

**NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA
PRIE APLINKOS MINISTERIJOS**

Anykščių rajono savivaldybės
administracijai
El. p. info@anyksčiai.lt

2025-07- _____ Nr. 1SD-
Į 2025-07-01 _____ Nr. 1-SD-2087 (6.43 E)

**DĖL TEIKIMO IŠNUOMOTI AUKCIONO BŪDU KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS
ŽEMĖS SKLYPĄ (ANYKŠČIŲ R. SAV., TROŠKŪNŲ M., TRAUPIO G. 20)**

Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba) gavo Anykščių rajono savivaldybės administracijos 2025-07-01 raštą Nr. 1-SD-2087 (6.43 E) „Dėl valstybinės žemės sklypo nuomos aukciono būdu sandorio teisėtumo patikrinimo ir išvados pateikimo“, kuriuo prašoma „patikrinti Sprendimo projekte siūlomo sandorio teisėtumą ir pateikti išvadą“ (toliau – Raštas).

Raštu pateiktas vertinti valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties, kuria numatoma aukciono būdu išnuomoti 0,6898 ha ploto valstybinės žemės sklypą (kadastro Nr. 3478/0002:66, unikalus Nr. 4400-6443-3212), esantį Traupio g. 20, Troškūnų m., Anykščių r. sav. (toliau – Žemės sklypas), projektas (toliau – Sutarties projektas), taip pat su Raštu pateiktas ir Anykščių rajono savivaldybės tarybos sprendimo „Dėl teikimo išnuomoti aukciono būdu kitos paskirties valstybinės žemės sklypą (unikalus Nr. 4400-6443-3212), esantį Anykščių r. sav., Troškūnų m., Traupio g. 20“ projektas (toliau – Sprendimo projektas).

Šiuo raštu teikiame pastabas tiek Sutarties projektui, tiek Sprendimo projektui.

Dėl pateikto Sprendimo projekto, informuojame, kad sprendžiant iš Žemės sklypo nuomos termino apskaičiavimo pagrindimo¹ ir Sprendimo aiškinamojo rašto², darytina išvada, kad Savivaldybė tikisi išnuomoti aukcione Žemės sklypą statyti didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelę (toliau – Aikštelė), tačiau atkreiptinas dėmesys, kad pagal Žemės sklypo naudojimo būdą jame gali būti statomi statiniai atliekų šalinimo ir (ar) atliekų naudojimo veiklai vykdyti, atliekoms surinkti ir laikyti, taip pat esamų nuotekų valyklų statiniai, saulės šviesos energijos elektrinės. Siekdami užtikrinti, kad būsiami aukciono dalyviai teisingai ir aiškiai suprastų Žemės sklypo

¹ Statybos techninio reglamento STR 1.12.06:2002 „Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 565 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.12.06:2002 „Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė“ patvirtinimo“, priedo „Statinio gyvavimo trukmė priklausomai nuo statinio naudojimo paskirties ir statybos produktų, iš kurių jis pastatytas“, 60 punktas

² Patvirtintame Anykščių rajono savivaldybės atliekų prevencijos ir tvarkymo 2021–2027 m. plane (2023-09-28, I-TS-269) numatyta didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelių (toliau – DGASA) plėtra įrengiant papildomai dvi DGASA aikšteles savivaldybės teritorijoje. Tuomet esamas aikštelių tinklas pilnai tenkins Valstybinio atliekų prevencijos ir tvarkymo 2021–2027 metų plano nuostatas (261.7.5. p. iki 2027 m. išplėsti DGASA tinklą – kaimo vietovėse įrengiant po vieną DGASA ne didesniu kaip 15 km atstumu nuo gyvenamųjų teritorijų).

aukciono sąlygas, siūlome Sprendimo preambulėje nurodyti ir patvirtintą Anykščių rajono savivaldybės atliekų prevencijos ir tvarkymo 2021–2027 m. planą, o Sprendime įrašyti konkrečius statinius, kurių statybai ir planuojama išnuomoti Žemės sklypą.

Taip pat pažymime, kad vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau – SŽNSĮ) 7 straipsnio 3 dalies 7 punktu teritorijos, kuriose taikomos SŽNSĮ 99 ir 100 straipsniuose nurodytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatomos tenkinant viešąjį interesą. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro

2022 m. lapkričio 11 d. įsakymo Nr. D1-355/3D-680 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostų, pelkių ir šaltinių, natūralių pievų ir ganyklų, melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonų planų, žemėlapių ir (ar) schemų rengimo (kai nerengiamas teritorijų planavimo dokumentas ar žemės valdos projektas) ir tvirtinimo tvarkos aprašo pavirtinimo“ 2.1 papunkčiu nustatyta, kad kai nustatomos teritorijos, kuriose taikomos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostų specialiosios žemės naudojimo sąlygos, – už paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostų planų, žemėlapių ir (ar) schemų (kai nerengiamas teritorijų planavimo dokumentas ar žemės valdos projektas) (toliau – Pakrančių teritorijų žemėlapis) sudarymą, jų keitimą yra atsakinga Aplinkos apsaugos agentūra.

Pažymime, kad Žemės sklypas yra greta Malmažos upės (plane nurodyta šiaurinė kraštinė). Aplinkos apsaugos agentūros rengiamame Pakrančių teritorijų žemėlapio projekte (skelbiamas viešai Lietuvos erdvinės informacijos portale www.geoportal.lt) Žemės sklypo teritorijoje yra pažymėtos Malmažos upės pakrantės apsaugos juosta ir pakrantės apsaugos zona (specialiųjų žemės naudojimo sąlygų identifikacinis Nr. D42E2918-4F9F-41E7-976A-98B5C49FB9A5 ir Nr. 5BCE780E-FB8D-49C7-95B3-2C8C25B23BA4, plotas 1303 kv. m). Atkreiptinas dėmesys, kad Nekilnojamojo turto registre Žemės sklypui nėra įregistruota jokių specialiųjų žemės naudojimo sąlygų.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta (Pakrančių teritorijų žemėlapio projekte pažymėtos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų teritorijos), ir į Žemės sklypui nustatytą naudojimo būdą (atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos), ir į tai, kad Žemės sklypą planuojama išnuomoti Aikštelės statybai, atkreipiame savivaldybės dėmesį į tai, kad Žemės sklype planuojama veikla gali turėti neigiamos įtakos Malmažos upei, todėl prašome šiuo klausimu pateikti Aplinkos apsaugos agentūros nuomonę ar kitą dokumentą.

Dėl pateikto Sutarties projekto, informuojame, jog vertinant Sutarties projektą, nustatyta, kad:

1. Sutarties projekto 10 punkte įrašyta neteisinga (neaktuali) Žemės sklypo vertė^{3,4}.

Papildomai atkreiptinas dėmesys ir dėl Sprendimo projekte įrašyto pradinio metinio Žemės sklypo nuomos mokesčio – atsižvelgiant į pastabą turėtų būti įvertintas ir Sprendime nurodytas pradinis metinis Žemės sklypo nuomos mokestis⁵.

³ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ (toliau – Nutarimas) 5.2 papunktyje nurodyta, kad aukcione parduodamų ar išnuomojamų naujų kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties valstybinės žemės sklypų vertė (išskyrus šio nutarimo 5.1 papunktyje nurodytus žemės sklypus) apskaičiuojama pagal žemės verčių žemėlapius.

⁴ Į Sutarties projektą įrašyta Žemės sklypo vertė – 5 950 Eur, tačiau remiantis valstybės įmonės Registrų centras skaičiuokle „Vidutinės rinkos vertės paieška pagal nekilnojamojo turto objekto unikalų numerį“, nustatyta, kad Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė aktualiai datai yra 6260 Eur (Vertinimo data: 2025-06-11).

⁵ Nutarimo 5.2 papunktyje nurodyta, kad <...> šių žemės sklypų pradinis metinis žemės nuomos mokestis apskaičiuojamas pagal savivaldybių tarybų nustatytą valstybinės žemės nuomos mokesčio tarifą, vadovaujantis Nutarimu dėl nuomos mokesčio už valstybinę žemę, ir žemės sklypų vertę, kuri lygi šių žemės sklypų pradinei pardavimo kainai (išskyrus atvejus, kai išnuomojamų aukcione naujų kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties valstybinės žemės sklypų vertės apskaičiavimą reglamentuoja kiti teisės aktai).

2. Sutarties projekto 19 punkte nurodytos ne visos Žemės sklypo subnuomos sąlygos⁶.

3. Siekiant aiškumo Sutarties projekto 10 punktą tikslinga išdėstyti taip, kad būtų galimybė įrašyti aukcione pasiūlytą didžiausią metinį Žemės sklypo nuomos mokesčio dydį⁷. Taip pat, siekiant aiškumo, ši Sutarties projekto punktą siūlytina papildyti sąlygomis dėl vertės perskaičiavimo^{8,9}.

4. Siekiant aiškumo tikslintinas Sutarties projekto 5 punkto antrasis sakinytis pagal Taisyklių nuostatas dėl termino pradėti vykdyti statinių statybai¹⁰.

Informuojame, kad Nacionalinės žemės tarnybos priimti sprendimai (raštai), kurie asmeniui sukuria teises ir pareigas (išskyrus informacinio pobūdžio raštus), per vieną mėnesį nuo gavimo gali būti skundžiami Lietuvos administracinių ginčų komisijai Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo nustatyta tvarka arba administraciniam teismui Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Direktorius pavaduotoja

Irina Urbonė

Evelina Zablackė, tel. +370 706 85 095, el. p. Evelina.Zablacke@nzt.lt

⁶ 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), 109 punkte nurodyta, kad kai žemės sklypo nuomininkas pageidauja subnuomoti išnuomotą žemės sklypą ir tai numatyta nuomos sutartyje, taikomos Taisyklių II skyriaus antrojo skirsnio nuostatos. Taisyklių 53 punkte nurodyta, 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. 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).

⁷ Siūlytina nurodyti, kad „Nuomininkas žemės nuomos mokesčių moka pagal aukcione pasiūlytą didžiausią metinį žemės sklypo nuomos mokesčio dydį _____ Eur.“.

⁸ Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 15 dalis (suvestinė nuo 2025-07-01).

⁹ Atsižvelgiant į Žemės įstatymo nuostatas, siūlytina papildomai nurodyti, kad „Žemės nuomos mokesčiai perskaičiuojamas Žemės įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka ir terminais.“.

¹⁰ Sutarties projekto 5 punkto antrajame sakinyje nurodyta, kad „Statinių statyba privalo būti pradėta per 5 metus nuo aukciono objekto nuomos sutarties įregistravimo dienos Nekilnojamojo turto registre.“. Taisyklių 93.2 papunktyje nurodoma, kad viena iš būtinųjų aukciono sąlygų – reikalavimas pradėti vykdyti statinių statybą per 5 metus nuo aukciono objekto nuomos sutarties įregistravimo dienos Nekilnojamojo turto registre. Atsižvelgiant į Taisyklių nuostatas, Sutarties projekto 5 punkto antrąjį sakinį siūlytina išdėstyti taip: „Statinių statyba privalo būti pradėta vykdyti per 5 metus nuo aukciono objekto nuomos sutarties įregistravimo dienos Nekilnojamojo turto registre.“.

Ugnė Kmieliauskė, tel. +370 706 85 118, el. p. Ugne.Kmieliauske@nzt.lt

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Nacionalinė žemės tarnyba 188704927, Gedimino pr. 19, LT-01103 Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL TEIKIMO IŠNUOMOTI AUKCIONO BŪDU KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPĄ (ANYKŠČIŲ R. SAV., TROŠKŪNŲ M., TRAUPIO G. 20)
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-07-18 Nr. 1SD-83702-(8.5 E.)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Irina Urbonė, Direktorius pavaduotoja
Sertifikatas išduotas	IRINA URBONĖ LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-07-18 18:03:10 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-07-18 18:03:23 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
Sertifikato galiojimo laikas	2024-09-25 11:32:05 – 2029-09-24 23:59:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"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
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	–
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS, versija 3.5.69
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2025-07-18 19:15:22)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2025-07-18 19:15:22 Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS