



## NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE APLINKOS MINISTERIJOS

Panevėžio miesto savivaldybei  
Siunčiama per Žemės informacinę sistemą

2024-06-  
I 2024-06-14 Nr. 1SD-  
Nr. ZNUO-132960

### DĖL SUTARTIES ATITIKTIES TEISĖS AKTŲ REIKALAVIMAMS IR GALIMYBĖS JĄ REGISTRUOTI NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRE

Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba), vadovaudamasi Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 36<sup>1</sup> straipsnio 3 dalies 2 punktu ir 36<sup>2</sup> straipsnio 8 dalimi, teikia išvadą dėl Žemės įstatymo 9 straipsnio 11 dalyje nurodytos sutarties – 2024 m. birželio 13 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. 22-1155 (toliau – Sutartis), kuria išnuomota 23,6228 ha ploto valstybinės žemės sklypo (kadastro Nr. 2701/0010:148, unikalus Nr. 2701-0010-0148), esančio Pramonės g. 8, Panevėžyje (toliau – Žemės sklypas), dalis (0,2401 ha) (Žemės informacinės sistemos paslaugos bylos Nr. ZNUO-132960), atitikties jos sudarymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimams ir galimybės ją registruoti Nekilnojamojo turto registre.

**Išvada dėl sutarties atitikties teisės aktų reikalavimams ir galimybės ją registruoti Nekilnojamojo turto registre:** Sutartis neatitinka esminių teisės aktų reikalavimų ir jos negalima registruoti Nekilnojamojo turto registre.

Įvertinus Sutartį ir kitus pateiktus dokumentus, nustatyti šie trūkumai:

1. Žemės sklype esančio pastato – slėptuvės (unikalus Nr. 2796-9002-0420) paskirtis (specialioji) neatitinka žemės sklypo naudojimo būdo (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos). Nustačius, kad statinių paskirtis neatitinka valstybinės žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) naudojimo būdo, turi būti atliekamas individualusis žemės sklypo vertinimas ir į sutartį turi būti įtrauktos Žemės įstatymo 9 straipsnio 26 dalies nuostatos,<sup>1</sup> arba gali būti nustatytas papildomas žemės sklypo naudojimo būdas arba pakeista pastato paskirtis.

<sup>1</sup> Žemės įstatymo 9 straipsnio 26 dalyje numatyta, kad valstybinės žemės nuomotojas išnuomoja valstybinės žemės sklypą statiniams ir (ar) įrenginiams eksploatuoti, kurių paskirtis neatitinka valstybinės žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) naudojimo būdo. Valstybinės žemės nuomos sutartyje turi būti nurodyta: 1) valstybinės žemės nuomos mokestis, kuris apskaičiuojamas pagal nekilnojamojo turto vertę, nustatytą taikant individualų turto vertinimą Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatyta tvarka, ir didinamas 10 procentų. Individualus valstybinės žemės sklypo vertinimas atliekamas suinteresuoto asmens lėšomis; 2) 2 metų arba 5 metų, kai vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu turi būti rengiamas vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentas, terminas, per kurį statinių savininkas turėtų pakeisti išsinuomoto valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą arba statinio paskirtį; 3) 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 būdui. Nepateikus šio dokumento, valstybinės žemės nuomininkas moka dvigubo dydžio valstybinės žemės nuomos mokestį iki šio dokumento arba prašymo valstybinės žemės nuomotojui dėl valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo pateikimo dienos.

2. Sutarties 4 punkte nenurodyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) galimi žemės naudojimo būdai, į kuriuos gali būti keičiami išnuomojamo valstybinės žemės sklypo nuomos sutartyje nurodyta pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis ir (ar) būdas (-ai)<sup>2</sup>.

3. Valstybinės žemės nuomos sutartyje nuomininko galimybė statyti naujus ir (ar) rekonstruoti esamus statinius įrašoma tik esant nuomininko prašymui<sup>3</sup> ir nustačius, kad pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinės sistemos duomenis, asmens prašyme nurodyta statyba ir (ar) rekonstravimas yra galimi<sup>4</sup>, taip pat įvertinus kitas aplinkybes<sup>5,6</sup>.

4. Sutarties 21 ir 22 punktai turi būti patikslinti pagal Taisyklių 50 ir 53 punktus<sup>7,8</sup>, įtraukiant visas sąlygas, kurioms esant gali būti pratęsta nuomos sutartis, o nuomininkas gali subnuomoti valstybinės žemės sklypą kitiems asmenims, arba papildyti konkrečiais Taisyklių punktais, kuriuose numatytos nuomos termino pratęsimo ir subnuomos sąlygos.

5. Prie Sutarties pridėtame Žemės sklypo plane nurodytas mastelis M 1:1000, o Sutarties 27 punkte nurodyta – M 1:2000.

Vadovaudamiesi Žemės įstatymo 36<sup>2</sup> straipsnio 8 dalimi, prašome Nacionalinei žemės tarnybai per 20 darbo dienų nuo šios išvados gavimo dienos pateikti patikslintą sutartį ir informaciją apie išvadoje nurodytų trūkumų pašalinimą.

Valstybinės žemės nuomos sutarties šalims nesusitarus dėl nustatytų trūkumų pašalinimo ir savivaldybei nepateikus Nacionalinei žemės tarnybai patikslintos sutarties ir informacijos apie išvadoje nurodytų trūkumų pašalinimą, Nacionalinė žemės tarnyba kreipsis į teismą dėl sutarties vykdymo sustabdymo ir pripažinimo negaliojančiu.

Žemės patikėtinių valstybinės  
priežiūros skyriaus vedėja

<sup>2</sup> Žemės įstatymo 23 straipsnio 8 dalis, Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (toliau – Taisyklės), 43.6 papunktis.

<sup>3</sup> Žemės įstatymo 10 straipsnio 1 dalis.

<sup>4</sup> Taisyklių 39.2 papunktis.

<sup>5</sup> Taisyklių 43.9 papunktis.

<sup>6</sup> Nėra nuomininko prašymo dėl naujų statinių statybos ir(ar) esamų rekonstrukcijos.

<sup>7</sup> Taisyklių 50 punkte numatyta, kad 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, 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 (jeigu statinio ar įrenginio nustatytas ekonomiškai pagrįsto naudojimo trukmės terminas suejęs, tačiau statinys neišregistruotas iš Nekilnojamojo turto registro).

<sup>8</sup> Taisyklių 53 punkte numatyta, kad 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.

## DETALŪS METADUOMENYS

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Nacionalinė žemės tarnyba 188704927, Gedimino pr. 19, LT-01103 Vilnius
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	DĖL SUTARTIES ATITIKTIES TEISĖS AKTŲ REIKALAVIMAMS IR GALIMYBĖS JĄ REGISTRUOTI NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRE
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2024-06-27 Nr. 1SD-39500-(8.5 E.)
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	–
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Žemės patikėtinių valstybinės priežiūros skyriaus vedėja, Žemės patikėtinių valstybinės priežiūros skyrius
<b>Sertifikatas išduotas</b>	, Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2024-06-27 08:25:04 (GMT+03:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-T
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2024-06-27 08:25:10 (GMT+03:00)
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	ADIC CA-A, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2023-01-05 09:38:12 – 2026-01-04 09:38:12
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS, Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, į.k.188704927 LT", sertifikatas galioja nuo 2022-12-19 16:41:35 iki 2025-12-18 16:41:35
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	–
<b>Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius</b>	–
<b>Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)</b>	–
<b>Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	–
<b>Priedamo dokumento registracijos data ir numeris</b>	–
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS, versija 3.5.69
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2024-06-27 09:38:02)
<b>Paieškos nuoroda</b>	–
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Nuorašą suformavo 2024-06-27 09:38:02 Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS