žemės nuomos mokestis, nustatyta sutarties šalių pareiga pagal pakeistus išnuomoto žemės sklypo kadastro duomenis keisti valstybinės žemės nuomos sutartį;

43.8. išnuomojamame žemės sklype (jo dalyje) žemės savininkui ar kitiems asmenims nuosavybės teise priklausančių statinių ir įrenginių naudojimo sąlygos, kelių tiesimo, vandens telkinių įrengimo ir kitos sąlygos, statinių ir (ar) įrenginių naudojimo sąlygos pasibaigus žemės nuomos terminui;

43.9. galimybė statyti naujus statinius ar įrenginius ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius. Tokia galimybė sutartyje įrašoma tik esant nuomininko prašymui, kai naudojamas žemės sklypas (jo dalis) išnuomojamas ilgesniam kaip 3 metų laikotarpiui ir jeigu tokia statyba, ir (ar) rekonstravimas galimi pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentų sprendinius ir atitinka valstybinės žemės nuomos sutartyje įrašytą valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir būdą. Valstybinės žemės nuomos sutartyje įrašytos sąlygos statyti naujus statinius ar įrenginius ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius ir jos įgyvendinimo tvarka nustatyti Taisyklių 57 punkte. Sudarant nuomos sutartį Taisyklių 37 punkte nustatytu atveju, neįrašoma sąlyga statyti naujus statinius ar įrenginius ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius;

43.10. įstatymų leidžiamos išnuomojamame žemės sklype (jo dalyje) esančių požeminio ir

paviršinio vandens, naudingųjų iškasenų (išskyrus gintarą, naftą, dujas ir kvarcinį smėlį) naudojimo sąlygos;

43.11. specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir kiti teisės aktuose nustatyti žemės naudojimo apribojimai;

43.12. žemės servitutai ir kitos daiktinės teisės;

43.13. žemės sklypo vertė, nuo kurios mokamas žemės nuomos mokestis. Išnuomojamo naudojamo žemės sklypo vertė apskaičiuojama pagal einamųjų metų sausio 1 d. taikytus žemės verčių zonų žemėlapius, parengtus pagal Masinio žemės vertinimo taisykles, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ (toliau – Masinio žemės vertinimo taisyklės). Šiuo būdu apskaičiuojant žemės sklypo vertę, valstybinės žemės nuomotojas turi teisę ją kas 3 metus perskaiciuoti. Valstybinės žemės nuomotojas apie sprendimą perskaiciuoti žemės sklypo vertę, nuo kurios mokamas žemės nuomos mokestis, informuoja valstybinės žemės sklypo nuomininką. Šiuo atveju valstybinės žemės nuomos sutarties keitimas neinicijuojamas. Žemės įstatymo 9 straipsnio 23 ir 26 dalyse nustatytais atvejais išnuomojamo žemės sklypo vertė nustatoma taikant individualų turto vertinimą Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatyta tvarka ir ji neperskaiciuojama;

43.14. žemės nuomos mokesčio ir žemės nuomos mokesčio priedo nustatymo sąlygos, nuomos mokesčio ir jo priedo mokėjimo terminai; šios sąlygos ir terminai nustatomi taip:

43.14.1. nuomininkas žemės nuomos mokestį moka pagal savivaldybės tarybos patvirtintą tarifą nuo Taisyklių 43.13 papunktyje nurodytos vertės proporcingai išnuomoto žemės sklypo daliai. Kai naudojamas žemės sklypas (jo dalis) išnuomojamas Žemės įstatymo 9 straipsnio 23 ir 26 dalyse nustatytais atvejais, – apskaičiuojamas 10 procentų didesnio dydžio žemės nuomos mokestis lyginant su šio papunkčio nustatyta tvarka apskaičiuotu žemės nuomos mokesčio dydžiu. Valstybinės žemės nuomos sutartyje įrašoma, kad savivaldybės tarybai pakeitus žemės nuomos mokesčio tarifą, sumažinus žemės nuomos mokestį arba nuo jo atleidus, šios sutarties šalys privalo vadovautis savivaldybės tarybos sprendimais. Žemės nuomos mokesčio dydis perskaiciuojamas vadovaujantis savivaldybės tarybos sprendimu pakeisti žemės nuomos mokesčio tarifą ar sumažinti žemės nuomos mokestį;

43.14.2. žemės nuomos mokestis sumokamas į savivaldybės, kurios teritorijoje yra nuomojama valstybinė žemė, biudžetą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. lapkričio 19 d. nutarime Nr. 1798 „Dėl nuomos mokesčio, žemės nuomos mokesčio priedo už valstybinę žemę“ nustatytais terminais ir tvarka;

43.14.3. aplinkybės, kurias nustačius valstybinės žemės nuomininkui atsiranda prievolė mokėti žemės nuomos mokesčio priedą, nurodytos Žemės įstatymo 9 straipsnio 20 dalyje;

43.14.4. valstybinės žemės nuomotojas patikrina, ar valstybinės žemės nuomininkas per 2 ar 5 metus, kai vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu rengiamas vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentas, nuo sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo pradėjo statyti naujus statinius ar įrenginius ir (ar) rekonstruoti esamus, ir (ar) valstybinės žemės sklypą naudoja pagal pakeistą žemės naudojimo būdą ir (ar) žemės sklypas naudojamas pagal iki sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo nustatytus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą;

43.14.5. jei valstybinės žemės nuomininkas per 2 ar 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 nepateikia valstybinės žemės nuomotojui pranešimo apie naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų statinių ar įrenginių



rekonstravimo pradžią, nuomotojas suėjęs šiam terminui privalo patikrinti, ar nėra Taisyklių 43.14.3 papunktyje išvardytų aplinkybių; nustatius Taisyklių 43.14.3 papunktyje išvardytas aplinkybes, nuomininkas moka žemės nuomos mokesčio priedą, lygų 5 proc. naudojamo žemės sklypo ar jo dalies, kurių pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas yra pakeisti, vertės, kuri nustatoma pagal einamųjų metų sausio 1 d. taikytus žemės verčių zonų žemėlapius, parengtus pagal Masinio žemės vertinimo taisykles ir apskaičiuojama pakeitus pagrindinės žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą;

43.14.6. sutarties projekte sąlyga dėl žemės nuomos mokesčio priedo nustatymo ir jo mokėjimo neįrašoma, kai naudojamas žemės sklypas (jo dalis) išnuomojamas Žemės įstatymo 9 straipsnio 23 ir 26 dalyse nustatytais atvejais;

43.14.7. Nacionalinės žemės tarnyba, centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojas per 10 darbo dienų nuo sprendimo priėmimo informuoja merą ar jo įgaliotą savivaldybės administracijos direktorių ir nuomininką apie valstybinės žemės nuomininko pareigą mokėti valstybinės žemės nuomos mokesčio priedą Taisyklių 43.14.5 papunkčio nustatytu atveju, apie pareigą mokėti 10 procentų didesnio dydžio žemės nuomos mokestį, kai išnuomojamas naudojamas žemės sklypas Žemės įstatymo 9 straipsnio 23 ir 26 dalyse nustatytais atvejais;

43.14.8. žemės nuomos mokesčio priedas į savivaldybės biudžetą sumokamas kiekvienais metais per tokį patį terminą kaip ir žemės nuomos mokestis, tačiau ne vėliau kaip iki pranešimo apie naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų statinių ar įrenginių rekonstravimo pradžią pateikimo dienos;

43.15. kai naudojamas žemės sklypas (jo dalis) išnuomojamas Taisyklių 37 punkte nustatytu atveju, sutarties projekte papildomai įrašomi:

43.15.1. įpareigojimas nuomininkui per 1 metus nuo sutarties sudarymo dienos atlikti statinio (-ų) paprastojo remonto darbus;

43.15.2. draudimas nuomininkui atlikti statinio (-ų) kapitalinį remontą ir rekonstrukciją;

43.15.3. valstybinės žemės nuomotojo teisė vienašališkai nutraukti nuomos sutartį prieš terminą, kai suėjęs vienu metų terminui nuo sutarties sudarymo dienos, valstybinės žemės nuomotojas, per 20 darbo dienų atlikęs faktinį duomenų patikrinimą, nustato, kad statinio (-ų) paprastojo remonto darbai neatlikti;

43.15.4. nuomininko teisė kreiptis dėl nuomos sutarties pakeitimo, atsisakant jam nustatytų ribojimų (Taisyklių 43.6, 43.9, 43.15.2 papunkčiai), nuomotojui nustatius, kad nuomininkas įvykdė jam nustatytą įpareigojimą;

43.16. kai naudojamas žemės sklypas (jo dalis) išnuomojamas Žemės įstatymo 9 straipsnio 23 ir 24 dalyse nurodytais atvejais, sutarties projekte papildomai įrašomi:

43.16.1. 2 ar 5 metų terminas, kai vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu rengiamas vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentas, statybos darbams atlikti;

43.16.2. įpareigojimas valstybinės žemės nuomininkui per sutartyje įrašytą terminą užbaigti statinių statybą ir pateikti tai patvirtinantį dokumentą. Nepateikus statybos užbaigimą patvirtinančio dokumento, valstybinės žemės nuomininkas moka dvigubo dydžio valstybinės žemės nuomos mokestį, kol pateiks šį dokumentą arba valstybinės žemės nuomotojui pateiks prašymą nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį;

43.17. kai naudojamas žemės sklypas išnuomojamas Žemės įstatymo 9 straipsnio 26 dalyje nurodytu atveju, papildomai nurodomi:

43.17.1. 2 ar 5 metų, kai vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu rengiamas vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentas, terminas, per kurį statinių savininkas turėtų pakeisti išsinuomoto valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą

arba statinio paskirtį;

43.17.2. įpareigojimas valstybinės žemės nuomininkui iki sutartyje nustatyto termino pabaigos pateikti dokumentą apie statinio paskirties atitiktį valstybinės žemės sklypo pagrindinei žemės naudojimo paskirčiai ir (ar) naudojimo būdai. Nepateikus šio dokumento, valstybinės žemės nuomininkas moka dvigubo dydžio valstybinės žemės nuomos mokestį, kol pateiks šį dokumentą arba valstybinės žemės nuomotojui prašymą nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį;

43.18. statinių ar įrenginių likimas pasibaigus valstybinės žemės nuomos sutarties terminui, kiti su nuomojamo valstybinės žemės sklypo naudojimu ir jo grąžinimu, pasibaigus žemės nuomos sutarčiai, nuomotojo ir (ar) nuomininko įsipareigojimai. Nuomos sutartyje neįrašytus pastatytus statinius ar įrenginius nuomininkas privalo nugriauti ir sutvarkyti žemės sklypą (jo dalį). Nutraukus valstybinės žemės nuomos sutartį pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 17 dalies 3 punktą, teisėtai pastatytus statinius išperka valstybė;

43.19. valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą sąlygos. Valstybinės žemės nuomos sutartyje įrašomos Žemės įstatymo 9 straipsnio 2, 14, 17, 18, 21 ir 22 dalyse nustatytos valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą nuomotojo reikalavimu sąlygos;

43.20. atsakomybė už žemės nuomos sutarties pažeidimus;

43.21. nuomininko pareiga per 3 mėnesius nuo valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo savo lėšomis Nekilnojamojo turto registre įregistruoti juridinį faktą apie sudarytą nuomos sutartį;

43.22. išnuomojamo valstybinės žemės sklypo, kai tai numatyta Lietuvos Respublikos laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatyme ir konkrečių laisvųjų ekonominių zonų steigimo įstatymuose, subnuomos, sąlygos.

44. Valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija valstybinės žemės nuomos sutarties projektą pateikia nuomininkui. Pasirašydamas sutarties projekte nuomininkas patvirtina, kad sutinka su sutarties projekte įrašytais žemės sklypo nuomos sąlygomis.

Sprendimas išnuomoti žemės sklypą ar jo dalį arba prašymo netenkinti priimamas per 10 darbo dienų, kai valstybinės žemės nuomotojas yra savivaldybės taryba, – artimiausiame tarybos posėdyje, nuo valstybinės žemės nuomos sutarties projekto suderinimo su nuomininku. Jeigu priimamas sprendimas išnuomoti žemės sklypą ar jo dalį, jame nurodoma, kad žemės sklypas ar jo dalis išnuomojami valstybinės žemės nuomos sutarties projekte įrašytais sąlygomis ir nurodomi žemės sklypo nuomos termino nustatymo motyvai. Sutarties projektas pridedamas prie sprendimo išnuomoti žemės sklypą kaip neatskiriamas priedas. Ginčai dėl sprendimo išnuomoti žemės sklypą ar jo dalį, taip pat sprendimo netenkinti prašymo nagrinėjami bendrosios kompetencijos teisme.

45. Valstybinės žemės nuomotojui priėmus sprendimą išnuomoti žemės sklypą (jo dalį), valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija per 5 darbo dienas praneša nuomininkui, kur ir kada jis turi atvykti pasirašyti valstybinės žemės nuomos sutarties arba iki kurios datos (dienos, valandos) sutartis turi būti pasirašyta kvalifikuotu elektroniniu parašu arba iki kurios datos (dienos, valandos) sutartis turi būti pasirašyta ŽIS priemonėmis.

46. Atsižvelgiant į tai, kuris valstybinės žemės patikėtinis priėmė sprendimą išnuomoti valstybinės žemės sklypą, valstybinės žemės nuomos sutartį sudaro savivaldybės meras arba jo įgaliotas savivaldybės administracijos direktorius, centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo vadovas arba jo įgaliotas darbuotojas, Nacionalinės žemės tarnybos vadovas arba jo įgaliotas valstybės tarnautojas.

47. Valstybinės žemės sklypo, reikalingo daugiabučiams gyvenamiesiems namams ar kitos paskirties pastatams eksploatuoti, nuomos sutartį gali sudaryti Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnio 8 dalyje nurodytas bendrojo naudojimo objektų valdytojas, jeigu būtų ir kitų patalpų arba kitos paskirties pastatų savininkai priima sprendimą pavesti bendrojo naudojimo objektų

valdytojui sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų vardu. Jeigu toks sprendimas su prašymu išnuomoti žemės sklypą nepateikiamas, valstybinės žemės sklypas išnuomojamas butų ir (ar) kitų patalpų savininkams.

48. Savivaldybės, sudariusios valstybinės žemės nuomos sutartį dėl joms patikėjimo teise perduotų valstybinės žemės sklypų, kurie atitinka Žemės įstatymo 36<sup>2</sup> straipsnio 9 dalyje nustatytus kriterijus, šio įstatymo 36<sup>2</sup> straipsnio 8 dalyje nustatyta tvarka ir terminais kreipiasi per ŽIS į Nacionalinę žemės tarnybą patikrinti šios sutarties teisėtumą ir pateikti išvadą. Juridinis faktas apie minėtos valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymą įregistruojamas Nekilnojamojo turto registre tik gavus Nacionalinės žemės tarnybos išvadą apie sandorio atitiktį teisės aktų reikalavimams ir galimybę jį registruoti.

49. Valstybinės žemės nuomos sutartis, kurios sudarymo faktas įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, keičiama:

49.1. įrašant galimybę keisti išnuomoto naudojamo žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą; tokia galimybė sutartyje įrašoma, kai ji egzistuoja pagal Taisyklių 32.6 papunktyje nurodytas sąlygas;

49.2. Taisyklių 43.7 papunktyje nustatytu atveju;

49.3. kai nuomininko prašymu sutartyje įrašoma galimybė išnuomotame žemės sklype (jo dalyje) statyti naujus statinius ar įrenginius ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius; tokia galimybė sutartyje įrašoma, kai ji egzistuoja pagal Taisyklių 43.9 papunktyje nurodytas sąlygas;

49.4. kai pasikeičia nuomininko nuosavybės ar nuomos teise valdomų savarankiškai funkcionuojančių statinių ar įrenginių, kuriems eksploatuoti išnuomotas žemės sklypas (jo dalis), skaičius ar šių statinių ar įrenginių nuosavybės ar nuomos teise valdoma dalis, todėl keistinas nuomininkui tenkantis žemės sklypo nuomojamos dalies dydis;

49.5. kai išnuomotas naudojamas žemės sklypas pertvarkytas (padalytas) suprojektuojant valstybinės kitos paskirties žemės sklypą, reikalingą statiniams ir (ar) įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį. Išnuomotas naudojamas žemės sklypas pertvarkomas (padalijamas) valstybinės žemės nuomotojo iniciatyva ir lėšomis, kai Naudojamų žemės sklypų administravimo metodikoje nustatyta tvarka nustačius, kad statiniai ar įrenginiai nenaudojami pagal paskirtį (perstatyti, visiškai ar iš dalies nugriauti, nebaigti statyti, apleisti, fiziškai pažeisti) arba jie sunaikinti, išskyrus atvejus, kai statiniai ar įrenginiai sunyko dėl gaisro ar ekstremaliojo įvykio, nuomininkas nepašalina nustatytų pažeidimų Žemės įstatymo 9 straipsnyje reglamentuotais jų šalinimo būdais, ir todėl konstatuojama būtinybė sumažinti nuomojamą valstybinės žemės sklypo plotą;

49.6. kai nuomininko prašymu pratęsiama sutartyje nustatytas nuomos terminas;

49.7. kitais įstatymuose nustatytais atvejais.

50. Prašymą pratęsti žemės nuomos terminą nuomininkas gali pateikti valstybinės žemės nuomotojui ne vėliau kaip prieš 3 mėnesius iki valstybinės žemės nuomos sutartyje nustatyto nuomos termino pabaigos. Prašymas išnagrinėjamas per 30 darbo dienų nuo jo pateikimo priimant atitinkamą sprendimą. Sprendimas pratęsti valstybinės žemės nuomos terminą priimamas, jeigu pagal teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą žemės sklypo neplanuojama naudoti kitoms reikmėms ir nuomininkas tinkamai vykdė įsipareigojimus pagal valstybinės žemės nuomos sutartį. Žemės nuomos terminas pratęsiama iki statinio ar įrenginio, esančio žemės sklype, ekonomiškai pagrįstos naudojimo trukmės termino (naudojimo termino) pabaigos. Jeigu statinio ar įrenginio nustatytas ekonomiškai pagrįsto naudojimo trukmės terminas suėjęs, tačiau statinys neišregistruotas iš Nekilnojamojo turto registro ir, Naudojamų žemės sklypų administravimo metodikoje nustatyta tvarka patikrinus galimybę statinį ar įrenginį naudoti pagal jo paskirtį, nustatoma, kad valstybinės

žemės sklypas naudojamas šiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti pagal valstybinės žemės sklypo nuomos sutartyje numatytą žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį, statinys ar įrenginys nėra visiškai ar iš dalies nugriautas, sunykęs, sugriuvęs, perstatytas, valstybinės žemės nuomos sutarties terminas gali būti pratęsiamas papildomam terminui (vieną ar daugiau kartų). Vieno pratęsimo terminas kiekvieną kartą nustatomas ne ilgesnis kaip viena dešimtoji dalis nustatytos statinio ar įrenginio ekonomiškai pagrįstos naudojimo trukmės.

51. Valstybinės žemės nuomotojui arba nuomininkui paprašius kitos sutarties šalies pakeisti atskirą (-as) sutarties sąlygą (-as) ir pastarajai sutikus, sutarties tekstas surašomas taip, kad visos jos sąlygos atitiktų prašymo pakeisti sutartį keitimo pateikimo metu galiojančius teisės aktų reikalavimus.

52. Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 4 straipsnio 11 dalyje nurodytu atveju valstybinės žemės nuomos sutartyse, kurių sudarymo faktai įregistruoti Nekilnojamojo turto registre, nurodytos naudojamų valstybinės žemės sklypų nuomotojams tenkančios teisės ir pareigos pereina kitiems asmenims.

53. Žemės nuomininkas subnuomoti valstybinės žemės sklypą kitiems asmenims gali tik gavęs valstybinės žemės nuomotojo sutikimą. Sutikimas subnuomoti valstybinės žemės sklypą (jo dalį) duodamas, jeigu žemės sklypas subnuomojamas asmeniui, su kuriuo sudaryta statinių ar įrenginių (jų dalies), kuriems eksploatuoti žemės sklypas išnuomotas, nuomos ar kito naudojimo sutartis ne ilgiau kaip 5 metams, ir valstybinės žemės sklypo nuomininkas tinkamai vykdo įsipareigojimus pagal nuomos sutartį. Kai išnuomotam statiniui ar įrenginiui (jo daliai) eksploatuoti reikia tik žemės sklypo dalies, subnuomojamos žemės sklypo dalies dydis nustatomas pagal Taisyklių 12.3–12.5 papunkčių ir 13 punkto nuostatas. Pateikti valstybinės žemės nuomotojui žemės sklypo planą, kuriame pagal Taisyklių 12.3 ir 12.4 papunkčius būtų išskirta išnuomotam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalinga ir prašoma subnuomoti žemės sklypo dalis, įpareigojamas valstybinės žemės nuomininkas (jeigu pagal pridėtą prie valstybinės žemės nuomos sutarties žemės sklypo planą ši žemės sklypo dalis negali būti nustatyta).

Kai išnuomotą valstybinės žemės sklypą, reikalingą įgyvendinti Laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymą ir konkrečių laisvųjų ekonominių zonų steigimo įstatymus, planuojama subnuomoti, tačiau sudarytoje valstybinės žemės nuomos sutartyje tokia galimybė nenumatyta, valstybinės žemės nuomos sutartis pakeičiama šalių susitarimu (nuomininko ar nuomotojo prašymu) – joje įrašoma nuomininko teisė subnuomoti šį išnuomotą valstybinės žemės sklypą.

54. Žemės nuomininkas įkeisti žemės sklypo (jo dalies) nuomos teisę gali tik gavęs valstybinės žemės nuomotojo sutikimą, kuris duodamas, kai įkeičiami išnuomotame žemės sklype esantys statiniai ar įrenginiai (jų dalys), ir valstybinės žemės sklypo nuomininkas tinkamai vykdo įsipareigojimus pagal nuomos sutartį. Kai įkeičiamiems statiniams ar įrenginiams (jų dalims) eksploatuoti reikia ne viso išnuomoto žemės sklypo, žemės sklypo dalies, kurią nuomos teise leidžiama įkeisti, dydis nustatomas pagal Taisyklių 12.3–12.5 papunkčių ir 13 punkto nuostatas. Pateikti valstybinės žemės nuomotojui žemės sklypo planą, kuriame pagal Taisyklių 12.3 ir 12.4 papunkčius būtų išskirta įkeičiamam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalinga žemės sklypo dalis, kurią nuomos teise prašoma įkeisti, įpareigojamas valstybinės žemės nuomininkas (jeigu pagal pridėtą prie valstybinės žemės nuomos sutarties žemės sklypo planą ši žemės sklypo dalis negali būti nustatyta). Sutikimas išduodamas ne ilgesniam kaip 3 mėnesių terminui. Kai valstybinės žemės sklypo (jo dalies) nuomos teisė įkeičiama paskesniu įkeitimu, prašant išduoti sutikimą, valstybinės žemės nuomotojui pateikiamas pirmesnio kreditoriaus sutikimas.

55. Žemės nuomos teisės į naudojamą žemės sklypą ar jo dalį perleidimas sprendžiamas laikantis šių reikalavimų:

55.1. žemės nuomos teisė į naudojamą žemės sklypą ar jo dalį perleidžiama kitiems asmenims, kai perleidžiami išnuomotame valstybinės žemės sklype esantys statiniai ar įrenginiai (jų dalys) ir valstybinės žemės sklypo nuomininkas tinkamai vykdo įsipareigojimus pagal nuomos sutartį. Jeigu perleidžiamiems statiniams ar įrenginiams (jų dalims) eksploatuoti reikia ne viso išnuomoto valstybinės žemės sklypo, žemės sklypo dalies, kurios nuomos teisė perleidžiama, dydis nustatomas pagal Taisyklių 12.3–12.5 papunkčių ir 13 punkto nuostatas. Pateikti valstybinės žemės nuomotojui žemės sklypo planą, kuriame pagal Taisyklių 12.3 ir 12.4 papunkčius būtų išskirta perleidžiamam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalinga valstybinės žemės sklypo dalis, kurios nuomos teisę prašoma perleisti kartu su statiniu ar įrenginiu, įpareigojamas valstybinės žemės nuomininkas (jeigu pagal pridėtą prie valstybinės žemės nuomos sutarties žemės sklypo planą ši valstybinės žemės sklypo dalis negali būti nustatyta);

55.2. gavus nuomininko prašymą perleisti žemės nuomos teisę į visą arba dalį valstybinės žemės sklypo, Naudojamų žemės sklypų administravimo metodikoje nustatyta tvarka atliekant faktinių duomenų patikrinimą vietoje, tikrinama galimybė naudoti statinius ir (ar) įrenginius pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį;

55.3. kai nustatoma, kad žemės sklype (jo dalyje) esantys statiniai ir (ar) įrenginiai tinkami naudoti ir naudojami pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį, išduodamas sutikimas perleisti žemės sklypo (jo dalies) nuomos teisę. Tokiu atveju su naujuoju statinių ir (ar) įrenginių savininku pasirašoma valstybinės žemės nuomos sutartis pagal Taisyklėse nustatytus bendruosius reikalavimus tokioms sutartims;

55.4. kai nustatoma, kad žemės sklype (jo dalyje) esantys statiniai ir (ar) įrenginiai atitinka Žemės įstatymo 9 straipsnio 23, 24 ir 26 dalyse nurodytus reikalavimus, išduodamas sutikimas perleisti žemės sklypo (jo dalies) nuomos teisę. Tokiu atveju su naujuoju statinių ir (ar) įrenginių savininku valstybinės žemės nuomos sutartis sudaroma laikantis Taisyklėse nustatytų tokių sutarčių sąlygų ypatumų;

55.5. kai atlikus Taisyklių 39.4 papunktyje nurodytus veiksmus nustatoma, kad statiniai ir (ar) įrenginiai netinkami naudoti pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį ir jie neatitinka Žemės įstatymo 9 straipsnio 23, 24 ir 26 dalyse nurodytų reikalavimų, atsiranda Žemės įstatymo 9 straipsnio 17 dalies 4 punkte nurodytos pasekmės;

55.6. nustatius, kad valstybinės žemės sklypo dalyje esantys statiniai ir (ar) įrenginiai neturi aiškos funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo (pagal Nekilnojamojo turto registre nurodytą paskirtį priskiriami kiemo statiniams, pagalbinio ūkio statiniams ir pan.), valstybinės žemės nuomotojas per 10 darbo dienų, o kai valstybinės žemės nuomotojas yra savivaldybės taryba – artimiausiame tarybos posėdyje, priima sprendimą sutikimo perleisti nuomos teisę į žemės sklypo dalį neišduoti; šiuo atveju su naujuoju statinių ir (ar) įrenginių savininku valstybinės žemės nuomos sutartis nesudaroma; žemės nuomininkui pasiūloma parengti teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą – pertvarkyti (padalyti) valstybinės žemės sklypą suprojektuojant valstybinės žemės sklypą, reikalingą esamiems statiniams ir (ar) įrenginiams su priklausiniais eksploatuoti;

55.7. kai nuosavybės teisė į statinius ir (ar) įrenginius, esančius nuomojamame valstybinės žemės sklype, perleidžiama valstybinės žemės nuomininkui neprašant sutikimo perleisti žemės nuomos teisę, naujasis statinių ir (ar) įrenginių savininkas savo iniciatyva kreipiasi į valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančią instituciją dėl valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo. Su naujuoju statinių ir (ar) įrenginių savininku valstybinės žemės nuomos sutartis sudaroma laikantis Taisyklių 55.1–55.6 papunkčių reikalavimų, išskyrus Taisyklių 55.1 papunkčio reikalavimą nuomininkui tinkamai vykdyti įsipareigojimus;

55.8. sutikimas perleisti žemės sklypo (jo dalies) nuomos teisę išduodamas ne ilgesniam kaip 3

mėnesių terminui;

55.9. kai perleidžiamas butas ar kita patalpa daugiabučiame gyvenamajame name, į valstybinės žemės nuomotoją dėl sutikimo perleisti valstybinės žemės sklypo dalies nuomos teisę kreiptis nereikia.

56. Pasibaigus valstybinės žemės nuomos sutarties terminui, naujos valstybinės žemės nuomos sutarties su buvusiu nuomininku sudarymas sprendžiamas laikantis šių reikalavimų:

56.1. sutarties sudarymo galimybė nagrinėjama turint buvusio nuomininko prašymą;

56.2. sutartis sudaroma, jeigu pagal teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą naudojamo žemės sklypo neplanuojama naudoti kitoms reikmėms ir buvęs nuomininkas tinkamai vykdė įsipareigojimus pagal valstybinės žemės nuomos sutartį;

56.3. naudojamas žemės sklypas turi atitikti Naudojamų žemės sklypų administravimo metodikoje įtvirtintus statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingo žemės sklypo būtiną dydį reikalavimus; sklypo būtiną dydį aplinkybės tikrinamos Taisyklių 39.5 papunktyje nustatyta tvarka; nustačius žemės sklypo būtiną dydį reikalavimų neatitikimus, nauja valstybinės žemės nuomos sutartis sudaroma tik juos pašalinus;

56.4. 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 terminui, ne ilgesniam kaip viena dešimtoji dalis nustatytos statinio ar įrenginio ekonomiškai pagrįstos naudojimo trukmės;

56.5. kai nustatoma, kad žemės sklype esantys statiniai ir (ar) įrenginiai atitinka Žemės įstatymo 9 straipsnio 23, 24 ir 26 dalyse nurodytus reikalavimus, valstybinės žemės nuomos sutartis su buvusiu nuomininku sudaroma laikantis Taisyklėse nustatytų sąlygų tokioms sutartims.

57. Nuomininkui pageidaujant įgyvendinti valstybinės žemės nuomos sutartyje įrašytą sąlygą dėl galimybės statyti naujus statinius ar įrenginius ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius, laikomasi šių reikalavimų:

57.1. valstybinės žemės nuomininkas, pageidaujantis statyti naujus statinius ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius, iki statybą leidžiančio dokumento išdavimo, jeigu šis dokumentas nereikalingas, – iki naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų rekonstravimo pradžios savivaldybės, kurios teritorijoje yra žemės sklypas, administracijai pateikia:

57.1.1. kai statomas naujas ar rekonstruojamas esamas statinys, – statinio projektą;

57.1.2. kai statomas naujas ar rekonstruojamas esamas įrenginys, – įrenginio techninį projektą;

57.1.3. kai valstybinės žemės nuomotojas yra Nacionalinė žemės tarnyba arba centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojas, – valstybinės žemės nuomos sutarties kopiją, patvirtintą Lietuvos vyriausiojo archyvaro dokumentų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka;

57.1.4. ne senesnius kaip dvejų metų statinių, įrenginių ir žemės sklypo kadastro duomenų bylas; kai pagal teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą keliems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams, Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems atskirais objektais (pagrindiniais daiktais), eksploatuoti suformuotas vienas valstybinės žemės sklypas, – pagal Taisyklių 12.3 papunkčio reikalavimus parengtą ne senesnę kaip dvejų metų žemės sklypo planą;

57.2. savivaldybės, kurios teritorijoje yra žemės sklypas, administracija per 10 darbo dienų, gavusi statinio projekto ar įrenginio techninio projekto, apskaičiuoja statomo ir (ar) rekonstruojamo esamo statinio juo užstatymo žemės ploto pokytį lyginant su iki statybos ir (ar) rekonstravimo Nekilnojamojo turto registre įregistruotu statiniu užstatytu plotu, statinio bendro ploto pokytį lyginant

su iki statybos ir (ar) rekonstravimo Nekilnojamojo turto registre įregistruotu statinio bendru plotu; pagal Žemės įstatymo 10 straipsnio 3 ir 4 dalis nustato mokėtiną atlyginimą už galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius. Mokėtino atlyginimo dydį ir sumokėjimo tvarką savivaldybės administracija per 5 darbo dienas praneša valstybinės žemės nuomininkui;

57.3. naudojamo žemės sklypo nuomininkas galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius įgyja tik sumokėjęs savivaldybės, kurios teritorijoje yra žemės sklypas, administracijos apskaičiuotą atlyginimą už galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius į valstybės biudžetą ir savivaldybės, kurios teritorijoje yra žemės sklypas, biudžetą;

57.4. atlyginimas už galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ar įrenginius mokamas ir kai statomi ir (ar) rekonstruojami statiniai, kurie Nekilnojamojo turto registre registruojami kaip pagrindinio daikto priklausiniai;

57.5. kai valstybinės žemės nuomininkas nori pakeisti statinio projekto sprendinius, dėl kurių reikia gauti naują statybą leidžiantį dokumentą, iki šio dokumento išdavimo jis turi sumokėti atlyginimo skirtumą, susidariusį už planuojamo užstatymo ir (ar) bendro plotų padidėjimą. Kai planuojamas užstatymo ir (ar) bendras plotas sumažėja, valstybinės žemės nuomininkas prašo valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančios institucijos grąžinti dalį sumokėto atlyginimo už galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ar įrenginius;

57.6. kai valstybinės žemės nuomininkas nori pakeisti statinio projekto, pagal kurį statybą leidžiantis dokumentas išduotas iki 2022 m. kovo 1 d., sprendinius, turi parengti naują projekto laidą ir gauti naują statybą leidžiantį dokumentą, iki šio dokumento išdavimo jis turi sumokėti atlyginimo skirtumą, kuris susidaro už planuojamo užstatymo ir (ar) bendro plotų padidėjimą. Kai planuojamas užstatymo ir (ar) bendras plotas sumažėja arba nesikeičia, šiame punkte nurodytu atveju įmoka nemokama;

57.7. galimybės statyti naujus statinius ar įrenginius ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius įgyvendinimo kitos sąlygos, atlyginimo mokėjimo, atlyginimo grąžinimo sąlygos ir išimtys, kada toks atlyginimas nemokamas, nustatyti Žemės įstatymo 10 straipsnio 2, 5–8 dalyse.

57.8. 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.

### **III SKYRIUS**

#### **NAUJŲ KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ PARDAVIMAS IR NUOMA BE AUKCIONO**

#### **PIRMASIS SKIRSNIS**

##### **BENDROSIOS NUOSTATOS**

58. Šio skyriaus nustatyta tvarka pagal Taisyklių 1.2 ir 1.3 papunkčiuose nurodytus teisinius pagrindus be aukciono parduodami ir išnuomojami nauji žemės sklypai.

59. Parduodant be aukciono naujus žemės sklypus taikomos Taisyklių II skyriaus antrojo skirsnio nuostatos, išskyrus tame skirsnyje reglamentuotą valstybinės žemės pardavimo procedūros dalį dėl statinių ir (ar) įrenginių, jų priklausinių, su šiame skyriuje aprašytais ypatumais.

Išnuomojant be aukciono naujus žemės sklypus, taikomos Taisyklių II skyriaus trečiojo skirsnio nuostatos, išskyrus nuostatas dėl valstybinės žemės nuomos procedūros dalies, susijusios su statiniais ir (ar) įrenginiais, jų priklausiniais, su šiame skyriuje aprašytais ypatumais.

60. Asmenys, pageidaujantys ir turintys teisę įsigyti naujus žemės sklypus be aukciono, prašymus teikia Nacionalinei žemės tarnybai. Asmenys, pageidaujantys ir turintys teisę išsinuomoti naujus žemės sklypus be aukciono, prašymus teikia: kai prašomas išsinuomoti naujas žemės sklypas patikėjimo teise valdomas Nacionalinės žemės tarnybos, – Nacionalinei žemės tarnybos administracijos padaliniui; kai prašomas išsinuomoti naujas žemės sklypas patikėjimo teise valdomas savivaldybės, – savivaldybės, kurioje yra pageidaujamas išsinuomoti naujas žemės sklypas, merui (toliau šiame skirsnyje – valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija).

61. Naujų žemės sklypų valstybinės žemės nuomos sutartys pratęsiamos pagal Taisyklių II skyriaus trečiajame skirsnyje nurodytą tvarką papildomai laikantis šio reikalavimo:

Jeigu naujas žemės sklypas Žemės įstatymo 13<sup>1</sup> straipsnio 3 dalyje nustatyta tvarka siūlomas įtraukti į rezervuotų investicinių valstybinės žemės sklypų sąrašą ir patenka į Nacionalinės žemės tarnybos su Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministerija suderintas teritorijas, valstybinės žemės nuomos terminas pratęsiamas tik gavus Ekonomikos ir inovacijų ministerijos sutikimą. Šiuo atveju valstybinės žemės nuomotojas, gavęs nuomininko prašymą pratęsti žemės nuomos terminą, per 5 darbo dienas kreipiasi į Ekonomikos ir inovacijų ministeriją išduoti sutikimą pratęsti žemės nuomos terminą. Ekonomikos ir inovacijų ministerija pateikia valstybinės žemės nuomotojui sprendimą, ar suteikimas sutikimas pratęsti nuomos terminą, per 10 darbo dienų nuo nuomotojo kreipimosi. Šie terminai neįskaičiuojami į Taisyklių 50 punkte nurodytą prašymo pratęsti žemės nuomos terminą nagrinėjimo laiką.

62. Pasibaigus naujo žemės sklypo valstybinės žemės nuomos sutarčiai, nauja nuomos sutartis su buvusiu nuomininku sudaroma pagal Taisyklių II skyriaus trečiajame skirsnyje nurodytos tvarką papildomai laikantis šio reikalavimo:

Jeigu naujas žemės sklypas Žemės įstatymo 13<sup>1</sup> straipsnio 3 dalyje nustatyta tvarka siūlomas įtraukti į rezervuotų investicinių valstybinės žemės sklypų sąrašą ir patenka į Nacionalinės žemės tarnybos su Ekonomikos ir inovacijų ministerija suderintas teritorijas, nauja valstybinės žemės nuomos sutartis su buvusiu nuomininku sudaroma tik gavus Ekonomikos ir inovacijų ministerijos sutikimą. Šiuo atveju valstybinės žemės nuomotojas, gavęs buvusio nuomininko prašymą sudaryti naują valstybinės žemės nuomos sutartį, per 5 darbo dienas kreipiasi į Ekonomikos ir inovacijų ministeriją dėl sutikimo sudaryti naują valstybinės žemės nuomos sutartį. Ekonomikos ir inovacijų ministerija pateikia valstybinės žemės nuomotojui sprendimą, ar suteikiamas sutikimas dėl naujos valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo, per 10 darbo dienų nuo nuomotojo kreipimosi gavimo. Šie terminai nėra įskaičiuojami į Taisyklių 56 punkte nurodytą prašymo sudaryti naują žemės nuomos sutartį nagrinėjimo laiką.

## **ANTRASIS SKIRSNIS PARDAVIMAS**

63. Žemės įstatymo 11 straipsnio 5 dalies 3 punkte nustatyto valstybinės žemės pardavimo be aukciono sąlygos:

63.1. parduodami iki 1992 m. vasario 7 d. miestuose ir iki 1992 m. kovo 15 d. – kitose vietovėse žemės sklypai, suteikti individualiems (vienbučiams ir dvibučiams) gyvenamiesiems namams statyti, taip pat apylinkių tarybų sprendimu iki Lietuvos Respublikos įstatymo Nr. I-230 „Dėl Lietuvos



Respublikos žemės reformos įstatymo papildymo ir pakeitimo“ įsigaliojimo dienos (1993 m. liepos 28 d.) suteikti individualiems (vienbučiams ir dvibučiams) gyvenamiesiems namams statyti kaimo gyvenamosiose vietovėse žemės sklypai, kuriuose nėra asmenims nuosavybės teise priklausančių statinių ar įrenginių (statomų ar pastatytų), už kuriuos iki Lietuvos Respublikos žemės įstatymo pakeitimo įstatymo įsigaliojimo dienos (2004 m. vasario 21 d.) įmokėta valstybės vienkartinėmis išmokomis ar pinigais;

63.2. įsigyti žemės sklypus nuosavybėn turi teisę Lietuvos Respublikos piliečiai, kuriems pagal Taisyklių 49.1 papunktį išvardytus dokumentus ir terminais žemės sklypai suteikti ir kurie žemės sklypų suteikimo dieną buvo sukakę 18 metų. Įsigyti žemės sklypus taip pat turi teisę Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstituciniame įstatymo 4 straipsnio 1 dalyje nurodytų valstybių užsieniečiai fiziniai asmenys, jeigu žemės sklypų suteikimo metu jie buvo Lietuvos Respublikos piliečiai ir jie buvo sukakę 18 metų;

63.3. asmenys, turintys teisę ir pageidaujantys įsigyti nuosavybėn žemės sklypus, su Taisyklių II skyriaus antrajame skirsnyje nurodytais dokumentais Nacionalinei žemės tarnybai turi pateikti ir žemės sklypo suteikimą ar naudojimo teisę patvirtinančių dokumentų kopijas, patvirtintas Lietuvos vyriausiojo archyvaro dokumentų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka.

64. Pagal Žemės įstatymo 11 straipsnio 5 dalies 6 punktą parduodant žemės sklypo, kuris valdomas bendrąja valstybės ir privačių asmenų nuosavybės teise, dalį, laikomasi šių reikalavimų:

64.1. asmeniui įsigyti valstybei nuosavybės teise priklausančią žemės sklypo dalį galima tik esant notaro patvirtintai žemės sklypo naudojimosi tvarkai; ši dalis pažymima Aplinkos ministro nustatyta tvarka rengiamame (parengtame) žemės sklypo plane;

64.2. valstybei nuosavybės teise priklausanči žemės sklypo dalis parduodama, kai nėra galimybės jos atidalyti iš bendro žemės sklypo ir suformuoti atskiro žemės sklypo;

64.3. inicijuoti valstybei nuosavybės teise priklausančios žemės sklypo dalies pardavimą turi teisę žemės sklypo bendraturtis – privatus asmuo ir (ar) Nacionalinė žemės tarnyba. Jeigu žemės sklypas su valstybe valdomas kelių bendraturčių – privačių asmenų, prašymą įsigyti valstybei priklausančią žemės sklypo dalį turi teisę teikti visi bendraturčiai arba keli jų (vienas ar daugiau bendraturčių);

64.4. parduodant valstybei nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo dalį, kai tarp visų žemės sklypo bendraturčių (valstybės ir privačių asmenų) nesudarytas susitarimas dėl žemės sklypo naudojimo, laikomasi šios tvarkos:

64.4.1. bendraturtis (-čiai) – privatus (-ūs) asmuo (-ys), su Taisyklių II skyriaus antrajame skirsnyje nurodytais dokumentais, prašymu įsigyti žemės sklypo dalį Nacionalinei žemės tarnybai pateikia ir žemės sklypo planą, kuriame pažymėtos siūlomos nustatyti šiam (-iems) asmeniui (-ims) ir valstybei nuosavybės teise priklausančios žemės sklypo dalys (dislokacija); kai įsigyti žemės sklypo dalį pageidauja du ar daugiau bendraturčių – privačių asmenų, jų rašytinį susitarimą dėl kiekvienam iš jų tenkančios įsigyti žemės sklypo dalies dydžio (jeigu toks sudaromas). Nacionalinės žemės tarnybos administracijos padalinys, su Taisyklių II skyriaus antrajame skirsnyje reglamentuotais prašymo įsigyti valstybinę žemę nagrinėjimo procedūros veiksmams vertina ir pateiktą prašymą pagal šiame punkte nurodytus kriterijus. Pateikto siūlymo nustatyti konkrečias žemės sklypo dalis netenkinimo atveju, Nacionalinės žemės tarnybos administracijos padalinys informuoja prašymą pateikusių (-ius) asmenį (-is), kodėl pasiūlymas atmestas, tačiau prašymo ir dokumentų negrąžina, bet teikia pasiūlymą dėl valstybei nuosavybės teise priklausančios žemės sklypo dalies nustatymo, jeigu tai įmanoma pagal šiame punkte nustatytus kriterijus. Asmeniui (-ims) neatsakius dėl Nacionalinės žemės tarnybos administracijos padalinio pasiūlymo per 30 dienų arba jį raštu atmetus, padalinys grąžina prašymą pateikusiam (-iems) asmeniui (-ims) jo (jų) pateiktus

dokumentus, prašymas nebenagrinėjamas. Nacionalinei žemės tarnybos administracijos padaliniui ir asmeniui (-ims) susitarus dėl jiems ir valstybei priklausančių žemės sklypo dalių dislokacijos, susitarimas dėl žemės sklypo naudojimo notaro patvirtinamas iki valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties pasirašymo;

64.4.2. kai prašymą įsigyti nuosavybėn valstybei nuosavybės teise priklausančią žemės sklypo dalį su žemės sklypo plane pažymėtomis valstybei ir privatiems asmenims priklausančiomis žemės sklypo dalimis pateikia keli bendraturčiai – privatūs asmenys, Nacionalinė žemės tarnyba jų siūlymo tenkinimo atveju, turi kreiptis į tokį prašymą nepateikusių asmenis siūlydama jiems sudaryti notaro tvirtinamą susitarimą dėl žemės sklypo naudojimo pagal pridedamą žemės sklypo planą. Siūlyme skiriama 30 kalendorinių dienų pareikšti valią dėl siūlomos sudaryti žemės sklypo naudojimo tvarkos. Prašymo įsigyti žemės sklypo dalį nepateikusiems bendraturčiams – privatiems asmenims per nustatytą terminą nepareiškus valios dėl minėtos tvarkos arba raštu ją atmetus, Nacionalinės žemės tarnybos administracijos padalinys grąžina šiems bendraturčiams – privatiems asmenims jų pateiktus dokumentus; prašymas nebenagrinėjamas. Valstybei nuosavybės teise priklausančios žemės sklypo dalies pirkimo–pardavimo sutartis su prašymą pateikusiais bendraturčiais – privačiais asmenimis sudaroma, kai susitarimą dėl žemės sklypo naudojimo tvarkos notarine tvarka pasirašo visi žemės sklypo bendraturčiai.

64.4.3. Nacionalinė žemės tarnyba, inicijuodama valstybei nuosavybės teise priklausančios žemės sklypo dalies pardavimą, siūlymą įsigyti sklypo dalį su žemės sklypo plane pažymėtomis valstybei ir privatiems asmenims priklausančiomis žemės sklypo dalimis privalo teikti visiems žemės sklypo bendraturčiams – privatiems asmenims. Siūlyme skiriama 30 kalendorinių dienų pareikšti valią dėl valstybei priklausančios žemės sklypo dalies įsigijimo nuo pasiūlymo gavimo. Bendraturčiams – privatiems asmenims per nustatytą terminą nepareiškus valios arba pareiškus valią, bet nesutikus su siūloma žemės sklypo naudojimo tvarka, Nacionalinės žemės tarnybos siūlymo įsigyti valstybei nuosavybės teise priklausančią žemės sklypo dalį procedūra nutraukiama. Valstybei priklausančios žemės sklypo dalies pirkimo–pardavimo sutartis su tą dalį įsigyti pageidaujančiais bendraturčiais – privačiais asmenimis sudaromas, kai susitarimą dėl žemės sklypo naudojimo tvarkos notarine tvarka pasirašo visi žemės sklypo bendraturčiai.

64.4.4. Kai valstybei nuosavybės teise priklausančią žemės sklypo dalį pageidauja įsigyti du ar daugiau bendraturčių – privačių asmenų, kiekvienam iš jų tenkančios iš valstybės įsigyti žemės sklypo dalies dydis nustatomas pagal visų valią įsigyti pareiškusių bendraturčių tarpusavio rašytinį susitarimą. Nesant tokio susitarimo, valstybei priklausanti žemės sklypo dalis parduodama valią įsigyti pareiškusiems bendraturčiams lygiomis dalimis.

65. Žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 8 dalyje nustatyto valstybinės žemės pardavimo be aukciono sąlygos:

65.1. Lietuvos Nepriklausomybės Atkūrimo Akto signatarams arba, jiems mirus, jų sutuoktiniams, jeigu sutuoktinio nėra, – vaikams (įvaikiams) ne aukciono būdu parduodamas vienas naujas žemės sklypas individualiam (vienbučiam ar dvibučiam) gyvenamajam namui statyti jų pageidaujame mieste (išskyrus Neringos miestą). Šių žemės sklypų dydžiai nustatyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. liepos 23 d. nutarime Nr. 920 „Dėl naujų žemės sklypų dydžių miestuose patvirtinimo“, tačiau jie negali būti didesni kaip 0,2 ha Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Alytuje, Marijampolėje, Druskininkuose, Palangoje, Birštone ir didesni kaip 0,3 ha – kituose miestuose;

65.2. asmenys, turintys teisę ir pageidaujantys įsigyti nuosavybėn žemės sklypus, su Taisyklių II skyriaus antrajame skirsnyje nurodytais dokumentais Nacionalinei žemės tarnybai turi pateikti šiuos dokumentus ir duomenis:

65.2.1. signataro pažymėjimą;

65.2.2. kai signataras miręs ir prašymą pateikia jo sutuoktinis arba vaikai (įvaikiai), – mirties liudijimą;

65.2.3. kai signataras miręs ir prašymą pateikia jo sutuoktinis, – dokumentą iš civilinės metrikacijos skyriaus, kad santuoka iki signataro mirties nebuvo nutraukta;

65.2.4. kai signataras miręs ir prašymą pateikia jo vaikai (įvaikiai), – giminystės ryšį su signataru patvirtinantys dokumentai;

65.2.5. informaciją, ar signataras, jo sutuoktinis (jeigu prašymą pateikia sutuoktinis), vaikai (įvaikiai) (jeigu prašymą pateikia vaikai (įvaikiai)) įsigijo naują žemės sklypą pagal Žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 8 dalyje nustatytą sąlygą;

65.3. Nacionalinės žemės tarnybos administracijos padalinys, su Taisyklių II skyriaus antrajame skirsnyje reglamentuotais prašymo įsigyti valstybinę žemę nagrinėjimo procedūros veiksmis, nagrinėdamas šiame punkte išvardytų asmenų pateiktą prašymą įsigyti naują žemės sklypą, remdamasis Nekilnojamojo turto registro duomenimis, patikrina, ar šie asmenys nepasinaudojo teise įsigyti naują žemės sklypą be aukciono anksčiau;

65.4. jeigu signatarui mirus prašymą įsigyti nuosavybėn naują žemės sklypą pateikia keli tokią teisę turintys asmenys, žemės sklypas parduodamas jiems bendrosios dalinės nuosavybės teise lygiomis dalimis, proporcingai asmenų, pateikusių prašymą, skaičiui.

### **TREČIASIS SKIRSNIS NUOMA**

66. Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 2 punkte nustatyto valstybinės žemės nuomos be aukciono sąlygos:

66.1. žemės sklypas nuomojamas ne mažesniai kaip leidime nurodytam žemės plotui; teisę nuomoti naują žemės sklypą be aukciono turi: leidimo naudoti požeminio vandens išteklius turėtojas; leidimo naudoti naudingųjų iškasenų, išskyrus angliavandenilius, išteklius turėtojas, kai patvirtintas žemės gelmių naudojimo planas arba naudojimo projektas; leidimo naudoti žemės gelmių ertmes turėtojas, kai patvirtintas žemės gelmių naudojimo planas arba prašomame išnuomoti plote ar žemės sklype planuojama gręžti ir (ar) įrengti arba įrengtas žemės gelmių ertmių tyrimų gręžinys; leidimo naudoti angliavandenilių išteklius turėtojas, kai prašomame išnuomoti plote ar žemės sklype patvirtintas angliavandenilių išteklių naudojimo projektas arba planuojama gręžti ir (ar) įrengti arba įrengtas angliavandenilių tyrimų gręžinys;

66.2. asmenys, turintys teisę ir pageidaujantys nuomoti be aukciono naują žemės sklypą, su Taisyklių II skyriaus trečiajame skirsnyje nurodytais dokumentais valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančiai institucijai turi pateikti ir:

66.2.1. leidimą naudoti naudingųjų iškasenų, išskyrus angliavandenilius, išteklius, leidimą naudoti angliavandenilių išteklius, leidimą naudoti požeminio vandens išteklius; leidimą naudoti žemės gelmių ertmes;

66.2.2. kai išduotas leidimas naudoti naudingųjų iškasenų, išskyrus angliavandenilius, išteklius, – žemės sklypo, kurį prašoma išnuomoti, kadastro numerį ir Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktoriaus įsakymo, kuriuo patvirtintas žemės gelmių naudojimo planas, pavadinimą, datą ir numerį arba žemės gelmių naudojimo projekto pavadinimą ir projekto patvirtinimo Lietuvos geologijos tarnyboje prie Aplinkos ministerijos datą;

66.2.3. kai išduotas leidimas naudoti angliavandenilių išteklius, – žemės ploto ar žemės sklypo, kurį prašoma išnuomoti vykdyti veiklą pagal leidimą naudoti angliavandenilių išteklius, duomenis;

kai patvirtintas angliavandenilių išteklių naudojimo projektas, – angliavandenilių išteklių naudojimo projekto pavadinimą ir projekto patvirtinimo Lietuvos geologijos tarnyboje prie Aplinkos ministerijos datą;

66.2.4. kai išduotas leidimas naudoti požeminio vandens išteklius, – duomenis žemės ploto ar sklypo, kurį prašoma išnuomoti požeminio vandens vandenvietės ištekliams naudoti,;

66.2.5. kai išduotas leidimas naudoti žemės gelmių ertmes, – duomenis žemės sklypo, kurį prašoma išnuomoti, kadastro numerį ir Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktoriaus įsakymo, kuriuo patvirtintas žemės gelmių naudojimo planas, pavadinimą, datą ir numerį, kada patvirtintas žemės gelmių naudojimo planas arba žemės ploto ar žemės sklypo, kurį prašoma išnuomoti, kai nepatvirtintas žemės gelmių naudojimo planas;

66.3. valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija, su Taisyklių II skyriaus trečiajame skirsnyje reglamentuotais prašymo nuomoti valstybinę žemę nagrinėjimo procedūros veiksmais, nagrinėdama Taisyklių 66 punkte nurodytų asmenų prašymą nuomoti naują žemės sklypą, pagal Aplinkosaugos leidimų informacinės sistemos duomenis, išskyrus išduotą leidimą naudoti angliavandenilių išteklius, patikrina, ar pateiktas leidimas galioja;

66.4. valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija priima sprendimą netenkinti prašymo išnuomoti naują žemės sklypą, jei pateikto leidimo galiojimas sustabdytas ar jo galiojimas panaikintas;

66.5. valstybinės žemės nuomotojas inicijuoja valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimą prieš terminą, jei leidimas panaikintas. Ši valstybinės žemės nuomos sutarties prieš terminą nutraukimo sąlyga, su Taisyklių II skyriaus trečiajame skirsnyje nustatytų nuomos sutarties sąlygomis, įrašoma į valstybinės žemės nuomos sutarties projektą;

66.6. valstybinės žemės nuomotojas, nutraukęs valstybinės žemės nuomos sutartį, išskyrus Taisyklių 66.5 papunktyje nurodytą atvejį, apie tai per 5 darbo dienas nuo sprendimo priėmimo dienos informuoja Lietuvos geologijos tarnybą prie Aplinkos ministerijos.

67. Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 3 punkte nustatyto valstybinės žemės nuomos be aukciono sąlygos:

67.1. asmenys, turintys teisę ir pageidaujantys nuomoti be aukciono naują žemės sklypą, su Taisyklių II skyriaus trečiajame skirsnyje nurodytais dokumentais valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančiai institucijai turi pateikti:

67.1.1. kai valstybinę žemę prašoma išsinuomoti Vyriausybės nutarimu valstybei svarbiu pripažintam projektui įgyvendinti, – šį Vyriausybės nutarimą arba nurodomi jo priėmimo data, numeris ir pavadinimas, įgaliotos institucijos sprendimą dėl konkretaus naujo žemės sklypo, kuriame planuojama įgyvendinti projektą, jei toks sprendimas priimtas, įgaliotos institucijos sprendimą dėl projektą įgyvendinančio subjekto patvirtinimo;

67.1.2. kai valstybinę žemę prašoma išsinuomoti kitam teisės aktuose nustatyta tvarka valstybei svarbiu pripažintam projektui įgyvendinti, – įgaliotos institucijos sprendimą pripažinti valstybei svarbiu projektu, įgaliotos institucijos sprendimą dėl konkretaus naujo žemės sklypo, kuriame planuojama įgyvendinti projektą, jei toks sprendimas priimtas, įgaliotos institucijos sprendimą dėl projektą įgyvendinančio subjekto patvirtinimo;

67.1.3. kai valstybinę žemę prašoma išsinuomoti regioninės plėtros tarybos pripažintam regioninės svarbos projektui įgyvendinti, – regioninės plėtros tarybos sprendimą pripažinti regioninės svarbos projektu arba prašyme išnuomoti naują žemės sklypą nurodomi šio sprendimo priėmimo data, numeris ir pavadinimas. Sprendime nurodomas projektą įgyvendinantis subjektas ir konkretus naujas žemės sklypas arba siekiamas suformuoti atskiru žemės sklypu valstybinės žemės plotas, kuriame planuojama įgyvendinti projektą;

67.1.4. kai valstybinę žemę prašoma išsinuomoti stambiam projektui įgyvendinti Lietuvos Respublikos investicijų įstatyme nustatytais atvejais, – įgaliotos institucijos sprendimą projektą pripažinti stambiu, įgaliotos institucijos sprendimą dėl konkretaus naujo žemės sklypo, kuriame planuojama įgyvendinti projektą, jei toks sprendimas priimtas, įgaliotos institucijos sprendimą dėl projektą įgyvendinančio subjekto patvirtinimo;

67.2. valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančios institucijos parengtame valstybinės žemės nuomos sutarties projekte, su Taisyklių II skyriaus trečiajame skirsnyje nustatytomis nuomos sutarties sąlygomis, įrašomi:

67.2.1. kai nustatytas projekto įgyvendinimo terminas, – valstybinės žemės nuomos terminas negali būti ilgesnis už projekto įgyvendinimo terminą;

67.2.2. sąlyga dėl teisės nuomininkui subnuomoti išnuomojamą naują žemės sklypą, kai tokia teisė numatyta Investicijų įstatyme;

67.2.3. kai naujas žemės sklypas nuomojamas stambiam projektui įgyvendinti, – Investicijų įstatymo 15<sup>5</sup> straipsnio 7 dalyje nustatyta valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą sąlyga;

67.2.4. naujo žemės sklypo nuomos Taisyklių 67.1.3 papunktyje nustatytu atveju įrašoma sąlyga dėl valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą, kai regiono plėtros taryba, vadovaudamasi Regioninės plėtros įstatymo 7 straipsnio 3 dalimi, pripažįsta sprendimą dėl projekto pripažinimo regioninės svarbos projektu netekusiu galios;

67.3. kai išnuomotą naują žemės sklypą planuojama subnuomoti, tačiau sudarytoje valstybinės žemės nuomos sutartyje nenumatyta tokia galimybė, valstybinės žemės nuomos sutartis pakeičiama šalių susitarimu (nuomininko ar nuomotojo prašymu) – joje numatoma nuomininko teisė subnuomoti išnuomotą naują žemės sklypą.

68. Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 5 punkte nustatyto valstybinės žemės nuomos be aukciono pagrindo įgyvendinimo ypatumai:

68.1. asmenys, turintys teisę ir pageidaujantys nuomoti be aukciono naują žemės sklypą, su Taisyklių II skyriaus trečiajame skirsnyje nurodytais dokumentais valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančiai institucijai turi pateikti koncesijos sutarties kopiją, patvirtintą Lietuvos vyriausiojo archyvaro dokumentų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka ; koncesijos sutartyje nurodoma, kad koncesijos sutarties galiojimo laikotarpiui koncesijos sutarčiai įgyvendinti reikalingas valstybinės žemės sklypas;

68.2. valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančios institucijos parengtame valstybinės žemės nuomos sutarties projekte su Taisyklių II skyriaus trečiajame skirsnyje nustatytomis nuomos sutarties sąlygomis įrašomi:

68.2.1. valstybinės žemės nuomos terminas, kuris negali būti ilgesnis už koncesijos sutarties galiojimą;

68.2.2. sąlyga dėl teisės nuomininkui subnuomoti išnuomojamą naują žemės sklypą tretiesiems asmenims, kai tai numatyta koncesijos sutartyje ir reikia joje numatytais veiklais vykdyti;

68.3. kai išnuomotą naują žemės sklypą numatyta subnuomoti, tačiau valstybinės žemės nuomos sutartyje nenumatyta tokia galimybė, valstybinės žemės nuomos sutartis pakeičiama šalių susitarimu (nuomininko ar nuomotojo prašymu) – joje numatoma nuomininko teisė subnuomoti šį išnuomotą naują žemės sklypą pagal šiame punkte nustatytas sąlygas.

69. Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 6 punkte nustatyto valstybinės žemės nuomos be aukciono pagrindo įgyvendinimo ypatumai:

69.1. asmenys, turintys teisę ir pageidaujantys nuomoti be aukciono naują žemės sklypą, su Taisyklių II skyriaus trečiajame skirsnyje nurodytais dokumentais valstybinės žemės nuomos

procedūrą vykdančiai institucijai turi pateikti valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutarties kopiją, patvirtintą Lietuvos vyriausiojo archyvaro dokumentų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka ; valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartyje nurodoma, kad sutarties galiojimo laikotarpiui sutarčiai įgyvendinti reikalingas valstybinės žemės sklypas;

69.2. valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančios institucijos parengtame valstybinės žemės nuomos sutarties projekte, su Taisyklių II skyriaus trečiajame skirsnyje nustatytų nuomos sutarties sąlygomis, įrašomas valstybinės žemės nuomos terminas, kuris negali būti ilgesnis už valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutarties galiojimo terminą.

70. Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 8 punkte nustatyto valstybinės žemės nuomos be aukciono pagrindo įgyvendinimo ypatumai:

70.1. nuomoti naują žemės sklypą be aukciono turi teisę pelno nesiekiantis juridinis asmuo, kai valstybinė žemė yra reikalinga atsinaujinančių išteklių energijos bendrijai, kurios dalyvių susirinkime savivaldybėms ir (ar) savivaldybių valdomoms įmonėms ir įstaigoms priklauso daugiau kaip 51 procento balsų dauguma, o šios bendrijos pagrindinė paskirtis – plėtoti energijos iš atsinaujinančių energijos išteklių gamybos įrenginius, mažinant energijos nepriteklį ir (ar) teikti naudą pažeidžiamiesiems vartotojams;

70.2. asmenys, turintys teisę ir pageidaujantys nuomoti be aukciono naują žemės sklypą, su Taisyklių II skyriaus trečiajame skirsnyje nurodytais dokumentais valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančiai institucijai turi pateikti šiuos dokumentus ir duomenis:

70.2.1. prašymą pateikusio pelno nesiekiančio juridinio asmens steigimo dokumentų, patvirtinančių, kad šio asmens tikslas – teikti aplinkos, ekonominę arba socialinę visuomeninę naudą savo dalyviams ar tą naudą teikti vietose, kuriose ji vykdo veiklą, ir jos pagrindinis tikslas nėra pelno siekimas, o įsteigtos (steigiamos) bendrijos pagrindinė paskirtis – plėtoti energijos iš atsinaujinančių energijos išteklių gamybos įrenginius, mažinant energijos nepriteklį ir (ar) teikti naudą pažeidžiamiesiems vartotojams, kopiją, patvirtintą Lietuvos vyriausiojo archyvaro dokumentų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka;

70.2.2. dokumento, patvirtinančio pelno nesiekiančio juridinio asmens atitiktį Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 8 punkte nurodytiems reikalavimams, Lietuvos vyriausiojo archyvaro dokumentų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka patvirtintą dokumento kopiją;

70.2.3. leidimo plėtoti elektros gamybos pajėgumus kopiją ar leidimo gaminti elektrą kopiją, patvirtintas Lietuvos vyriausiojo archyvaro dokumentų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka, jei toks leidimas prašymo pateikimo metu išduotas;

70.2.4. kai statomos elektrinės, kurių įrengtoji galia yra ne didesnė kaip 100 kW, – elektrinės prijungimo prie energetikos tinklų prijungimo sąlygų kopiją arba rangovo deklaracijos elektros tinklų operatoriui kopiją, kad darbai baigti, patvirtintas Lietuvos vyriausiojo archyvaro dokumentų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka;

70.2.5. informaciją, ar pateiktas leidimas yra galiojantis, jo galiojimas sustabdytas, pradėta leidimo galiojimo panaikinimo procedūra ar leidimas panaikintas, jei su prašymu pateikiamas ir leidimas;

70.2.6. informaciją, kokio konkretaus dydžio valstybinės žemės sklypo pageidaujama išnuomoti, kokiam skaičiui ir galios energijos iš atsinaujinančiųjų energijos išteklių gamybos įrenginių įrengti ar pastatyti prašoma išnuomoti naują žemės sklypą; ši informacija pagrindžiama dokumentais, kuriuose nurodyta, kad juridinio asmens pageidaujamas išsinuomoti žemės sklypo dydis bus pakankamas jo pageidaujamiems įrengti ar pastatyti skaičiaus ir galios energijos iš atsinaujinančiųjų energijos išteklių gamybos įrenginiams;

70.3. kai Taisyklių 70.2.3–70.2.4 papunkčiuose nurodyti dokumentai nepateikiami su prašymu išnuomoti naują žemės sklypą, pelno nesiekiantis juridinis asmuo privalo juos pateikti valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančiai institucijai per 20 darbo dienų nuo jų gavimo dienos;

70.4. valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija, su Taisyklių II skyriaus trečiajame skirsnyje reglamentuotais prašymo nuomoti valstybinę žemę nagrinėjimo procedūros veiksmiais, nagrinėdama šiame punkte nurodytų asmenų pateiktą prašymą nuomoti naują žemės sklypą, patikrina Valstybinės energetikos reguliavimo tarybos interneto svetainėje informaciją apie pateikto leidimo galiojimą;

70.5. valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija priima sprendimą netenkinti prašymo išnuomoti naują žemės sklypą, kai nustato aplinkybes dėl pateikto leidimo galiojimo sustabdymo ar panaikinimo arba teritorijoje, kurioje prašoma išnuomoti žemės sklypą, negalima statyti ar įrengti atsinaujinančių išteklių energijos bendrijos energijos gamybos įrenginių;

70.6. valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančios institucijos parengtame valstybinės žemės nuomos sutarties projekte, su Taisyklių II skyriaus trečiajame skirsnyje nustatytomis nuomos sutarties sąlygomis, įrašomi:

70.6.1. kai pateiktas leidimas gaminti elektros energiją išduotas terminuotam laikotarpiui, – valstybinės žemės nuomos terminas nustatomas ne ilgiau kaip iki leidimo galiojimo pabaigos;

70.6.2. sąlyga, kad nuomojamame naujame žemės sklype galima statyti ir įrengti tik atsinaujinančių išteklių energijos gamybos įrenginius ir jiems aptarnauti skirtus inžinierinius tinklus;

70.6.3. nuomininko pareiga savo lėšomis iš nuomojamo žemės sklypo nukelti įrengtus ar pastatytus atsinaujinančių išteklių energijos gamybos įrenginius pasibaigus jų eksploatavimo laikotarpiui ar valstybinės žemės nuomos terminui;

70.6.4. sąlyga dėl valstybinės žemės nuomos sutarties prieš terminą nutraukimo nuomotojo iniciatyva, nustačius, kad nuomininkas neteko atsinaujinančių išteklių energijos bendrijos statuso, leidimo plėtoti elektros energijos gamybos pajėgumus galiojimo terminas panaikintas, tačiau neišduotas leidimas gaminti elektros energiją ar leidimo gaminti elektros energiją galiojimas panaikintas;

70.6.5. sąlyga dėl valstybinės žemės nuomos sutarties prieš terminą nutraukimo nuomotojo iniciatyva, kai pelno nesiekiantis asmuo per 5 metus nuo valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo dienos valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančiai institucijai nepateikia leidimo gaminti elektros energiją arba, kai tokio leidimo nereikia, – Taisyklių 56.2.4 papunktyje nurodytų dokumentų.

71. Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 9 punkte nustatyto valstybinės žemės nuomos be aukciono pagrindo įgyvendinimo ypatumai:

71.1. asmenys, turintys teisę ir pageidaujantys nuomoti be aukciono naują žemės sklypą, su Taisyklių II skyriaus trečiajame skirsnyje nurodytais dokumentais valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančiai institucijai turi pateikti Investicijų įstatymo 13 straipsnio 1 dalies 14 punkte numatyta tvarka priimtą Ekonomikos ir inovacijų ministerijos sprendimą pripažinti investicijų projektą naudingą, taip pat Ekonomikos ir inovacijų ministerijos siūlymą dėl tikslingumo konkrečiam privačių investicijų projektui įgyvendinti išnuomoti rezervuotą investicinį valstybinės žemės sklypą;

71.2. jei išsinuomoti rezervuotą investicinį valstybinės žemės sklypą pageidauja keli Investicijų įstatymo 13 straipsnio 1 dalies 14 punkte numatytus reikalavimus atitinkantys privačių investicijų projektai, rezervuotas investicinis valstybinės žemės sklypas išnuomojamas vadovaujantis Žemės įstatymo 9 straipsnio 29 dalyje numatyta pirmumo tvarka;

71.3. valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančios institucijos parengtame valstybinės žemės nuomos sutarties projekte, su Taisyklių II skyriaus trečiajame skirsnyje nustatytomis nuomos

sutarties sąlygomis, įrašoma ir sąlyga dėl valstybinės žemės nuomos sutarties prieš terminą nutraukimo nustatčius, kad negalioja Investicijų įstatymo nustatyta tvarka sudaryta investicijų sutartis.

### **KETVIRTASIS SKIRSNIS**

#### **NAUJŲ ŽEMĖS SKLYPŲ PERLEIDIMAS IR IŠNUOMOJIMAS PRAMONĖS ĮMONĖMS ATSINAUJINANČIŲJŲ ENERGIJOS IŠTEKLIŲ PLĖTRAI**

72. Taisyklėse nustatyta tvarka pramonės įmonėms atsinaujinančiųjų energijos išteklių plėtrai parduodami ar nuomojami be aukciono nauji žemės sklypai.

73. Įgyvendinant Žemės įstatymo 30<sup>1</sup> straipsnyje nustatytą pramonės įmonių teisę be aukciono įsigyti naują žemės sklypą, laikomasi šių reikalavimų:

73.1. pramonės įmonė turi teisę įsigyti nuosavybėn naują žemės sklypą, jeigu su šiuo žemės sklypu besiribojantis žemės sklypas, kuriame yra įmonei priklausančios gamybiniai objektai, įmonei priklauso nuosavybės teise;

73.2. pramonės įmonės, turinčios teisę įsigyti be aukciono naują žemės sklypą, su Taisyklių II skyriaus antrajame skirsnyje nurodytais dokumentais Nacionalinei žemės tarnybai turi pateikti ir šiuos dokumentus, duomenis:

73.2.1. pagal Nekilnojamojo turto kadastro nuostatus parengto pramonės įmonės naudojamo žemės sklypo plano su pažymėtais jai priklausančiais gamybiniais objektais kopiją, patvirtintą Lietuvos vyriausiojo archyvaro dokumentų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka;

73.2.2. informaciją, kokio konkretaus dydžio žemės sklypo pageidaujama įsigyti, kokiam skaičiui ir galios energijos iš atsinaujinančiųjų energijos išteklių gamybos įrenginių įrengti ar pastatyti prašoma įsigyti naują žemės sklypą; ši informacija pagrindžiama dokumentais, kuriuose nurodyta, kad juridinio asmens pageidaujamas įsigyti žemės sklypo dydis bus pakankamas jo pageidaujamiems įrengti ar pastatyti skaičiaus ir galios energijos iš atsinaujinančiųjų energijos išteklių gamybos įrenginiams;

73.3. Nacionalinės žemės tarnybos administracijos padalinio parengtame valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties projekte, su Taisyklių II skyriaus antrajame skirsnyje nustatytais valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties sąlygomis, įrašomi:

73.3.1. pramonės įmonės pareiga per 60 darbo dienų nuo valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo pateikti Nacionalinės žemės tarnybos administracijos padaliniui įrodymus, patvirtinančius Žemės įstatymo 30<sup>1</sup> straipsnyje nustatytos prievolės pramonės įmonei kreiptis dėl leidimo plėtoti elektros energijos gamybos pajėgumus arba kreiptis dėl elektrinės prijungimo prie energetikos tinklų sąlygų, kai leidimas plėtoti elektros energijos gamybos pajėgumus nereikalingas, įvykdymą arba įrodymus, patvirtinančius atrankų dėl poveikio aplinkai vertinimo ir (ar) planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūrų organizavimą, kai energijos iš atsinaujinančiųjų energijos išteklių gamybos įrenginiams šios procedūros taikomos;

73.3.2. Žemės įstatymo 30<sup>1</sup> straipsnyje nurodyta sąlyga dėl šios sutarties nutraukimo prieš terminą ir tokio nutraukimo teisinės pasekmės.

74. Įgyvendinant Žemės įstatymo 30<sup>1</sup> straipsnyje nustatytą pramonės įmonių teisę be aukciono nuomoti naują žemės sklypą, laikomasi šių reikalavimų:

74.1. pramonės įmonė turi teisę išsinuomoti naują žemės sklypą, jeigu su šiuo žemės sklypu besiribojantis žemės sklypas, kuriame yra įmonei priklausančios gamybiniai objektai, įmonei priklauso nuosavybės teise arba jį nuomoja iš valstybės;

74.2. pramonės įmonės, turinčios teisę ir pageidaujančios nuomoti be aukciono naują žemės sklypą, su Taisyklių II skyriaus trečiajame skirsnyje nurodytais dokumentais valstybinės žemės



nuomos procedūrą vykdančiai institucijai turi pateikti ir šiuos dokumentus, duomenis:

74.2.1. Taisyklių 73.2 papunktyje nurodytą žemės sklypo planą;

74.2.2. informaciją, kokio konkretaus dydžio žemės sklypo pageidaujama išnuomoti, kokiam skaičiui ir galios energijos iš atsinaujinančiųjų energijos išteklių gamybos įrenginių įrengti ar pastatyti prašoma išnuomoti naują žemės sklypą; ši informacija pagrindžiama dokumentais, kuriuose nurodyta, kad juridinio asmens pageidaujamas išsinuomoti žemės sklypo dydis bus pakankamas jo pageidaujamiems įrengti ar pastatyti skaičiaus ir galios energijos iš atsinaujinančiųjų energijos išteklių gamybos įrenginiams;

74.3. valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančios institucijos parengtame valstybinės žemės nuomos sutarties projekte su Taisyklių II skyriaus trečiajame skirsnyje nustatytomis nuomos sutarties sąlygomis įrašomi:

74.3.1. pramonės įmonės pareiga per 60 darbo dienų nuo valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo pateikti Nacionalinės žemės tarnybos administracijos padaliniui įrodymus, patvirtinančius Žemės įstatymo 30<sup>1</sup> straipsnyje nustatytos prievolės pramonės įmonei kreiptis dėl leidimo plėtoti elektros energijos gamybos pajėgumus arba kreiptis dėl elektrinės prijungimo prie energetikos tinklų sąlygų, kai leidimas plėtoti elektros energijos gamybos pajėgumus nereikalingas, įvykdymą arba įrodymus, patvirtinančius atrankų dėl poveikio aplinkai vertinimo ir (ar) planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūrų organizavimą, kai energijos iš atsinaujinančiųjų energijos išteklių gamybos įrenginiams šios procedūros taikomos;

74.3.2. Žemės įstatymo 30<sup>1</sup> straipsnyje nurodyta valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą sąlyga ir tokio nutraukimo pasekmės.

## **PENKTASIS SKIRSNIS ĮSITERPUSIŲ NAUJŲ ŽEMĖS SKLYPŲ PARDAVIMAS IR NUOMA**

75. Įsiterpęs žemės plotas, kaip jis apibrėžiamas Žemės įstatymo 2 straipsnio 2 dalyje ir 9 straipsnio 7 dalyje, esantis teritorijose, kuriose pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus planuojama formuoti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdo valstybinės žemės sklypus, neviršijantis 0,04 ha, kitose kitos paskirties žemės teritorijose – 0,5 ha, parduodamas be aukciono besiribojančių privačios žemės sklypų savininkams.

76. Parduodamas be aukciono įsiterpęs žemės plotas didinamas Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto valstybės tarnautojo sprendimu, jeigu tokį įsiterpusį žemės plotą sudaro siaura juosta, šlaitas arba griovys. Tokiu atveju įsiterpusio žemės ploto didinimo motyvai įrašomi Taisyklių 18 punkte nurodytame sprendime nustatyti žemės sklypo kadastro duomenis (suformuoti žemės sklypą).

77. Įsiterpęs žemės plotas, kaip jis apibrėžiamas Žemės įstatymo 2 straipsnio 2 dalyje ir 9 straipsnio 7 dalyje, esantis teritorijose, kuriose pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus planuojama formuoti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdo valstybinės žemės sklypus, neviršijantis 0,04 ha, kitose kitos paskirties žemės teritorijose – 0,5 ha, išnuomojamas be aukciono besiribojančių valstybinės žemės sklypų nuomininkams.

78. Išnuomojamas be aukciono įsiterpęs žemės plotas didinamas valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančios institucijos sprendimu, jeigu tokį įsiterpusį žemės plotą sudaro siaura juosta, šlaitas arba griovys. Tokiu atveju įsiterpusio žemės ploto didinimo motyvai nurodomi:

78.1. kai įsiterpusį žemės plotą išnuomoja Nacionalinė žemės tarnyba, – Taisyklių 41 punkte

nurodytame sprendime nustatyti žemės sklypo kadastro duomenis (suformuoti žemės sklypą);

78.2 kai įsiterpusį žemės plotą išnuomoja savivaldybės meras ar jo įgaliotas savivaldybės administracijos direktorius, – Taisyklių 44 punkte nurodytame sprendime išnuomoti žemės sklypą.

79. Įsiterpusio žemės sklypo plotas negali būti didesnis už plotą besiribojančio žemės sklypo, su kuriuo bus jungiamas įsiterpęs žemės sklypas.

80. Jeigu įsiterpęs žemės plotas ribojasi ne su vienu žemės sklypu, apie galimybę pirkti arba nuomoti šį plotą teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto rengimo organizatorius praneša su įsiterpusiu žemės plotu besiribojančių žemės sklypų savininkams ir (ar) nuomininkams jų deklaruotos gyvenamosios vietos ar buveinės adresais ir valstybinės žemės pardavimo ir (ar) nuomos procedūrą vykdančios institucijos interneto svetainėje arba tik valstybinės žemės pardavimo ir (ar) nuomos procedūrą vykdančios institucijos interneto svetainėje, jeigu deklaruotos gyvenamosios vietos ar buveinės adresai neįrašyti į Lietuvos Respublikos gyventojų registrą ar Juridinių asmenų registrą, ne vėliau kaip prieš 20 darbo dienų iki teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto, pagal kurį formuojamas įsiterpęs žemės plotas, rengimo pradžios. Besiribojančių žemės sklypų savininkai ir (ar) nuomininkai valią dėl įsiterpusio žemės ploto pirkimo ar nuomos turi pareikšti raštu pranešimą pateikusiui subjektui ne vėliau kaip per 20 darbo dienų nuo pranešimo išsiuntimo arba informacijos valstybinės žemės pardavimo ir (ar) nuomos procedūrą vykdančios institucijos interneto svetainėje paskelbimo, jeigu pranešimas nesiunčiamas.

81. Kai prašymus parduoti ar išnuomoti įsiterpusį valstybinės žemės plotą pateikia keli besiribojančių žemės sklypų savininkai ir (ar) nuomininkai, savivaldybės administracijai jie turi pateikti rašytinį susitarimą dėl pageidaujamų pirkti ar nuomoti įsiterpusio žemės ploto dalių dydžio. Besiribojančių žemės sklypų savininkams ir (ar) nuomininkams nesusitarus, parduodamo ar išnuomojamo žemės ploto dydis besiribojančio žemės sklypo savininkui ar nuomininkui nustatomas proporcingai žemės sklypo kraštinės, kuria pageidaujančio pirkti ar nuomoti įsiterpusį žemės plotą asmens privatus žemės sklypas ribojasi su įsiterpusiu laisvos žemės plotu, ilgiui. Jeigu besiribojantis žemės sklypas valdomas bendrosios nuosavybės teise (nuomojamas kelių asmenų), nustatant parduodamo ar išnuomojamo įsiterpusio žemės ploto dalis bendraturčiai (nuomininkai) laikomi vienu savininku (nuomininku).

82. Jeigu įsiterpęs žemės plotas viena ta pačia kraštine (toliau – bendra kraštinė) ribojasi su dviem ar daugiau tarpusavyje besiribojančių žemės sklypų, kiekvieno besiribojančio žemės sklypo savininkui (bendraturčiams) ar (ir) nuomininkui (nuomininkams) parduodamas ar (ir) nuomojamas tik įsiterpęs valstybinės žemės plotas, kuris būtų gaunamas pailginus besiribojančių žemės sklypų šonines kraštines, kurios statmenai kirstų įsiterpusio žemės ploto bendrą kraštinę.

83. Valstybinės žemės pirkimo–pardavimo ar nuomos sutartyje nurodoma, kad parduodamas ar išnuomojamas įsiterpęs žemės sklypas per 6 mėnesius nuo sutarties sudarymo sujungiamas su pagrindiniu žemės sklypu į vieną pirkėjo ar nuomininko lėšomis. Įsiterpusio parduodamo ar išnuomojamo žemės sklypo sujungimas su pagrindiniu žemės sklypu numatomas teritorijų planavimo dokumente arba žemės valdos projekte, pagal kurį formuojamas įsiterpęs žemės sklypas. Nustatytu laiku nesujungus žemės sklypų, valstybinės žemės pardavimo ir (ar) nuomos procedūrą vykdanči institucija privalo reikalauti įvykdyti valstybinės žemės pirkimo–pardavimo ar nuomos sutarties žemės sklypų sujungimo sąlygą, priimti sprendimą sujungti nuomojamus žemės sklypus nuomininko lėšomis arba inicijuoti valstybinės žemės pirkimo–pardavimo ar nuomos sutarties nutraukimą.

84. Įsiterpęs žemės sklypas (jo dalis) išsimokėtinai parduodamas, jeigu besiribojantis žemės sklypas, su kuriuo bus jungiamas įsiterpęs žemės sklypas (jo dalis), įsiterpusio žemės sklypo pardavimo ir priverstinės hipotekos nustatymo metu neįkeistas kreditoriams.

#### IV SKYRIUS

### NAUJŲ KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ PARDAVIMAS IR NUOMA AUKCIONE

85. Parduodant aukcione naujus žemės sklypus šiame skyriuje nurodytomis sąlygomis, taikomos Taisyklių II skyriaus antrojo skirsnio nuostatos, išskyrus tame skirsnyje reglamentuotą valstybinės žemės pardavimo procedūros dalį dėl statinių ir (ar) įrenginių, jų priklausinių, su šiame skyriuje aprašytais ypatumais. Išnuomojant aukcione naujus žemės sklypus šiame skyriuje nurodytais pagrindais, taikomos Taisyklių II skyriaus trečiojo skirsnio nuostatos, išskyrus valstybinės žemės nuomos procedūros dalį dėl statinių ir (ar) įrenginių, jų priklausinių, su šiame skyriuje aprašytais ypatumais.

86. Naujus žemės sklypus, parduodamus aukcione, įsigyti nuosavybėn turi teisę Lietuvos Respublikos fiziniai ir juridiniai asmenys, užsieniečiai, užsienio juridiniai asmenys ir kitos užsienio organizacijos, nurodyti Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymo 6 straipsnyje.

87. Naujus žemės sklypus, išnuomojamus aukcione, išsinuomoti turi teisę Lietuvos Respublikos ir užsienio valstybių fiziniai, juridiniai asmenys ir kitos užsienio organizacijos.

88. Aukcione parduodami ar išnuomojami nauji žemės sklypai, kurie lieka laisvi, kai savivaldybė parengia individualiai statybai žemės sklypų, numatomų perduoti neatlygintinai nuosavybėn piliečiams pagal Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą, teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus, taip pat žemės sklypai, kuriuose yra asmenims priklausančių laikinųjų statinių, kurių naudojimo laikas pasibaigęs laikinųjų statinių, kurių naudojimo laikas pasibaigęs (toliau – aukciono objektas).

89. Aukcione neparduodami, tačiau išnuomojami aukciono objektai, jeigu:

89.1. jie suplanuoti teritorijose, kuriose pagal Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnį žemė išimtinę nuosavybės teise priklauso tik Lietuvos Respublikai, arba teritorijose, kuriose valstybinės žemės perleidimas privačion nuosavybėn nenumatytas kituose įstatymuose;

89.2. jie suplanuoti teritorijose, kurios pagal patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus numatytos valstybės, savivaldybių reikmėms ar viešojo bendrojo naudojimo objektų statybai.

90. Naujų žemės sklypų pardavimo ir nuomos aukcionus organizuoja Nacionalinė žemės tarnyba (toliau – aukciono organizatorius). Aukcionai organizuojami vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. kovo 19 d. nutarimo Nr. 261 „Dėl Valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos aukcionų organizavimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Aukcionų organizavimo taisyklės).

91. Kai aukciono objektai atitinka Taisyklių 88 ir 89 punktuose nustatytus reikalavimus, valstybinės žemės patikėtinis, nurodytas Žemės įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 1 ir 2 punktuose, priima sprendimą teikti šiuos patikėjimo teise valdomus aukciono objektus parduoti arba išnuomoti aukcione. Kai valstybinės žemės patikėtinis yra Žemės įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 1 punkte nurodytas subjektas, tokį sprendimą priima Nacionalinės žemės tarnybos vadovas arba jo įgaliotas valstybės tarnautojas, kai šio įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 2 punkte nurodytas subjektas – savivaldybės taryba. Šiame valstybinės žemės sklypo patikėtinio sprendime, vadovaujantis Aukcionų organizavimo taisyklėmis, įrašoma ir informacija apie parduodamą arba išnuomojamą aukciono objektą ir pasiūlymai dėl aukciono sąlygų.

92. Valstybinės žemės patikėtinis, prieš priimdamas Taisyklių 91 punkte nurodytą sprendimą, apskaičiuoja ir patvirtina aukcione parduodamo aukciono objekto pradinę pardavimo kainą arba pagal

savivaldybės tarybos nustatytą žemės nuomos mokesčio tarifą apskaičiuotą pradinį metinio (arba iš jo išvestą vidurkį, suapvalintą iki sveikąjį skaičių, vienam mėnesiui) žemės nuomos mokestį, apskaičiuotą pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl Žemės įvertinimo tvarkos“ patvirtintą tvarką.

93. Taisyklių 91 punkte nurodytame sprendime teikti aukciono objektą išnuomoti aukcione nurodoma:

93.1. aukciono objekto nuomos terminas, kuris nustatomas atsižvelgiant į Žemės įstatymo 9 straipsnio 3 dalies reikalavimus, jeigu aukciono objektas išnuomojamas statinių statybai;

93.2. reikalavimas pradėti vykdyti statinių statybą per 5 metus nuo aukciono objekto nuomos sutarties įregistravimo dienos Nekilnojamojo turto registre.

Šiuose papunkčiuose nurodyti reikalavimai yra aukciono objekto būtiniosios nuomos sutarties sąlygos.

94. Valstybinės žemės patikėtinio Taisyklių 91 punkte nurodytas sprendimas per 5 darbo dienas nuo jo priėmimo su aukcionui vykdyti reikalinga informacija ir dokumentais, nurodytais Aukcionų organizavimo taisyklėse, pateikiami aukciono organizatoriui.

95. Su pagal Aukciono organizavimo taisyklės paskelbtu aukciono laimėtoju pasirašoma kitos paskirties valstybinės žemės sklypo pirkimo–pardavimo arba nuomos sutartis. Kitos paskirties valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties pavyzdys pateikiamas Taisyklių priede.

96. Kitos paskirties valstybinės žemės sklypo pirkimo–pardavimo arba nuomos sutartyse nurodomos aukciono metu skelbtos sąlygos. Aukcione išnuomoto kitos paskirties valstybinės žemės sklypo nuomos sutartyje nurodytos aukciono metu skelbtos sąlygos nekeičiamos.

98. Kai aukcione išnuomoto statinių statybai žemės sklypo nuomininkas, įgyvendinęs nuomos sutarties sąlygas, pastato statinius ir pageidauja pirkti šį aukcione išsinuomotą žemės sklypą, jis apie tokį ketinimą informuoja valstybinės žemės nuomotoją pateikdamas pranešimą. Šis pranešimas teikiamas nuomos sutarties galiojimo laikotarpiu, tačiau ne vėliau kaip prieš 3 mėnesius iki žemės sklypo nuomos sutartyje įrašyto nuomos termino pabaigos.

99. Taisyklių 98 punkte nurodytu atveju pageidaujamo pirkti aukcione išnuomoto žemės sklypo vertė nustatoma atlikus individualųjį turto vertinimą, Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatyta tvarka.

100. Taisyklių 98 punkte nurodytu atveju sudarant žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartį, taikomos Taisyklių II skyriaus II skirsnio nuostatos.

101. Valstybinės žemės nuomotojas kas 3 metus perskaičiuoja nuomos sutartyje įrašytą aukcione išnuomoto žemės sklypo žemės nuomos mokestį vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimu Nr. 1798 „Dėl nuomos mokesčio ir žemės nuomos mokesčio priedo už valstybinę žemę“, ir apie perskaičiuotą mokestį informuoja žemės sklypo nuomininką, jei mokestis yra didesnis už įrašytą nuomos sutartyje. Šiuo atveju nuo pranešimo gavimo dienos, nekeičiant nuomos sutarties, mokamas perskaičiuotas žemės nuomos mokestis. Vėlesniais metais, perskaičiuojant žemės nuomos mokestį, jo padidėjimas skaičiuojamas nuo paskutinio perskaičiavimo metu nustatyto mokesčio.

102. Aukcione įsigyto žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartį pasirašo Nacionalinės žemės tarnybos vadovas ar jo įgaliotas valstybės tarnautojas. Atsižvelgiant į nuomojamo žemės sklypo valstybinės žemės patikėtinį, aukcione išnuomoto žemės sklypo sutartį pasirašo: savivaldybės meras arba jo įgaliotas savivaldybės administracijos direktorius; Nacionalinės žemės tarnybos vadovas arba jo įgaliotas valstybės tarnautojas.

103. Už perkamus aukcione žemės sklypus atsiskaitoma iš karto arba išsimokėtinai, jeigu toks atsiskaitymo būdas numatytas aukciono sąlygose. Kai numatomas atsiskaitymas išsimokėtinai,

aukciono organizatorius iki žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartį sudarymo prašo Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos informacijos, ar aukciono laimėtojas neturi mokestinės nepriemokos valstybės biudžetui, savivaldybės biudžetui ar fondams, patikrina, ar pagal Valstybinio socialinio draudimo fondo valdybos prie Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijos informacinės sistemos duomenis neskolingas Valstybinio socialinio draudimo fondo biudžetui.

104. Jei aukciono laimėtojas turi įsiskolinimų aukciono organizatoriui už teikiamas paslaugas arba valstybės biudžetui, savivaldybės biudžetui ar fondams, ar Valstybinio socialinio draudimo fondo biudžetui (išskyrus atvejus, kai socialinio draudimo įmokų, mokesčių, delspinigių, baudų mokėjimas atidėtas pagal sutartį ir vykdomi įsipareigojimai ar vyksta mokestinis ginčas), aukciono organizatorius apie įsiskolinimus praneša aukciono laimėtojui, skirdamas iki 15 darbo dienų nuo pranešimo įteikimo dienos įsiskolinimams padengti.

105. Kai per Taisyklių 104 punkte nustatytą terminą įsiskolinimai nepadengiami, aukciono organizatorius per 5 darbo dienas nuo nustatytos dienos įsiskolinimui padengti priima sprendimą organizuoti naują aukcioną. Šis sprendimas ne vėliau kaip per 1 darbo dieną nuo priėmimo siunčiamas aukciono laimėtojui. Aukciono laimėtojo sumokėtos įmokos aukciono organizatoriui negrąžinamos.

106. Aukcione išnuomoto žemės sklypo nuomos sutartyje įrašoma, kad žemės sklypo kadastro duomenys, kai toks keitimas neprieštarauja aukciono sąlygoms, keičiami inicijavusios keitimą šalies lėšomis. Šiuo atveju nuomos sutartis keičiama šalių susitarimu.

107. Kai aukcione išnuomoto statinių statybai žemės sklypo nuomininkas, įgyvendinęs nuomos sutarties sąlygas, pastato statinius ir pageidauja pratęsti šioje sutartyje nustatytą ilgesnį kaip 10 metų nuomos sutarties terminą, jis apie tai informuoja valstybinės žemės nuomotoją pateikdamas pranešimą. Šis pranešimas būti teikiamas nuomos sutarties galiojimo laikotarpiu, tačiau ne vėliau kaip prieš 3 mėnesius iki žemės sklypo nuomos sutartyje nustatyto nuomos termino pabaigos. Šiuo atveju, atlikus faktinių duomenų patikrinimą taikant Taisyklių II skyriaus II skirsnio nuostatas, nuomos sutarties terminas pratęsiamas atsižvelgiant į Žemės įstatymo 9 straipsnio 3 dalyje nurodytus reikalavimus.

108. Žemės sklypo nuomos sutartis, sudaryta terminui iki 10 metų, nuomininkui pateikus prašymą, pratęsiama iki statinio ar įrenginio, esančio žemės sklype, ekonomiškai pagrįstos naudojimo trukmės termino pabaigos, bet ne ilgesniam kaip 10 metų, kai tokia galimybė numatyta žemės sklypo nuomos sutartyje. Toks nuomininko prašymas teikiamas nuomos sutarties galiojimo laikotarpiu, tačiau ne vėliau kaip prieš 3 mėnesius iki žemės sklypo nuomos sutartyje nustatyto nuomos termino pabaigos.

109. Valstybinės žemės nuomotojui priėmus sprendimą pratęsti žemės sklypo nuomos terminą, šalių susitarimu pakeičiama žemės sklypo nuomos sutartis.

110. Kai žemės sklypo nuomininkas pageidauja subnuomoti išnuomotą žemės sklypą ir tai numatyta nuomos sutartyje, taikomos Taisyklių II skyriaus antrojo skirsnio nuostatos.

111. Perleidžiant aukcione išnuomoto žemės sklypo nuomos teisę į žemės sklypą ar jo dalį, jei tai y numatyta nuomos sutartyje, taikomos Taisyklių II skyriaus antrojo skirsnio nuostatos.

112. Pasikeitus sutarties šaliai, sudarant susitarimą dėl valstybinės žemės nuomos aukciono būdu sutarties pakeitimo kitos šios sutarties sąlygos nekeičiamos.

113. Lėšų už parduotus aukcione žemės sklypus (įskaitant aukciono dalyvio garantinį įnašą), esančius miestų ir miestelių teritorijose, atskaičius parduoto žemės sklypo kainos dalį, kurią sudaro žemės sklypo teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto, žemės sklypo plano su nustatytais žemės sklypų ribų posūkio taškais ir riboženklių koordinatėmis valstybinėje koordinacių sistemoje parengimo, taip pat aukciono organizavimo išlaidos, paskirstymui taikomos Taisyklių II

skyriaus antrojo skirsnio nuostatos.

Kitos paskirties valstybinės žemės  
sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių  
priedas

(Valstybinės žemės nuomos sutarties pavyzdys)

**VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIS**

\_\_\_\_\_  
(data) Nr. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(sudarymo vieta)

Lietuvos valstybė, atstovaujama \_\_\_\_\_  
(institucijai, priimančiai sprendimą išnuomoti

\_\_\_\_\_ žemės sklypą, atstovaujančio asmens pareigos, vardas ir pavardė)  
arba jo įgalioto \_\_\_\_\_

(pareigos, vardas ir pavardė)

pagal \_\_\_\_\_, toliau vadinama nuomotoju, ir  
(įgaliojimo data, numeris)

\_\_\_\_\_ (fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas, gyvenamoji vieta; Lietuvos arba užsienio

\_\_\_\_\_ ,  
juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos teisinė forma, pavadinimas, kodas, buveinė)  
toliau vadinamas (-i) nuomininku (-ais), atstovaujamas (-i) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (įrašoma, jeigu nuomininkui (-ams) atstovaujama; vardas ir pavardė, asmens kodas, gyvenamoji vieta)  
pagal \_\_\_\_\_ ,  
(atstovavimo pagrindas, dokumento data, numeris)

s u d a r ė šią sutartį:

1. Nuomotojas išnuomoja, o nuomininkas išsinuomoja \_\_\_\_\_  
(plotas skaičiais – 0,0001 ha tikslumu)  
\_\_\_\_\_ ha ploto žemės sklypą

\_\_\_\_\_, esantį \_\_\_\_\_  
(unikalus Nr., kadastro Nr.) (adresas – savivaldybė, seniūnija (išskyrus miestų seniūnijas),  
\_\_\_\_\_ ,  
gyvenamoji vietovė, gatvė, žemės sklypo numeris gatvėje ar gyvenamojoje vietovėje)  
arba šio sklypo dalį (rašoma, kai išnuomojama sklypo dalis), kurios plotas \_\_\_\_\_ .

2. Žemės sklypas išnuomojamas \_\_\_\_\_  
(nuomos terminas)

\_\_\_\_\_ metams, skaičiuojant nuo šios sutarties sudarymo dienos.

3. Išnuomojamo žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis, naudojimo būdas \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
4. Galimybė keisti žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, kai pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentus numatyta galimybė išnuomotame valstybinės žemės sklype pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą kita pagrindine žemės naudojimo paskirtimi ir (ar) būdu. Nurodomi pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir galimi naudojimo būdai \_\_\_\_\_.

5. Išnuomojamoje žemėje esančių žemės savininkui ar kitiems asmenims nuosavybės teise priklausančių statinių ir įrenginių naudojimo sąlygos, kelių tiesimo, vandens telkinių įrengimo ir kitos sąlygos, statinių ir įrenginių naudojimo paskirtis pasibaigus žemės nuomos terminui \_\_\_\_\_ .

6. Galimybė statyti naujus statinius ar įrenginius ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar

įrenginius, jeigu tokia statyba ir (ar) rekonstravimas galimi pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentų sprendinius ir atitinka šioje sutartyje įrašytą žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir būdą ir jeigu žemės sklypas išnuomojamas ilgesniam kaip 3 metų laikotarpiui

7. Žemės sklypo nuomininkas galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius įgyja tik sumokėjęs savivaldybės, kurios teritorijoje yra žemės sklypas, administracijos apskaičiuotą Žemės įstatymo 10 straipsnio 3 ir 4 dalyse nurodytą atlyginimą už galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius į valstybės biudžetą ir savivaldybės, kurios teritorijoje yra žemės sklypas, biudžetą, išskyrus šio straipsnio 7 dalyje nurodytus atvejus.

8. Išnuomojamoje žemėje esančių požeminio ir paviršinio vandens, naudingųjų iškasenų (išskyrus gintarą, naftą, dujas ir kvarcinį smėlį) naudojimo sąlygos \_\_\_\_\_

9. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos \_\_\_\_\_

10. Kiti teisės aktuose nustatyti žemės naudojimo apribojimai ir reglamentai \_\_\_\_\_

11. Žemės servitutai ir kitos daiktinės teisės \_\_\_\_\_

12. Žemės sklypo vertė \_\_\_\_\_ Eur.

13. Nuomininkas žemės nuomos mokestį moka pagal savivaldybės tarybos patvirtintą tarifą nuo šioje sutartyje nurodytos vertės. Nuomotojas turi teisę kas 3 metus perskačiuoti žemės sklypo vertę pagal einamųjų metų sausio 1 d. taikytus žemės verčių zonų žemėlapius.

14. Sutarties 13 punkto nustatyta tvarka apskaičiuotas žemės nuomos mokestis didinamas 10 procentų (rašoma, kai žemės sklypas išnuomojamas Žemės įstatymo 9 straipsnio 23 ir 26 dalyse nustatytais atvejais).

15. Žemės nuomos mokesčio mokėjimo terminai. Nuomininkui praleidus mokesčio ar jo dalies mokėjimo terminą, už kiekvieną pradelstą dieną jis moka \_\_\_\_ proc. dydžio delspinigius. Nesumokėjęs valstybinės žemės nuomos mokesčio ilgiau kaip 6 mėnesius, laikoma, kad sutartis yra pažeista iš esmės ir nuomos mokesčio nesumokėjimas laikomas esminiu sutarties sąlygų pažeidimu.

16. Nuomininkas moka žemės nuomos mokesčio priedą, lygų 5 proc. žemės sklypo ar jo dalies, kurių pagrindinė žemės 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 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka moka (nerašoma, kai žemės sklypas išnuomojamas Žemės įstatymo 9 straipsnio 23 ir 26 dalyse nustatytais atvejais):

16.1. jei 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 nuomininkas nepradeda naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų statinių ir įrenginių rekonstravimo ir valstybinės žemės nuomotojas nustato, 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;

16.2. kiekvienais metais iki \_\_\_\_\_, tačiau ne vėliau kaip iki pranešimo apie naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų statinių ar įrenginių rekonstravimo pradžią pateikimo dienos.

17. Įstatymų ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka pasikeitus valstybinės žemės nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkai ir kitiems reikalavimams, šios sutarties šalys privalo vadovautis priimtais pakeitimais. Savivaldybės tarybai pakeitus žemės, išnuomos ne aukciono būdu, nuomos mokesčio tarifą, sumažinus nuomos mokestį arba nuo jo atleidus, šios sutarties šalys privalo vadovautis savivaldybės tarybos sprendimais.

18. (rašoma, kai žemės sklypas išnuomojamas pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 23 ir 24 dalis)



Terminas statybos darbams atlikti \_\_\_\_\_. Nuomininkas iki šio termino pabaigos privalo užbaigti statinių statybą ir pateikti nuomotojui tai patvirtinantį dokumentą. Nepateikus statybos užbaigimą patvirtinančio dokumento, nuomininkas moka dvigubo dydžio valstybinės žemės nuomos mokestį, kol pateiks šį dokumentą arba nuomotojui prašymą nutraukti sutartį.

19. (rašoma, kai žemės sklypas išnuomojamas pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 26 dalį) Terminas, per kurį statinių savininkas turėtų pakeisti išsinuomoto valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą arba statinio paskirtį \_\_\_\_\_. Nuomininkas per šį terminą privalo pateikti nuomotojui dokumentą apie statinio paskirties atitiktį žemės sklypo pagrindinei žemės naudojimo paskirčiai ir (ar) naudojimo būdai. Nepateikus šio dokumento, nuomininkas moka dvigubo dydžio valstybinės žemės nuomos mokestį kol pateiks šį dokumentą arba nuomotojui prašymą nutraukti sutartį.

20. (rašoma, kai valstybinės žemės sklypas suformuojamas ir išnuomojamas asmeniui, siekiančiam naudoti jam priklausančius apleistus ir (ar) neprižiūrimus savarankiškai funkcionuojančius statinius su priklausiniais eksploatuoti, kuriems naudoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį reikalinga atlikti tik paprastąjį remontą) Nuomininkas įsipareigoja per 1 metus nuo sutarties sudarymo atlikti statinio (-ų) paprastojo remonto darbus. Per šį terminą nuomininkui draudžiama atlikti statinio (-ų) kapitalinį remontą ir rekonstrukciją.

Nuomotojas turi teisę vienašališkai nutraukti nuomos sutartį prieš terminą, kai suėjus vienų metų terminui, jis per 20 darbo dienų pasibaigus terminui nustato, kad nuomininkas statinio (-ų) paprastojo remonto darbų neatliko.

Nuomininkas turi teisę kreiptis dėl nuomos sutarties pakeitimo atsisakydamas jam nustatytų ribojimų, nuomotojui nustačius, kad nuomininkas įvykdė nustatytus įsipareigojimus.

21. Žemės sklype esančių statinių ar įrenginių likimas pasibaigus valstybinės žemės nuomos sutarčiai \_\_\_\_\_.

Nuomos sutartyje neįrašytus pastatytus statinius ar įrenginius nuomininkas privalo nugriauti ir sutvarkyti žemės sklypą.

Nutraukus valstybinės žemės nuomos sutartį pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 17 dalies 3 punktą, teisėtai pastatytus statinius išperka valstybė.

22. Kiti su nuomojamo žemės sklypo naudojimu ir grąžinimu, pasibaigus nuomos sutarčiai, susiję nuomotojo ir nuomininko įsipareigojimai \_\_\_\_\_.

23. Atsakomybė už žemės sklypo nuomos sutarties pažeidimus \_\_\_\_\_.

24. Nuomininkas įsipareigoja laikytis nuomos sutarties ir įstatymų. Už jų nevykdymą jis atsako pagal įstatymus.

25. Žemės nuomos sutartis pratęsiama pagal Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“: \_\_\_\_\_.

26. Nuomininko teisė subnuomoti žemės sklypą įgyvendinama pagal minėtas Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės: \_\_\_\_\_.

27. Sutartis prieš terminą nutraukiama nuomotojo reikalavimu:

27.1. nuomininkui neįvykdžius sutarties 30 punkte jam nustatytos pareigos;

27.2. kai į žemės sklypą atkuriamos nuosavybės teisės, išskyrus įstatymų, reglamentuojančių piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimą, nustatytus atvejus;

27.3. jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartyje ir ne pagal Nekilnojamojo turto kadastrę numatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą ir, gavęs nuomotojo įspėjimą, šio pažeidimo nepašalina per 2 arba 5 metus, kai vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu rengiamas vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentas, nuo 5sp4jimo gavimo dienos;

27.4. jeigu nuomininko iniciatyva keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar)

naudojimo būdas, išskyrus atvejus, kai sutartyje numatytas žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) naudojimo būdo keitimas, ir nuomininkas, gavęs nuomotojo įspėjimą, šio pažeidimo nepašalina per 2 ar 5 metus, kai vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu rengiamas vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentas, nuo įspėjimo gavimo dienos;

27.5. kai nuomotojas nustato, kad nuomininkas statinius ir (ar) įrenginius nenaudoja pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį, ir nuomininkas, gavęs nuomotojo įspėjimą: šio pažeidimo nepašalina per 2 arba 5 metus, kai vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu rengiamas vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentas, ar nepateikia nuomotojui dokumento, patvirtinančio statybos užbaigimą, ar nesutinka mokėti Žemės įstatymo 9 straipsnio 26 dalies 1 punkte nurodyto valstybinės žemės nuomos mokesčio;

27.6. kai nuomotojas nustato, kad išnuomoto žemės sklypo plotas turi būti sumažintas, nes buvo sunaikinti statiniai ar jų dalis, kuriems eksploatuoti žemės sklypas buvo išnuomotas, išskyrus atvejus, kai statiniai sunyko dėl gaisro ar ekstremaliojo įvykio, ar esant tokioms nuomotojo nustatytoms aplinkybėms, – nuomininkas atsisako pakeisti sutartį, jeigu joje nebuvo numatyta galimybė statyti, ar nuomininkas nėra sumokėjęs atlyginimo už statinių statybos galimybę ir (ar) negautas statybą leidžiantis dokumentas naujų statinių statybai;

27.7. jeigu per 2 arba 5 metus, kai vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu rengiamas vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentas, nuo sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo dienos žemės sklypas nepradedamas naudoti pagal pakeistus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą;

27.8. jeigu žemės sklypas paimamas naudoti visuomenės poreikiams;

27.9. nutraukiama kitais Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ir kitų įstatymų, reglamentuojančių nuomos sutarčių nutraukimą, nustatytais atvejais.

28. Pagal šią sutartį pakeitus žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, nuomotojas, vadovaudamasis patvirtintu teritorijų planavimo dokumentu ar žemės valdos projektu, turi patikslinti išnuomoto žemės sklypo kadastro duomenis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastrę. Kadastro duomenys keičiami šalies, inicijavusios paskirties ir (ar) būdo keitimą, lėšomis.

29. Savivaldybė, išnuomojusi valstybinės žemės sklypą ar jo dalį, gali atleisti valstybinės žemės nuomininką nuo nuomos mokesčio mokėjimo, išskyrus, kai valstybinės žemės sklypas ar jo dalis išnuomota aukciono būdu. Pasikeitus sutarties šaliai, sudarant susitarimą dėl valstybinės žemės nuomos aukciono būdu sutarties pakeitimo kitos šios sutarties sąlygos nekeičiamos.

30. (rašoma, kai 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, be aukciono išnuomos valstybinės žemės nuomos sutartis nekeičiama, išnuomoto žemės sklypo dalies dydis neperskaičiuojamas.

31. Aukciono būdu išnuomotame valstybinės žemės sklype ar jo dalyje, pastačius naujus statinius ar įrenginius, valstybinės žemės nuomos sutartis nenutraukiama, toks valstybinės žemės sklypas ar jo dalis parduodami, sumokant valstybinės žemės sklypo ar jo dalies kainą pagal rinkos vertę, apskaičiuotą taikant Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatytą individualų turto vertinimą.

32. Prie šios sutarties pridedamas išnuomojamo žemės sklypo planas M 1: \_\_\_\_\_, kaip neatskiriama sudedamoji šios sutarties dalis.

33. Juridinį faktą apie sudarytą sutartį nuomininkas savo lėšomis per 3 mėnesius įregistruoja Nekilnojamojo turto registre.

34. Sutartis sudaryta \_\_\_\_ egzemplioriais, kurių vienas paliekamas nuomotojui, kiti \_\_\_\_\_

egzemplioriai įteikiami. Jei sutartį šalys pasirašo kvalifikuotais elektroniniais parašais, pasirašomas 1 (vienas) elektroninis sutarties egzempliorius, kuriuo šalys pasidalina elektroninių ryšių priemonėmis.

(nuomininko ar jam atstovaujančio asmens vardas ir pavardė)

Nuomininkas (-ai)

(Parašas)

(Vardas ir pavardė)

(Parašas)

(Vardas ir pavardė)

(Parašas)

(Vardas ir pavardė)

A. V. (jeigu reikalavimas turėti antspaudą nustatytas įstatymuose ar juridinio asmens steigimo dokumentuose).

Pastabos:

1. Sutarties formoje nurodytos sąlygos pildomos, atsižvelgiant į tai, ar valstybinės žemės sklypas (jo dalis) išnuomojamas be aukciono ar aukcione.
2. Sutarties formoje nurodytos sąlygos papildomos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. kovo 19 d. nutarimo Nr. 261 „Dėl Valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos aukcionų organizavimo taisyklių patvirtinimo“ nustatyta tvarka patvirtintomis aukciono sąlygomis, kai valstybinės žemės sklypas išnuomojamas aukcione.“

---