

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

**DERINIMO PAŽYMA**

Pažymoje pateikiamos institucijų pastabos į kurias neatsižvelgta.

<b>Institucijos pavadinimas, rašto data ir registracijos numeris</b>	<b>Pastabos ir pasiūlymai</b>	<b>Žyma apie nepriimtas pastabas ir pasiūlymus</b>
<p>Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2022 m. vasario 8 d. raštas Nr. 2D-2481 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų projektų derinimo“</p>	<p>Pažymėtina, kad pagal Statybos įstatymo 24 straipsnio 3 d. statinio projektas turi būti parengtas, <i>kai privaloma gauti šio įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 1–7 punktuose nurodytus statybą leidžiančius dokumentus, taip pat kai šio įstatymo 27 straipsnio 1 dalyje nurodytiems krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose statomiems statiniams statybą leidžiantis dokumentas nereikalingas, išskyrus daugiabučių namų ar viešųjų pastatų kapitalinio remonto projektus, kurie turi būti parengti visais atvejais.</i></p> <p>Atkreiptinas dėmesys, kad numatant, jog visais atvejais privaloma parengti statinio statybos projektą prieštarautų Statybos įstatymo 24 straipsnio 3 dalies nuostatoms, be to, būtų sukurta statytojams papildoma administracinė našta ir išlaidos.</p> <p>Statybos techninio reglamento STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto</p>	<p><b>Neatsižvelgta.</b></p> <p>Žemės įstatymo 9<sup>1</sup> straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad valstybinės žemės nuomininkas, pageidaujantis įgyvendinti valstybinės žemės nuomos sutartyje numatytą galimybę statyti naujus ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius, iki statybą leidžiančio dokumento išdavimo, o jeigu statybai statybą leidžiantis dokumentas nereikalingas, – iki naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų rekonstravimo pradžios Vyriausybės nustatyta tvarka turi sumokėti atlyginimo už teisę statyti valstybinėje žemėje – į savivaldybės, kurios teritorijoje yra žemės sklypas, biudžetą.</p> <p>Taigi Nutarimo projektu nėra kalbama apie tai, kad turės būti pateikiamas statybos leidimas, kalba eina tik apie statinio projektą ar įrenginio techninį projektą pagal kurį būtų galima apskaičiuoti statomo naujo ir (ar) rekonstruojamo esamo statinio ar įrenginio juo užstatymo žemės plotą, bendrą plotą ir informaciją apie mokėtiną atlyginimą už galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ar įrenginius.</p>

<p>Aplinkos ministerijos 2022 m. vasario 14 d. raštas Nr. (14)-D8(E)-847 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų projektų derinimo“</p>	<p>ekspertizė“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. D1-738, 3.1 papunktyje nustatyta, kad reglamentas netaikomas nesudėtingajam statiniui ir statinio paprastajam remontui, <i>kai statinio projektas neprivalomas.</i></p> <p>Atsižvelgiant į tai, siūlytina Nutarimo projektą tikslinti, nustatant, kokie dokumentai ar brėžiniai galėtų būti pateikiami, kai pagal teisės aktų reikalavimus statinio statybai neprivalomas statinio projekto rengimas.</p> <p>Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“ (toliau – Nutarimo projektas), siūlome papildyti Nutarimo projekte pateiktą 13 punkto antrosios pastraipos išdėstymą ir ją išdėstyti taip:</p> <p>„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 <i>bei, atsižvelgiant į pastatyto statinio (išskyrus kultūros paveldo statinius) nugriovimo, nebaigto statinio išardymo atvejus, nurodytus Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 40 straipsnyje,</i> Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys per 5 darbo dienas kreipiasi į Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalyje <del>nurodytą</del> <i>nustatytą</i> statinio naudojimo priežiūrą atliekančią instituciją dėl statinio naudojimo pagal Nekilnojamojo turto registre</p>	<p><b>Neatsižvelgta.</b></p> <p>Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalis ir Statybos techninis reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“, patvirtintas aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ patvirtinimo“, (toliau – reglamentas) 102 punktas nustato statinių naudojimo priežiūrą atliekančius subjektus. Savivaldybių administracijos atlieka gyvenamųjų namų ir kitų statinių, išskyrus energetikos objektus, kurių naudojimo priežiūrą atlieka Valstybinė energetikos inspekcija prie Energetikos ministerijos, ir susisiekiama komunikacijų bei su jomis susijusių kitų inžinerinių statinių, taip pat hidrotechnikos statinių Baltijos jūroje ir vidaus vandens telkiniuose, įrašytų į Susisiekiama ministerijos patvirtintą sąrašą, kurių naudojimo priežiūrą atlieka Susisiekiama ministerija ir (ar) jos įgaliotos organizacijos. Reglamento 10.24 papunktyje nurodyta, kad viešojo administravimo subjektų, vykdančių statinių naudojimo priežiūrą, įgalioti pareigūnai (specialistai), atliekantys statinių techninės priežiūros kontrolę, yra statinio naudojimo priežiūros vykdytojai (toliau – priežiūros vykdytojai). Reglamento 108 punkte nurodyta, kad priežiūros vykdytojas, tikrindamas naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo apžiūrėjus statinį ar jo dalį nustatyti ar statinys</p>
--	---	---

<p>Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2022 m. vasario 21 d. raštas Nr. 1SD-384-(3.3 E.) „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo projekto derinimo“</p>	<p>įregistruotą paskirtį nustatymo. Valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartis nesudaroma, jeigu statinio naudojimo priežiūrą atliekanti institucija nustato, kad statinys netinkamas naudoti pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jo tiesioginę paskirtį“.</p> <p>1. Nacionalinė žemės tarnyba siūlo keisti Taisyklės ir pagal nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje nurodytus statinio nusidėvėjimo duomenis nustatyti aiškias statinio nusidėvėjimo ribas, kuriomis remiantis būtų galima objektyviai įvertinti statinio, esančio valstybinės žemės sklype, fizinę būklę ir pagal ją atitinkamai vertinti, ar statinys, esantis valstybinėje žemėje, gali būti naudojamas pagal paskirtį arba negali būti naudojamas pagal nustatytą paskirtį, tačiau atlikus paprastąjį statinio remontą galėtų būti naudojamas pagal paskirtį arba nebegalės būti naudojamas pagal paskirtį.</p> <p>Pagal vertinimo rezultatus nustačius, kad statinys, esantis valstybinės žemės sklype, gali būti naudojamas pagal paskirtį, būtų sudaroma valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis arba išduodamas sutikimas dėl nuomos teisės perleidimo. Nustačius, kad statinys, esantis valstybinės žemės sklype, neb gali būti naudojamas pagal paskirtį (pvz., nusidėvėjęs 75 procentais), valstybinės žemės nuomos sutartis būtų nutraukiama. Nustačius, kad statinys, esantis valstybinės žemės sklype, negali būti naudojamas pagal nustatytą paskirtį (pvz., statinys nusidėvėjęs nuo 50 iki 74 procentų),</p>	<p>naudojamas pagal paskirtį. Tuo atveju, kai atliekami pastatyto pastato nugriovimo ar nebaigto statinio išardymu darbai, Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos nėra prievolės kreiptis į Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalyje nurodytą statinio naudojimo priežiūrą atliekančią instituciją dėl statinio naudojimo pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį nustatymo.</p> <p><b>Neatsižvelgta.</b></p> <p>Siūlymas nustatyti, kad valstybinės žemės sklype esančių statinių nusidėvėjimas 75 procentais, kai statinys neb gali būti naudojamas pagal paskirtį ar statinys nusidėvėjęs nuo 50 iki 74 procentų, tačiau atlikus paprastąjį statinio remontą galėtų būti naudojamas, nėra pagrįstas teisės aktų nuostatomis. Reglamento 108 punkte nurodyta, kad priežiūros vykdytojas, tikrindamas naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo apžiūrėjus statinį ar jo dalį nustatyti ar statinys naudojamas pagal paskirtį; padaryti išvadas apie statinio techninę būklę ir jo techninę priežiūrą atsižvelgiant į 108.2.1-108.4.3 papunkčiuose nustatytus kriterijus; nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti; kontroliuoti statinio techninės priežiūros patikrinimo akte įrašytų reikalavimų įvykdymą.</p> <p>Žemės įstatymo 9 str. 1 dalyje nustatyta, kad žemės nuomos terminas nustatomas nuomotojo ir nuomininko susitarimu, bet ne ilgiau kaip 99 metams. Žemės sklypai laikiniams statiniams statyti ir eksploatuoti išnuomojami Statybos įstatymo nustatytam tokių statinių naudojimo terminui. Visais kitais atvejais žemės sklypų, išnuomojamų statiniams ar įrenginiams eksploatuoti arba statyti ir eksploatuoti, nuomos terminas nustatomas atsižvelgiant į ekonomiškai pagrįstą statinio ar įrenginio naudojimo trukmę. Žemės nuomos termino nustatymo motyvai turi būti išdėstyti sprendime išnuomoti valstybinės žemės sklypą.</p> <p>Nutarimo Nr. 260 30.5 papunktyje nustatyta, kad žemės nuomos terminas nustatomas atsižvelgiant į valstybės interesus pagal žemės sklype esančio statinio ar įrenginio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę, kuri nustatoma pagal patvirtintus statinio ar įrenginio statybos projekto dokumentus, vadovaujantis statybos techniniais reglamentais, pagal kuriuos nustatoma statinių gyvavimo trukmė, o statinių ar įrenginių, pastatytų iki 1996 m. sausio 1 d., – pagal</p>
---	--	---

<p>tačiau atlikus paprastąjį statinio remontą galėtų būti naudojamas pagal ją, statinio savininkui būtų nustatomas terminas, pvz., 2 metai, per kuriuos netinkamas naudoti pagal paskirtį statinys turėtų būtų sutvarkytas, kad galėtų būti naudojamas pagal ją. Nesutvarkius statinio per nurodytus terminus, valstybinės žemės nuomos sutartis būtų nutraukiama.</p> <p>2. Pažymėtina, kad nėra aišku, kaip ši įstatymo nuostata turėtų būti įgyvendinama, kas vykdys šios nuostatos įgyvendinimo kontrolę konkrečiu atveju, kas turės atlikti patikrinimus faktiškai pastatytų statinių ir įvertinti atitiktį statinių projektams, taip pat apskaičiuoti faktiškai pastatytų statinių užstatymo plotą ir bendrą plotą, taip pat koks subjektas turės apskaičiuoti mokėtiną atlyginimą. Pabrėžtina, kad nėra aišku, koks subjektas turės kontroliuoti, kad pakeisti žemės sklypo kadastro duomenys nebūtų įregistruoti Nekilnojamojo turto registre, kadangi jokių pareigų ir reikalavimų Projekte Nr. 260 nėra nustatoma jokiam subjektui, įskaitant ir valstybės įmonę Registrų centrą.</p>	<p>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.</p> <p>Jeigu valstybinės žemės sklype esančio statinio ar įrenginio nustatytas ekonomiškai pagrįsto naudojimo trukmės terminas suėjęs, tačiau statinys neišregistruotas iš Nekilnojamojo turto registro ir, valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančiai institucijai atlikus patikrinimą vietovėje, nustatoma, kad valstybinės žemės sklypas naudojamas šiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti pagal valstybinės žemės sklypo nuomos sutartyje numatytą žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį ir statinys ar įrenginys nėra nugriautas, sunykęs, sugriuvęs, valstybinės žemės nuomos sutarties terminas gali būti pratęsimas papildomam terminui, kiekvieną kartą ne ilgesniam nei viena dešimtoji dalis nustatytos statinio ar įrenginio ekonomiškai pagrįstos naudojimo trukmės.</p> <p>Lietuvos teismų praktikoje yra išaiškinta, kad lemiamą reikšmę turi ne sklype esančių statinių teisinio registravimo duomenys, bet faktinės situacijos vertinimas.</p> <p><b>Neatsižvelgta.</b></p> <p>Žemės įstatymo 9<sup>1</sup> straipsnio 6 dalyje nustatyta, kad tuo atveju, jeigu valstybinės žemės nuomininko pastatytų naujų ir (ar) rekonstruotų esamų statinių ar įrenginių bendras plotas ir (ar) naujai pastatytais, ir (ar) rekonstruotais statiniais ar įrenginiais užstatytas plotas viršija dydį, už kurį buvo sumokėtas šio straipsnio 3 ir (ar) 4 dalyse nustatytas atlyginimas, nuomininkas privalo į valstybės ir savivaldybės, kurios teritorijoje yra žemės sklypas, biudžetus sumokėti trūkstantį atlyginimo sumą ir papildomai 50 procentų atlyginimo už galimybę statyti valstybinėje žemėje dydžio, nurodyto šio straipsnio 3 dalies 2–6 punktuose ir šio straipsnio 4 dalyje, sumą. Iki viso privalomo sumokėti atlyginimo už teisę statyti valstybinėje žemėje dydžio sumokėjimo valstybinės žemės sklypo kadastro duomenys netikslinami ir pastatytų naujų ir (ar) rekonstruotų esamų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) rekonstravimo užbaigimas Nekilnojamojo turto registre neregistruojami.</p> <p>Atsižvelgiant į tai, kad teisė statyti numatyta valstybinės žemės nuomos sutarties</p>
---	---

	<p>3. Projektu Nr. 260 siūlytina reglamentuoti, ar galės būti rekonstruojami statiniai ar įrenginiai, kai pagal anksčiau galiojusį teisinį reglamentavimą dėl statinių ar įrenginių nenaudojimo pagal paskirtį buvo nutrauktos valstybinės žemės nuomos sutartys, ar galės būti iš naujo sudaromos valstybinės žemės nuomos sutartys, nustatyti statinių rekonstravimo terminai, atlyginimo už teisę rekonstruoti statinius apskaičiavimas ir sumokėjimas, jeigu būtų leidžiama statinius ar įrenginius rekonstruoti. Atkreiptinas dėmesys, kad tuo atveju, jeigu nebūtų suteikta galimybė dar kartą sudaryti nuomos sutartį pagal Pakeitimo įstatymą, turėtų būti sprendžiamas klausimas dėl statinių išpirkimo.</p>	<p>sąlygose, o už nuomos sutarties vykdymą atsako valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija, sukontroliuoti ar pastatytų naujų ir (ar) rekonstruotų esamų statinių ar įrenginių bendras plotas ir (ar) naujai pastatytais, ir (ar) rekonstruotais statiniais ar įrenginiais užstatytas plotas neviršija dydžio, kuris buvo sumokėtas, turės Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 1 dalies 1, 2 ir 4 punktuose nurodyti subjektai (t.y. valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančios institucijos)</p> <p><b>Neatsižvelgta.</b></p> <p>Pažymėtina, kad pagal Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalies nuostatas statytojo teisė įgyvendinama, kai: 1) statytojas žemės sklypą (teritoriją), kuriame (kurioje) statomas statinys, valdo nuosavybės teise arba valdo ir naudoja kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais; šis reikalavimas netaikomas aplinkos ministro nustatytais atvejais, kai nėra suformuoti žemės sklypai (atnaujinant (modernizuojant) pastatus, atliekant statinio kapitalinį ar paprastąjį remontą ir pan.); 2) statytojas turi statybą leidžiantį dokumentą (kai jis privalomas); 3) statytojas statinį (jo dalį) valdo nuosavybės teise arba valdo ir naudoja kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais – statinio rekonstravimo, remonto ir griovimo atvejais.</p> <p>Aplinkos ministerijos nustatyti atvejai, kada statytojo teisei įgyvendinti nereikia žemės sklypo valdyti nuosavybės teise arba valdyti ir naudoti kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais, yra išvardyti statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 12 d. įsakymu Nr. D1-878 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ patvirtinimo“, 4 priede. Šio priedo 3 punkto nuostatos reglamentuoja, kad žemės sklypo (teritorijos) valdyti nuosavybės teise arba valdyti ir naudoti kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais neprivaloma, kai nesuformuoti žemės sklypai (atnaujinant (modernizuojant) pastatus, atliekant</p>
--	---	---

	<p>4. Atkreipiame dėmesį į neretai praktikoje pasitaikančias situacijas, kai valstybinės žemės nuomos sutartys negali būti sudarytos todėl, kad valstybinės žemės sklypo pagrindinė žemės</p>	<p>statinio kapitalinį ar paprastąjį remontą ir griauinant statinius). Vertinant teisinį reglamentavimą, darytina išvada, kad statybą reglamentuojantys teisės aktai numato galimybę nesuformuotame žemės sklype atnaujinti (modernizuoti) pastatus, atlikti statinio kapitalinį ar paprastąjį remontą ir griauti statinius ir šiais atvejais nereikia žemės sklypo valdyti nuosavybės teise arba valdyti ir naudoti kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais. Taip pat svarbu pažymėti, kad 2022-03-01 įsigaliojus Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 9 ir 24 straipsnių pakeitimo ir įstatymo papildymo 9<sup>1</sup> straipsniu įstatymui, Žemės įstatymo 9 straipsnis papildytas nauja 15 dalimi, kuri nustato, kad priėmus sprendimą nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį arba jos nesudaryti dėl statinių ar įrenginių nenaudojimo pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį, kai tai neatitinka valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo sąlygų, Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka valstybė išperka teisėtai pastatytus statinius ir įrenginius, atlygindama jų rinkos vertę, apskaičiuotą taikant Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatytą individualų turto vertinimą, atsižvelgiant į esamą statinių ir įrenginių būklę.</p> <p>Nutarimo projekte numatyta, kad valstybinėje žemėje teisėtai pastatytų statinių ir (ar) įrenginių, kurie nenaudojami pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį, išpirkimo tvarkos aprašą tvirtina žemės ūkio ministras.</p> <p>Taigi patvirtinus teisės aktus, reglamentuojančius valstybinėje žemėje teisėtai pastatytų statinių ir (ar) įrenginių, kurie nenaudojami pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį, išpirkimo tvarką, bus sudaryta galimybė valstybei priimti sprendimus dėl valstybinėje žemėje teisėtai pastatytų statinių ir įrenginių, kurie nenaudojami pagal Nekilnojamojo turto registre nurodytą jų tiesioginę paskirtį, išpirkimo valstybės nuosavybės ir atlyginimo už išperkamus statinius ir įrenginius. Išpirkus statinius ir (ar) įrenginius, valstybė galės formuoti žemės sklypus valstybinėje žemėje ir parduoti juos aukciono būdu.</p> <p><b>Neatsižvelgta.</b></p> <p>Pagal Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 24 straipsnio 7 dalį galimybė keisti nuomojamo valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą valstybinės žemės nuomos sutartyje, kai valstybinė žemė išnuojama</p>
--	---	--

<p>naudojimo paskirtis ir (ar) būdas nebeatitinka statinio, esančio tame žemės sklype, paskirties. Tokiu atveju Nacionalinė žemės tarnyba neturi teisinio pagrindo išnuomoti valstybinės žemės sklypo, o statinio savininkas, neturėdamas teisių į žemės sklypą, negali atlikti jokių statinio rekonstrukcijos veiksmų. Todėl susidaro situacija be išeities, arba, kaip nurodyta Žemės ūkio ministerijos 2021-03-24 rašte Nr. 2D-760 (12.146E.) „Dėl valstybinės žemės nuomos ir pardavimo“, statinio savininkas turėtų pakeisti žemės naudojimo būdą į atitinkantį statinio paskirtį ir tik išsinuomojęs žemės sklypą galėtų vėl imtis žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo bei statinio paskirties keitimo, kas, mūsų nuomone, yra labai didelių sąnaudų reikalaujantis procesas. Pažymėtina, kad šiuo metu Pakeitimo įstatymas iš esmės įtvirtina lankstesnį požiūrį į pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimą, todėl manytina, kad šios situacijos turėtų būti aptartos Projekte Nr. 260 ir išspręstas šis klausimas, suteikiant galimybę išnuomoti žemės sklypą valstybinės žemės nuomos sutartyje numatant tam tikras sąlygas, t. y. terminą, per kurį nuomininkas pradės naudoti žemės sklypą pagal nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą ir panašiai.</p> <p>5. Taisyklių 28 punkto trečiojoje pastraipoje yra nustatyta, kad „valstybinės žemės sklypo, reikalingo daugiabučiams gyvenamiesiems namams ar kitos paskirties pastatams eksploatuoti, nuomos sutartį gali sudaryti</p>	<p>pagal šio įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą, arba jos pakeitime gali būti nurodoma, kai pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentus numatyta galimybė išnuomotame valstybinės žemės sklype pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą kita paskirtimi ir (ar) būdu. Siūlyme aptartu atveju valstybinė žemės nuomos sutartis gali būti sudaryta, jeigu pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentus yra numatyta galimybė išnuomotame valstybinės žemės sklype pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą kita paskirtimi ir (ar) būdu.</p> <p><b>Neatsižvelgta.</b></p> <p>Tuo atveju, kai ne visi daugiabučio gyvenamojo namo savininkai paveda bendrojo naudojimo objektų valdytojui sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį butų ir kitų patalpų savininkų vardu, su bendrojo naudojimo objektų valdytoju sudaroma tik tos žemės sklypo dalies, kuri tenka tiems butų ir kitų patalpų savininkams, kurie priėmė sprendimą pavesti bendrojo naudojimo</p>
---	---

<p>bendrojo naudojimo objektų valdytojas, jeigu butų 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 kartu su prašymu išnuomoti žemės sklypą nepateikiamas, valstybinės žemės sklypas išnuomojamas butų ir (ar) kitų patalpų savininkams.“ Taikant šią nuostatą iškyla klausimų, ar tais atvejais, kai ne visi daugiabučio gyvenamojo namo savininkai paveda bendrojo naudojimo objektų valdytojui sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį butų ir kitų patalpų savininkų vardu, su bendrojo naudojimo objektų valdytoju turėtų būti sudaroma viso žemės sklypo nuomos sutartis, ar tik tos žemės sklypo dalies, kuri tenka tiems butų ir kitų patalpų savininkams, kurie priėmė sprendimą pavesti bendrojo naudojimo objekto valdytojui sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį. Pažymėtina, kad tai ypač aktualu, kai dalis daugiabučio gyvenamojo namo butų priklauso savivaldybei, todėl mūsų nuomone, savivaldybei atsisakius pavesti valstybinės žemės nuomos sutartį sudaryti bendrojo naudojimo objektų valdytojui, savivaldybei tenkančios dalies nėra galimybės išnuomoti valdytojui. Be to, darytina išvada, kad jeigu buto savininkas pateiktų prašymą išnuomoti jam tenkančią žemės sklypo dalį, Nacionalinė žemės tarnyba neturėtų teisinio pagrindo atsisakyti tai padaryti, todėl visais atvejais viso žemės sklypo nuomos sutartis, sudaryta su bendrojo naudojimo objektų</p>	<p>objektų valdytojui sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų vardu. Dėl kitos žemės sklypo dalies kuri tenka kitiems butų ir kitų patalpų savininkams, kurie sudaryti valstybinės žemės nuomos sutarties nepavedė bendrojo naudojimo objektų valdytojui, sudaroma valstybinės žemės nuomos sutartis dėl jiems tenkančios žemės sklypo dalies.</p>
---	---



<p>Valstybės įmonės Registrų centro 2022 m. vasario 8 d. raštas Nr. S-5436 (1.4 E) „Dėl nutarimo projektų“</p>	<p>valdytoju, turėtų būti keičiama. Siūlytume Taisyklių 28 punkte aiškiai nustatyti, kaip šios situacijos turėtų būti sprendžiamos.</p> <p>Nutarimo Nr. 260 pakeitimo projekte nėra nustatyta, kaip bus įgyvendinama Žemės įstatymo 9<sup>1</sup> straipsnio 6 punkte nustatyta prievolė netikslinti valstybinės žemės sklypo kadastro duomenų ir Nekilnojamojo turto registre neregistruoti pastatytų naujų ir (ar) rekonstruotų esamų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) rekonstravimo iki viso privalomo sumokėti atlyginimo sumokėjimo. Taip pat nenumatytas institucijų veiksmų mechanizmas, jeigu valstybinės žemės nuomininko pastatytų pastatų ir (ar) rekonstruotų esamų statinių ar įrenginių bendras plotas ir (ar) naujai pastatytais, ir (ar) rekonstruotais statiniais ar įrenginiais užstatytas plotas viršytų dydį, už kurį buvo paskaičiuotas ir sumokėtas mokestis. Nutarimo Nr. 260 pakeitimo projekte nėra nustatyta, kas šį procesą kontroliuos, paskaičiuos trūkstamą atlyginimo sumą, kokie dokumentai turės būti teikiami šios mokesčio sumos paskaičiavimui, kaip bus patvirtintas faktas apie mokesčio sumokėjimą, kad prieš tikslinant žemės sklypo kadastro duomenis ir Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui gavus prašymą įregistruoti naujai pastatytą ir (ar) rekonstruotą pastatą ar įrenginį būtų galima įsitikinti, kad įvykdyta Žemės įstatymo 9<sup>1</sup> straipsnio 6 dalies nuostata.</p> <p>Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, siūlome papildyti Nutarimo Nr. 260 pakeitimo projektą nuostatomis, kurios užtikrintų Žemės</p>	<p><b>Neatsižvelgta.</b></p> <p>Žemės įstatymo 9<sup>1</sup> straipsnio 6 dalyje nustatyta, kad iki viso privalomo sumokėti atlyginimo už teisę statyti valstybinėje žemėje dydžio sumokėjimo valstybinės žemės sklypo kadastro duomenys netikslinami ir pastatytų naujų ir (ar) rekonstruotų esamų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) rekonstravimo užbaigimas Nekilnojamojo turto registre neregistruojami.</p> <p>Teisės normos turi derėti tarpusavyje, žemesnės galios teisės aktai neturi prieštarauti aukštesnės galios teisės aktams. Įstatymų įgyvendinamieji teisės aktai negali pakeisti paties įstatymo ir sukurti naujų bendro pobūdžio taisyklių, kurios savo galia konkuruotų su įstatymo normomis, taip pat negali praplėsti ar susiaurinti įstatymuose numatyto teisinio reguliavimo.</p> <p>Atsižvelgiant į tai, kad teisė statyti numatyta valstybinės žemės nuomos sutarties sąlygose, o už nuomos sutarties vykdymą atsako valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija, sukontroliuoti ar pastatytų naujų ir (ar) rekonstruotų esamų statinių ar įrenginių bendras plotas ir (ar) naujai pastatytais, ir (ar) rekonstruotais statiniais ar įrenginiais užstatytas plotas neviršija dydžio, kuris buvo sumokėtas, turės Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 1 dalies 1, 2 ir 4 punktuose nurodyti subjektai (t. y. valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančios institucijos)</p>
--	---	---

<p>Lietuvos savivaldybių asociacijos 2022 m. vasario 9 d. raštas Nr. (18)-SD-(18)-SD-92 „Dėl Vyriausybės nutarimo projekto derinimo“</p>	<p>įstatymo 9<sup>1</sup> straipsnio 6 punkto įgyvendinimą. Viena iš priemonių galėtų būti statybos užbaigimo dokumentų surašymo (registravimo, tvirtinimo, išdavimo) sustabdymas iki visiško Žemės įstatymo 9<sup>1</sup> straipsnyje numatyto atlyginimo sumokėjimo.</p> <p>Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“ projekto 2.21 punkte nustatyta, kad valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija per 10 darbo dienų nuo statinio projekto ar įrenginio techninio projekto gavimo apskaičiuoja statomo naujo ar rekonstruojamo esamo statinio ar įrenginio juo užstatymo žemės plotą, bendrą plotą ir informaciją apie mokėtiną atlyginimą už galimybę statyti. Siūloma nutarimo projekto formuluoje nėra pakankamai aiški, nes valstybinės žemės nuomos procedūras skirtinga apimtimi vykdo tiek savivaldybės, tiek Nacionalinė žemės tarnyba, tiek Registrų centras. Šį punktą būtina tikslinti nurodant konkrečią instituciją atsakingą už minėtų darbų atlikimą ir dokumentų iš pareiškėjų priėmimą.</p>	<p><b>Neatsižvelgta.</b></p> <p>Naudojamus kitos paskirties valstybinės žemės sklypus išnuomoja Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 1 dalies 1, 2 ir 4 punktuose nurodyti subjektai. Taigi minėtuose punktuose nurodyti subjektai ir yra valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija, kuri ir turės vykdyti Nutarimo projekto 2.21 papunktyje numatytus darbus.</p>
--	---	--