Projektas

VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIS

2025 m. d. Nr.
Šakiai

Lietuvos valstybė, atstovaujama Šakių rajono savivaldybės mero Raimondo Januševičiaus, veikiančio pagal Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 1 dalies 1 punktą, toliau vadinama nuomotoju ir UAB "Domtransa", įmonės kodas 303566540, buveinės adresas: Gipsinių g. 3, Girėnų k., Šakių sen., Šakių r. sav., (toliau – nuomininkas), atstovaujama direktoriaus Dainiaus Mockaičio, toliau vadinama nuomininku, s u d a r ė m e šią sutartį:

1. Nuomotojas, vadovaujantis Šakių rajono savivaldybės tarybos 2025 m. balandžio d. sprendimu Nr. T- „Dėl valstybinės žemės sklypo, kadastro Nr. 8486/0010:7, esančio Sodų g. 2, Šakių m., Šakių r. sav., nuomos", išnuomoja, o nuomininkas išsinuomoja 1,1322 ha ploto žemės sklypą (kadastro Nr. 8486/0010:7 Šakių m. k. v., unikalus Nr. 4400-2754-2570, reg. Nr. 44/1636176), esantį Sodų g. 2, Šakių m., Šakių r. sav., pastatams: pastatui - administraciniam (unikalus Nr. 8496-8009-2016), pastatui - dirbtuvėms (unikalus Nr. 8496-8009-2027), pastatui - dirbtuvėms (unikalus Nr. 8496-8009-2038), pastatui - sandėliui (unikalus Nr. 8496-8009-2049), pastatui - sandėliui (unikalus Nr. 8496-8009-2052), pastatui - sandėliui (unikalus Nr. 8496-8009-2066), pastatui - sandėliui (unikalus Nr. 8496-8009-2149), kitiems inžineriniams statiniams - kiemo statiniams (unikalus Nr. 8496-8009-2168), kitiems inžineriniams statiniams - kiemo aikštelei (unikalus Nr. 4400-2217-3104), kitiems inžineriniams statiniams - tvorai (unikalus Nr. 4400-2217-3091) eksploatuoti.

2. Žemės sklypas išnuomojamas 4 metų laikotarpiui, skaičiuojant nuo šios sutarties sudarymo dienos.

3. Išnuomojamo žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (86 proc.); komercinės paskirties objektų teritorijos (14 proc.).

4. Galimybė keisti žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo 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: galimi naudojimo būdai – Lietuvos Respublikos įstatymų ir jų lydimųjų aktų nustatyta tvarka: atsižvelgiant į Šakių miesto su priemiesčiais bendrojo plano su GIS sistema koregavimą, patvirtintą 2017 m. liepos 28 d. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-230 „Dėl Šakių miesto su priemiesčiais bendrojo plano su GIS sistema koregavimo", plano sprendiniuose nurodoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, o galimi naudojimo būdai – inžinerinės infrastruktūros teritorijos; atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos.

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 – Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

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: pagal Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo 10 straipsnio nuostatas.

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 – gavus atitinkamą leidimą.

9. Žemės sklypui (jo daliai) taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nurodytos Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo skiltyje „Žymos“ ir „Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“.

10. Kiti teisės aktuose nustatyti žemės naudojimo apribojimai ir reglamentai – nėra.

11. Žemės servitutai ir kitos daiktinės teisės: kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas 0,0238 ha; statinių servitutas (tarnaujantis), plotas 0,0032 ha; servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0005 ha; servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0005 ha; servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0005 ha; servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0086 ha; servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0086 ha; servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0086 ha; servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0036 ha; servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0036 ha; servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0036 ha; servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,4385 ha; servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0189 ha; servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0189 ha; servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0189 ha; servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,4385 ha; servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,4385 ha.

12. Žemės sklypo vertė (nustatyta pagal Žemės verčių zonų žemėlapius, patvirtintus Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktoriaus 2024 m. gruodžio 9 d. įsakymu Nr. 1P-546-(1.1.E) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų patvirtinimo“) – 98 200 Eur (devyniasdešimt aštuoni tūkstančiai du šimtai eurų).

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

14. Žemės nuomos mokesčio mokėjimo terminai – iki einamųjų metų lapkričio 15 dienos valstybinės žemės nuomininkai žemės nuomos mokestį sumoka į Šakių savivaldybės biudžetą. Nuomininkams praleidus mokesčio ar jo dalies mokėjimo terminą, už kiekvieną pradelstą dieną jie moka 0,029 proc. dydžio delspinigius. Nesumokėjus valstybinės žemės nuomos mokesčio ilgiau kaip 6 mėnesius, laikoma, kad sutartis yra pažeista iš esmės ir nuomos mokesčio nesumokėjimas laikomas esminiu sutarties sąlygų pažeidimu.

15. Nuomininkai moka žemės nuomos mokesčio priedą, lygų 5 proc. valstybinės 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:

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 einamųjų metų lapkričio 15 dienos, 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, išnuomotos ne aukciono būdu, nuomos mokesčio tarifą, sumažintus nuomos mokestį arba nuo jo atleidus, šios sutarties šalys privalo vadovautis savivaldybės tarybos sprendimais.

18. Žemės sklype esančių statinių ar įrenginių likimas pasibaigus valstybinės žemės nuomos sutarčiai, kiti su nuomojamo valstybinės žemės sklypo naudojimu ir jo grąžinimu, pasibaigus žemės nuomos sutarčiai, nuomotojo ir (ar) nuomininko įsipareigojimai – Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

Nuomos sutartyje neįrašytus pastatytus statinius ar įrenginius nuomininkai 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.

19. Kiti su nuomojamo žemės sklypo naudojimu ir grąžinimu, pasibaigus nuomos sutarčiai, susiję nuomotojo ir nuomininkų įsipareigojimai – Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

20. Atsakomybė už žemės sklypo nuomos sutarties pažeidimus – Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

21. Nuomininkai įsipareigoja laikytis nuomos sutarties ir įstatymų. Už jų nevykdymą jie atsako pagal įstatymus.

22. Žemės nuomos sutartis pratęsiama pagal Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisykles, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės). Žemės nuomininkai ne vėliau kaip prieš 3 mėnesius iki valstybinės žemės nuomos sutartyje nustatyto nuomos termino pabaigos gali pateikti valstybinės žemės nuomotojui prašymą pratęsti žemės nuomos terminą. Sprendimas pratęsti valstybinės žemės nuomos terminą priimamas, Taisyklių nustatyta tvarka. 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; statinys nėra nugriautas, sunykęs, sugriuvęs.

23. Nuomininkų teisė subnuomoti žemės sklypą įgyvendinama pagal Taisykles: tik Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka gavus valstybinės žemės nuomotojo sutikimą, 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 kai 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).

24. Sutartis prieš terminą nutraukiama nuomotojo reikalavimu:

24.1. nuomininkams neįvykdžius sutarties 25 punkte jiems nustatytos pareigos;

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

24.3. jeigu žemės nuomininkai naudoja žemę ne pagal sutartyje ir ne pagal Nekilnojamojo turto kadastre 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 įspėjimo gavimo dienos;

24.4. jeigu nuomininkų 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 nuomininkai, gavę 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;

24.5. kai nuomotojas nustato, kad nuomininkai statinius ir (ar) įrenginius nenaudoja pagal Nekilnojamojo turto kadastre 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;

24.6. 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, – nuomininkai atsisako pakeisti sutartį, jeigu joje nebuvo numatyta galimybė statyti, ar nuomininkai nėra sumokėjęs atlyginimo už statinių statybos galimybę ir (ar) negautas statybą leidžiantis dokumentas naujų statinių statybai;

24.7. 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;

24.8. jeigu žemės sklypas paimamas naudoti visuomenės poreikiams;

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

25. Pagal šią sutartį pakeitus žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, nuomotojas, vadovaudamasis parengtu teritorijų planavimo dokumentu ar žemės valdos projektu, turi patikslinti išnuomoto žemės sklypo kadastro duomenis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastre. 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.

26. Savivaldybė, išnuomojusi valstybinės žemės sklypą ar jo dalį, gali atleisti valstybinės žemės nuomininką nuo nuomos mokesčio mokėjimo.

27. Prie šios sutarties pridedamas išnuomojamo žemės sklypo planas M 1:1000, kaip neatskiriama sudedamoji šios sutarties dalis.

28. Juridinį faktą apie sudarytą sutartį nuomininkai savo lėšomis per 3 mėnesius įregistruoja Nekilnojamojo turto registre.

29. Sutartis sudaryta 2 egzemplioriais, kurių vienas paliekamas nuomotojui, kitas įteikiamas nuomininkui. Jei sutartį šalys pasirašo kvalifikuotais elektroniniais parašais, pasirašomas 1 (vienas) elektroninis sutarties egzempliorius, kuriuo šalys pasidalina elektroninių ryšių priemonėmis.

Nuomotojas Raimondas Januševičius

Nuomininkas  Dainius Mockaitis