

Redagavo: Ramunė Lūžaitė (1997.06.30)

Įstatymas paskelbtas: Žin., 1994, Nr.3-41

Neoficialus įstatymo tekstas

Pakeitimai:

1.

Lietuvos Respublikos Seimas, Įstatymas
Nr. 1-941, 95.06.13, Žin., 1995, Nr. 53-1296 (95.06.28)
DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS NUOMOS ĮSTATYMO PAKEITIMO

2.

Lietuvos Respublikos Seimas, Įstatymas
Nr. 1-1263, 96.03.28, Žin., 1996, Nr. 35-870 (96.04.19)
LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS NUOMOS ĮSTATYMO 11 STRAIPSNIO
PAPILDYMO IR PAKEITIMO IR PAPILDYMO 16-1 STRAIPSNIU ĮSTATYMAS

3.

Lietuvos Respublikos Seimas, Įstatymas
Nr. 1-1342, 96.05.16, Žin., 1996, Nr. 53-1246 (96.06.05)
LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS NUOMOS ĮSTATYMO 1 STRAIPSNIO
PAPILDYMO ĮSTATYMAS

4.

Lietuvos Respublikos Seimas, Įstatymas
Nr. I-1541, 96.09.24, Žin., 1996, Nr. 100-2263 (96.10.16)
LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS NUOMOS ĮSTATYMO PAKEITIMO
ĮSTATYMAS

5.

Lietuvos Respublikos Seimas, Įstatymas
Nr. VIII-242, 97.06.10, Žin., 1997, Nr.59-1361 (97.06.25)
ŽEMĖS NUOMOS ĮSTATYMO 3, 4 IR 7 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMAS

*** Pabaiga ***

**LIETUVOS RESPUBLIKOS
ŽEMĖS NUOMOS
ĮSTATYMAS**

1993 m. gruodžio 23 d. Nr.I-354
Vilnius

1 straipsnis. Žemės nuomos įstatymo paskirtis

Šis įstatymas nustato žemės nuomos Lietuvos Respublikos ir užsienio valstybių fiziniams ir juridiniams asmenims bei bendroms su užsienio kapitalu ir užsienio kapitalo įmonėms tvarką ir reguliuoja žemės nuomotojų ir žemės nuomininkų santykius.

Žemės nuomos užsienio valstybių diplomatinėms ir konsulinėms įstaigoms tvarką nustato Lietuvos Respublikos įstatymas "Dėl žemės sklypų pardavimo ir nuomojimo tvarkos bei sąlygų užsienio valstybių diplomatinėms ir konsulinėms įstaigoms".

Nuomojamuose žemės sklypuose esantys pastatai, statiniai, kiti įrenginiai nuomojami įstatymų nustatyta tvarka, o jų naudojimo sąlygos numatomos žemės nuomos sutartyje.

Su asmenimis, naudojančiais žemės ūkio paskirties žemę, suteiktą asmeniniam ūkiui ir tarnybinėms žemės daloms, valstybinės žemės nuomos sutartys nesudaromos, kol nebus parengti kompleksiniai žemės reformos žemėtvarkos projektai.

Valstybinio jūrų uosto teritorijos žemės nuomos ypatumus nustato Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymas.

Straipsnio pakeitimai:

Nr. 1-1342, 96.05.16, Žin., 1996, Nr. 53-1246 (96.06.05)

2 straipsnis. Žemės nuomos sutarties sąvoka

Žemės nuomos sutartimi nuomotojas įsipareigoja leisti nuomininkui laikinai naudotis žeme, o nuomininkas – naudoti šią žemę sutartyje numatytomis bei įstatymo nustatytomis sąlygomis ir mokėti žemės nuomos mokestį.

3 straipsnis. Žemės nuomos sutarties forma

Žemės nuomos sutartis sudaroma raštu ir registruojama apskrities valdytojo administracijos padalinyje, kuris atlieka nekilnojamojo turto registraciją rajone ar mieste, Lietuvos Respublikos įstatymų ir Vyriausybės nustatyta tvarka.

Jeigu šių taisyklių nesilaikoma, žemės nuomos sutartis negalioja.

Prie žemės nuomos sutarties turi būti pridėtas nuomojamo žemės sklypo brėžinys, kurio parengimo tvarką nustato Žemės ir miškų ūkio ministerija.

Kai žemė išnuomojama užsienio šalių fiziniams ir juridiniams asmenims, šiems pageidaujant žemės nuomos sutartis gali būti sudaroma dviem kalbomis: lietuvių ir viena iš užsienio kalbų. Jeigu dėl sutarties teksto kyla ginčas, jis sprendžiamas vadovaujantis lietuviškuoju tekstu.

Straipsnio pakeitimai:

Nr. I-1541, 96.09.24, Žin., 1996, Nr. 100-2263 (96.10.16)

Nr. VIII-242, 97.06.10, Žin., 1997, Nr. 59-1361 (97.06.25)

4 straipsnis. Žemės nuomos sutarties turinys

Žemės nuomos sutartyje turi būti nurodyta:

- 1) žemės nuomotojas;
- 2) žemės nuomininkas;
- 3) žemės nuomos objektas ir žemės kadastro duomenys, apibūdinantys nuomojamą žemės sklypą;
- 4) žemės nuomos terminas;
- 5) pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis;
- 6) statybos nuomojamame sklype sąlygos;
- 7) žemės naudojimo sąlygos;
- 8) žemės naudojimo apribojimai;
- 9) servitutai;
- 10) žemės nuomos mokestis ir jo mokėjimo tvarka;
- 11) kiti su nuomojamo žemės sklypo naudojimo bei grąžinimu susiję nuomotojo ir nuomininko įsipareigojimai;
- 12) atsakomybė už žemės nuomos sutarties pažeidimus.

Kai žemės ūkio paskirties žemės sklypai išnuomojami daugiau kaip 3 metams, žemės nuomos sutartyje nurodomi ir žemės ūkio naudmenų kokybę apibūdinantys duomenys pagal Žemės ir miškų ūkio ministerijos patvirtintus rodiklius.

Šio straipsnio 1, 3, 5, 7, 8 ir 9 punktuose nurodyti duomenys sutartyje įrašomi pagal Nekilnojamojo turto registro bei valstybinio žemės kadastro duomenis. Jeigu sudaroma privačios žemės nuomos sutartis, šie duomenys joje gali būti įrašomi pagal žemės savininko pateiktą nustatytos formos Nekilnojamojo turto registro išrašą.

Žemės nuomos sutartyje turi būti aptartos išnuomojamoje žemėje esančių buvusių žemės naudotojų arba žemės savininkui nuosavybės teise priklausančių pastatų, įrenginių, sodinių ir pasėlių perleidimo arba kompensavimo sąlygos ir laikas, nuo kurio pradedama naudoti išsinuomota žemė.

Kai išnuomojama žemės ūkio paskirties žemė užima pasėliai, kultūrinių augalų žolynai, derantys vaismedžiai ir vaiskrūmiai, žemės nuomininkas ją

gali pradėti naudoti tik buvusiam žemės naudotojui nuėmus tų metų derlių, jeigu žemės nuomos sutartyje nenumatyta kitaip.

Jeigu nuomojamoje žemėje yra pastatų ar inžinerinių įrenginių ir komunikacijų, priklausančių valstybei ar tretiesiems asmenims, taip pat saugomų kultūros paveldo ir saugomų gamtos objektų, nesusijusių su nuomininko veikla, nuomos sutartyje turi būti atsižvelgiant į tai aptarta: nuomininko teisės ir pareigos bei jo veiklos apribojimai.

Straipsnio pakeitimai:

Nr. I-1541, 96.09.24, Žin., 1996, Nr. 100-2263 (96.10.16)

Nr. VIII-242, 97.06.10, Žin., 1997, Nr. 59-1361 (97.06.25)

5 straipsnis. Žemės nuomotojas

Žemės nuomotojas yra privačios žemės savininkas ar bendrasavininkis, apskrities valdytojas, vietos savivaldos institucija, kita valstybinės žemės valdytojo funkcijas atliekanti institucija ir (kai žemė subnuomojama) valstybinės žemės naudotojas.

Žemės reformos metu iki atitinkamos teritorijos žemės reformos žemėtvarkos projektų patvirtinimo valstybinę žemę kaime vietovėje, išskyrus žemę, suteiktą naudotis gyventojų asmeniniam ūkiui apylinkių tarybų sprendimu, žemę, suteikiamą tarnybinėms žemės dalims, ir žemę, suteikiamą naudotis apskrities valdytojo arba Lietuvos Respublikos Vyriausybės sprendimu, išnuomoja agrarinės reformos tarnybos.

Žemės sklypas (ar jo dalis), priklausantis keliems asmenims bendrosios nuosavybės teise, gali būti išnuomojamas tik visiems bendrasavininkiams sutikus. Žemės nuomos sutartį tokiais atvejais pasirašo visi bendrasavininkiai arba vienas iš jų, jeigu jis turi notariškai patvirtintą kitų bendrasavininkių sutikimą. Ginčus tarp bendrasavininkių dėl žemės išnuomojimo sprendžia teismas. Jeigu bendrasavininkis yra valstybė, jai atstovauja vietos savivaldybės paskirtas pareigūnas.

Jeigu žemės sklypo nuomotojas yra apskrities valdytojas, žemės nuomos sutartį pasirašo apskrities valdytojo įgaliotas apskrities žemėtvarkos ir geodezijos tarnybos struktūrinio padalinio vadovas.

Straipsnio pakeitimai:

Nr. 1-941, 95.06.13, Žin., 1995, Nr. 53-1296 (95.06.28)

6 straipsnis. Valstybinės žemės išnuomojimas aukcione

Valstybinė žemė gali būti išnuomojama aukcione Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka.

Žemė išnuomojama aukcione, jeigu ji neužstatyta būsimam nuomininkui priklausančiais statiniais arba neužstatyta kitiems asmenims priklausančiais statiniais, kurie neišnuomojami kartu su šia žeme, ir nenumatyta šią žemę priskirti pagal teritorinio planavimo dokumentus formuojamai būsimos nuomininko žemėnaudai.

7 straipsnis. Žemės nuomininkas

Žemės nuomininku gali būti Lietuvos Respublikos pilietis arba užsienietis, turintis leidimą nuolat gyventi Lietuvos Respublikoje, nustatyta tvarka įregistruota Lietuvos Respublikos įmonė, įstaiga, organizacija, bendra su užsienio kapitalu arba užsienio kapitalo įmonė, turinti leidimą užsienio investicijai Lietuvos Respublikoje.

Žemės ūkio paskirties žemę galima išnuomoti piliečiams ūkininko ūkiui steigti ar plėsti, žemės ūkio įmonėms, kitoms įmonėms žemės ūkio produkcijos gamybai, kitiems asmenims žemės ūkio veiklai.

Asmenims, steigiantiems naują ūkininko ūkį, žemė išnuomojama tik pagal žemės ir miškų ūkio ministerijos nustatytą tvarką pripažinus jų pasirengimą ūkininkauti.

Žemės nuomininkas privalo laikytis žemės naudojimo ūkinės ir kitos veiklos reikalavimų, įstatymų nustatytų atsižvelgiant į teritorinio

planavimo dokumentus, gamtos apsaugos ir visuomenės interesus, gretimų žemės sklypų savininkų ir naudotojų interesus.

Straipsnio pakeitimai:

Nr. 1-941, 95.06.13, Žin., 1995, Nr. 53-1296 (95.06.28)

Nr. VIII-242, 97.06.10, Žin., 1997, Nr. 59-1361 (97.06.25)

8 straipsnis. Žemės nuomos objektas

Žemės nuomos objektas yra žemės sklypas, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, arba tokio žemės sklypo dalis, suformuota pagal žemėtvarkos projektą ar kitą teritorinio planavimo dokumentą.

Straipsnio pakeitimai:

Nr. I-1541, 96.09.24, Žin., 1996, Nr. 100-2263 (96.10.16)

9 straipsnis. Žemės nuomos sutarties terminas

Žemės nuomos terminas nustatomas nuomotojo ir nuomininko susitarimu, bet ne daugiau kaip 99 metams.

Asmenys, kurie susigražino žemės ūkio paskirties žemę, sudarydami išankstinį susitarimą ją išnuomoti žemės ūkio įmonėms įstatymo "Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų" nustatytais sąlygomis, žemę gali išnuomoti:

1) iki šių žemės ūkio įmonių veiklos nutraukimo, jeigu nuomojama žemė priskirta valstybės išperkamai žemei;

2) ne mažiau kaip 3 metams ir ne daugiau kaip 99 metams.

Jeigu pagal teritorinio planavimo dokumentus žemės sklypas numatytas naudoti visuomenės poreikiams (statyboms, naudingųjų iškasenų telkinių eksploatavimui ir kt.), toks žemės sklypas išnuomojamas tik iki to laiko, kai jis bus paimtas naudoti nurodytai paskirčiai.

Jei nuomojamame žemės sklype yra žemės nuomininkui nuosavybės teise priklausančių pastatų, žemės sklypas išnuomojamas ne ilgesniam laikotarpiui kaip iki šių pastatų perleidimo kitiems asmenims ir ne daugiau kaip 99 metams.

Valstybinės žemės valdytojas Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka nuomoja žemę arba suteikia ją savo sprendimu fiziniams ir juridiniams asmenims naudotis iki 3 metų, o ilgesniam negu 3 metų laikotarpiui šio teikimu žemę nuomoja arba suteikia ją naudotis apskrities valdytojas, jeigu kiti įstatymai nenustato kitaip.

Straipsnio pakeitimai:

Nr. 1-941, 95.06.13, Žin., 1995, Nr. 53-1296 (95.06.28)

10 straipsnis. Nuomojamos žemės pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimas

Nuomojamos žemės pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis gali būti keičiama tik Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka žemės savininkui pageidaujant ar jam sutikus. Savavališkai pakeitus nuomojamos žemės pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį, žemės nuomos sutartis gali būti nutraukta, o nuomininkas privalo sutvarkyti žemės sklypą taip, kad jis būtų tinkamas naudoti pagal buvusią pagrindinę tikslinę paskirtį arba sumokėti lėšas tam žemės sklypui sutvarkyti.

11 straipsnis. Žemės nuomos mokestis

Išnuomota valstybinė žemė apmokestinama Lietuvos Respublikos įstatymų ir Vyriausybės nustatyta tvarka.

Privačios žemės nuomos mokesčio dydis nustatomas nuomotojo ir nuomininko susitarimu.

Žemės ūkio įmonė neturi teisės atsisakyti išsinuomoti susigražinamą privatinę nuosavybės žemę, kuri pagal įstatymą "Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų"

priskirta valstybės išperkamai žemei šios žemės ūkio įmonės poreikiams, jeigu būsimo žemės nuomotojo pasiūlytas žemės nuomos mokestis yra ne didesnis už nustatytą šiai žemei valstybinės žemės nuomos mokestį arba už žemės nuomos mokestį, įrašytą su buvusiu šios žemės nuomotoju sudarytoje valstybinės žemės nuomos sutartyje, pridėjus žemės savininkui reikalingą mokėti valstybės žemės mokestį. Žemės nuomotojas, pagerinęs žemės ūkio naudmenas ar kitaip padidinęs nuomojamos žemės vertę, turi teisę reikalauti padidinti žemės nuomos mokestį, jeigu žemės nuomos sutartyje nenumatyta kitaip.

Žemės nuomininkui, kuris savo lėšomis pagerino žemės ūkio naudmenas ar kitaip padidino nuomojamos žemės vertę, žemės nuomos mokestis gali būti didinamas ne anksčiau kaip praėjus 5 metams po šių žemės pagerinimo ar jos vertės padidinimo darbų, jeigu žemės nuomos sutartyje nenumatyta kitaip.

Nuomininkas turi teisę reikalauti atitinkamai sumažinti žemės nuomos mokestį, jeigu dėl aplinkybių, už kurias jis neatsako, sutarties metu buvusios žemės naudojimo sąlygos pablogėjo arba buvo papildomai apribotos.

Laisvųjų ekonominių zonų valdymo bendrovės už išnuomotą valstybinę žemę moka lengvatinį - 50 procentų mažesnę žemės nuomos mokestį. Laisvųjų ekonominių zonų valdymo bendrovių ir zonų įmonių privatus kapitalas, investuotas į zonų infrastruktūrą, į žemės vertę, nustatant jos nuomos mokestį, neįskaičiuojamas.

Žemės nuomos mokesčio užsienio investitoriams sąlygas reglamentuoja Užsienio investicijų Lietuvos Respublikoje įstatymas.

Straipsnio pakeitimai:

Nr. 1-1263, 96.03.28, Žin., 1996, Nr. 35-870 (96.04.19)

12 straipsnis. Nuomotojo pareiga remontuoti melioracijos
įrenginius, kelius, tiltus ir kitus
inžinerinius įrenginius

Žemės nuomotojas privalo savo lėšomis remontuoti jam priklausančius melioracijos įrenginius, kelius, tiltus, kitus inžinerinius įrenginius, turinčius įtakos nuomojamos žemės naudojimui, jeigu ko kita nenumato įstatymai arba žemės nuomos sutartis.

Jeigu nuomotojas šios pareigos nevykdo, nuomininkas turi teisę padaryti remontą, numatytą žemės nuomos sutartyje, ir išieškoti remonto kainą iš nuomotojo ar įskaityti tą kainą į nuompinigių sąskaitą, arba nutraukti žemės nuomos sutartį ir išieškoti dėl jos neįvykdymo patirtus nuostolius.

13 straipsnis. Nuomininko pareiga išsaugoti dirvožemį ir jo
kokybę, tvarkingai išlaikyti melioracijos
įrenginius, kelius, tiltus, kitus
inžinerinius įrenginius bei želdinius

Nuomininkas išsinuomotame žemės sklype negali atlikti veiksmų, kuriais būtų sunaikintas ar užteršiamas derlingasis dirvožemio sluoksnis, privalo žemę naudoti taip, kad neblogėtų žemės ūkio naudmenų kokybė, tvarkingai naudoti, prižiūrėti ir savo sąskaita daryti nuomotojui priklausančių melioracijos įrenginių, kelių, tiltų, kitų inžinerinių įrenginių smulkios priežiūros darbus, saugoti apsauginius ir kitus želdinius, jeigu nuomos sutartyje nenumatyta kitaip. Jeigu nuomininkas šių pareigų nevykdo, nuomotojas turi teisę iš nuomininko išieškoti lėšas nurodytiems darbams atlikti bei nuostolius, patirtus dėl šiame straipsnyje nurodytų pareigų nevykdymo, ir nutraukti žemės nuomos sutartį.

14 straipsnis. Nuomininko pareiga mokėti žemės nuomos mokestį

Žemės nuomininkas privalo mokėti žemės nuomos mokestį sutartyje nurodytu laiku.

Valstybinės žemės nuomos mokesčio mokėjimo tvarką nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė.

Jeigu nuomojama privati žemė, nuomininkas gali prisiimti išsipareigojimus žemės nuomos mokesčio sąskaita už žemės nuomotoją mokėti žemės mokestį arba vykdyti kitas nuomotojo pinigines prievolės valstybei.

15 straipsnis. Žemės nuomininko teisės

Žemės nuomininkas įgyja teisę, jeigu nuomos sutartyje nenumatyta kitaip:

1) naudoti žemės sklypą įstatymų leistai veiklai pagal pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį;

2) naudoti žemės sklype esančias žemės ūkio naudas žemės ūkio produkcijos gamybai, disponuoti šia produkcija ir iš žemės gautomis pajamomis;

3) nustatyta tvarka suderinęs, sutinkant žemės nuomotojui statyti savo veiklai reikalingus pastatus, statinius ir įrenginius, tiesti kelius, įrengti vandens telkinius;

4) naudoti savo ūkio reikams (ne pardavimui) žemės sklype esančius požeminį bei paviršinį vandenį, naudingąsias iškasenas (išskyrus gintarą, naftą, dujas ir kvarcinį smėlį), kitas naudingas to sklypo žemės gelmių savybes, laikantis įstatymų ir kitų norminių dokumentų reikalavimų.

Kitų gamtos turtų, esančių žemės sklype, naudojimą, pardavimą ir nuomą reglamentuoja atitinkami įstatymai ir norminiai dokumentai.

16 straipsnis. Žemės subnuoma

Žemės nuomininkas, išsinuomojęs žemės ūkio paskirties žemę daugiau kaip 3 metams, gali šią žemę subnuomoti trečiajam asmeniui tik gavęs žemės nuomotojo sutikimą ir ne daugiau kaip 3 metams.

Subnuomininkais gali būti šio įstatymo 7 straipsnyje nurodyti fiziniai ir juridiniai asmenys.

Žemės ūkio paskirties žemės kitai paskirčiai subnuomoti negalima.

Žemės subnuomos sutartis sudaroma laikantis žemės nuomos sutarčiai nustatytų reikalavimų.

Subnuomininkas moka subnuomos mokestį žemės nuomininkui sutartyje numatyta tvarka. Jeigu subnuomojama valstybinė žemė, subnuomos mokestis negali būti didesnis už nuomininkui nustatytą valstybinės žemės nuomos mokestį.

Pasibaigus subnuomos sutarties terminui, subnuomininkas neturi teisės reikalauti atnaujinti subnuomos sutartį.

16-1 straipsnis. Subnuomos sutarties atnaujinimas

Laisvosios ekonominės zonos įmonė, vykdžiusi subnuomos sutartimi prisiimtus išsipareigojimus, pasibaigus sutarties terminui, turi pirmenybės teisę atnaujinti subnuomos sutartį.

Straipsnio pakeitimai:

Nr. 1-1263, 96.03.28, Žin., 1996, Nr. 35-870 (96.04.19)

17 straipsnis. Nuomininko lėšų, panaudotų žemės ūkio paskirties žemei pagerinti, kompensavimas

Nuomininko lėšos, panaudotos žemės ūkio paskirties žemei pagerinti, gali būti kompensuojamos tik tuomet, kai abi šalys prieš pradedant žemės pagerinimo darbus susitaria dėl šių darbų pobūdžio, apimčių ir išlaidų dydžio.

18 straipsnis. Nuomininko teisė gauti kompensaciją už pastatytus pastatus, statinius ir įrenginius

Pasibaigus žemės nuomos terminui arba nutraukus žemės nuomos sutartį prieš terminą, už pastatytus pastatus, statinius ir įrenginius nuomininkui žemės savininkas privalo kompensuoti arba gali juos naudoti servituto

teise, jeigu tai buvo numatyta žemės nuomos sutartyje arba papildomame rašytiniame susitarime.

Ginčai dėl kompensacijos dydžio sprendžiami teisme.

19 straipsnis. Žemės nuomos sutarties galiojimas mirus nuomininkui

Mirus žemės nuomininkui, su nuomos sutartimi susijusios teisės ir pareigos, nuomotojui sutikus, pereina nuomininko įpėdiniams, kurie Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka privalo pateikti duomenis Nekilnojamojo turto registro įrašams patikslinti. Teisę nuomoti žemės ūkio paskirties žemę gali perimti tik tas mirusio žemės nuomininko įpėdinis, kuris atitinka šio įstatymo 7 straipsnio antrosios dalies reikalavimus.

Straipsnio pakeitimai:

Nr. I-1541, 96.09.24, Žin., 1996, Nr. 100-2263 (96.10.16)

20 straipsnis. Žemės nuomos sutarties galiojimas, pasikeitus žemės nuomotojui

Mirus žemės savininkui arba perėjus žemės nuosavybės teisei kitam savininkui žemės perleidimo ar bankroto atveju, arba pasikeitus valstybinės žemės nuomotojui, žemės nuomos sutartis tebegalioja naujam žemės savininkui arba valstybinės žemės - nuomotojui. Ji gali būti nutraukta tik šio įstatymo 22 straipsnyje nurodytais atvejais ir sąlygomis.

21 straipsnis. Draudimas išnuomoti įkeistą žemę

Įkeistos žemės savininkui sutartyje nustatytu terminu neįvykdžius skolinio išsipareigojimo ir gavus įstaigos, kuriai įkeista žemė, išpėjimą, kad negražinus skolos per du mėnesius įkeista žemė bus parduota iš varžytinių, ši žemė negali būti išnuojama. Žemės nuomos sutartys, sudarytos pažeidžiant šį draudimą, teismine tvarka gali būti pripažįstamos negaliojančiomis.

22 straipsnis. Žemės nuomos sutarties pasibaigimas

Žemės nuomos sutartis pasibaigia:

1) pasibaigus nuomos terminui, jeigu nuomos sutartis nebuvo pratęsta per vieną mėnesį po termino pasibaigimo;

2) mirus žemės nuomininkui, kai įpėdiniai neperima su nuomos sutartimi susijusių teisių ir pareigų arba įpėdinių nėra, arba žemės ūkio paskirties žemės nuomininko įpėdiniai neatitinka šio įstatymo 7 straipsnio reikalavimų;

3) likvidavus įmonę, įstaigą, organizaciją, kurios buvo žemės nuomininkės;

4) nuomojamą žemę pardavus, dovanojus ar kitaip perleidus nuomininkui;

5) nutraukus žemės nuomos sutartį 23, 24 ir 25 straipsniuose numatytais atvejais.

Žemės ūkio paskirties žemės nuomos sutartis gali būti nutraukiama tik nuomininkui nuėmus tų metų derlių.

23 straipsnis. Žemės nuomos sutarties nutraukimas paimant žemę visuomenės poreikiams

Kai išnuomota žemė paimama visuomenės poreikiams, žemės nuomos sutartis nutraukiama ir nuomotojui bei nuomininkui nustatomas žalos atlyginimas įstatymų nustatyta tvarka.

24 straipsnis. Žemės nuomos sutarties nutraukimas prieš terminą nuomotojo reikalavimu

Žemės nuomos sutartis prieš terminą nuomotojo reikalavimu gali būti nutraukiama, jeigu žemės nuomininkas:

1) nuomodamas privačią žemę ilgiau kaip per 3 mėnesius, o nuomodamas valstybinę žemę - ilgiau kaip 6 mėnesius po žemės nuomos sutartyje nustatyto termino nesumokėjo žemės nuomos mokesčio arba nevykdė kitų šio įstatymo 14 straipsnio trečiojoje dalyje nurodytų įsipareigojimų;

2) savavališkai pakeitė pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį;

3) nevykdo šio įstatymo 13 straipsnyje nurodytų pareigų.

Žemės nuomos užsienio valstybių fiziniams ir juridiniams asmenims sutartis nutraukiama, jeigu anuliuojamas leidimas užsienio investicijai.

Nutraukus žemės nuomos sutartį, nuomotojas turi teisę išieškoti iš nuomininko jam padarytus nuostolius.

Žemės nuomos sutartis prieš terminą taip pat gali būti nutraukta nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės ūkio paskirties žemę paveldi ūkininkas arba asmuo, nustatyta tvarka pripažintas pasirengusiu ūkininkauti, ir jie pageidauja patys ūkininkauti išnuomotoje žemėje. Šiuo atveju, jeigu iki sutarties termino pasibaigimo liko daugiau negu vieneri metai, nuomotojas turi sumokėti nuomininkui kompensaciją, atitinkančią 2 metų vidutinės grynąsias pajamas, gaunamas iš nuomojamo žemės sklypo.

25 straipsnis. Žemės nuomos sutarties nutraukimas prieš terminą nuomininko reikalavimu

Žemės nuomos sutartis prieš terminą nuomininko reikalavimu gali būti nutraukiama, jeigu žemės ūkio paskirties žemės nuomininkas apie tai žemės nuomotojui praneša ne vėliau kaip prieš 6 mėnesius, o kitos paskirties - prieš 3 mėnesius.

Žemės nuomos sutartis prieš terminą žemės nuomininko reikalavimu gali būti nutraukiama, jeigu žemės nuomotojas nevykdo šio įstatymo 12 straipsnyje nurodytų pareigų.

26 straipsnis. Žemės nuomininko pirmumo teisė pratęsti žemės nuomos sutartį

Jeigu pasibaigus nuomos sutarties terminui kartu su buvusiuoju nuomininku tokiomis pat sąlygomis pretenduoja išsinuomoti žemę ir kiti asmenys, tai pirmumo teisę turi buvęs tos žemės nuomininkas, tvarkingai vykdęs nuomos sutartimi prisiimtus įsipareigojimus.

Ginčus dėl žemės nuomos sutarties pratęsimo sprendžia teismas.

27 straipsnis. Žemės ginčų tarp žemės nuomotojų ir nuomininkų nagrinėjimas

Žemės ginčai tarp žemės nuomotojų ir nuomininkų, taip pat ginčai dėl nuomos sutarties turinio, jos sąlygų laikymosi ir atsakomybės nagrinėjami Lietuvos Respublikos žemės įstatymo nustatyta tvarka.

Žemės ginčai, kilę dėl civilinių teisinių santykių, šalių susitarimu gali būti perduoti spręsti trečiųjų teismui. Trečiųjų teismo nuostatus tvirtina Lietuvos Respublikos Vyriausybė.

28 straipsnis. Valstybinės žemės nuomos sutarčių laikymosi kontrolė

Valstybinės žemės nuomos sutarčių laikymąsi kontroliuoja apskričių valdytojų administracijos ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės atstovai.

Straipsnio pakeitimai:

Nr. 1-941, 95.06.13, Žin., 1995, Nr. 53-1296 (95.06.28)

Skelbiu šį Lietuvos Respublikos Seimo priimtą įstatymą.

RESPUBLIKOS PREZIDENTAS

ALGIRDAS BRAZAUSKAS