

Suvestinė redakcija nuo 1995-05-06 iki 1995-08-18

Nutarimas paskelbtas: Žin. 1994, Nr. [40-726](#), i. k. 0941100NUTA00000391

LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

N U T A R I M A S

**DĖL VALSTYBINĖS ŽEMĖS NE ŽEMĖS ŪKIO VEIKLAI NUOMOS UŽSIENIO
VALSTYBIŲ JURIDINIAMS BEI FIZINIAMS ASMENIMS IR BENDROMS SU
UŽSIENIO KAPITALU BEI UŽSIENIO KAPITALO ĮMONĖMS TVARKOS
PATVIRTINIMO**

1994 m. gegužės 23 d. Nr. 391
Vilnius

Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a:

Patvirtinti Valstybinės žemės ne žemės ūkio veiklai nuomos užsienio valstybių juridiniams bei fiziniams asmenims ir bendroms su užsienio kapitalu bei užsienio kapitalo įmonėms tvarką (pridedama).

MINISTRAS PIRMININKAS

ADOLFAS ŠLEŽEVIČIUS

STATYBOS IR URBANISTIKOS MINISTRAS

JULIUS LAICONAS

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos Vyriausybės
1994 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 391

Valstybinės žemės ne žemės ūkio veiklai nuomos užsienio valstybių juridiniams bei fiziniams asmenims ir bendroms su užsienio kapitalu bei užsienio kapitalo įmonėms tvarka

Bendroji dalis

1. Šioje tvarkoje, parengtoje pagal Lietuvos Respublikos žemės nuomos įstatymą, nustatytos valstybinės žemės ne žemės ūkio veiklai nuomos užsienio valstybių juridiniams bei fiziniams asmenims ir bendroms su užsienio kapitalu bei užsienio kapitalo įmonėms sąlygos ir taisyklės, įgalinančios reguliuoti jų santykius su valstybinės žemės nuomotojais.

2. Valstybinė žemė užsienio valstybių diplomatinėms ir konsulinėms įstaigoms išnuomojama, kaip numatyta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993 m. kovo 18 d. nutarime Nr. 182 „Dėl Lietuvos Respublikos įstatymo „Dėl žemės sklypų pardavimo ir nuomojimo tvarkos bei sąlygų užsienio valstybių diplomatinėms ir konsulinėms įstaigoms“ įgyvendinimo tvarkos patvirtinimo“ (Žin., 1993, Nr. [10-264](#)).

3. Valstybinės žemės sklypai ne žemės ūkio veiklai išnuomojami pagal nustatytą tvarką parengtus teritorinio planavimo dokumentus ir pažymimi žemės kadastro žemėlapyje.

4. Valstybinės žemės sklypai žemės ūkio veiklai išnuomojami laikantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994 m. balandžio 14 d. nutarimu Nr. 280 „Dėl valstybinės žemės nuomojimo žemės ūkio veiklai“ (Žin., 1994, Nr. [29-519](#)) patvirtintos Valstybinės žemės nuomojimo žemės ūkio veiklai tvarkos.

Valstybinės žemės ne žemės ūkio veiklai nuomos sutarties sudarymas

5. Nuomojant valstybinę žemę, sudaroma valstybinės žemės ne žemės ūkio veiklai nuomos sutartis (forma pridedama).

Valstybinės žemės ne žemės ūkio veiklai nuomos sutartis (toliau vadinama – nuomos sutartis, sutartis) trijų mėnesių laikotarpiu turi būti įregistruota miesto (rajono) valdybos žemėtvarkos tarnyboje. Šalių pageidavimu sutartis gali būti tvirtinama notaro, be to, jų pageidavimu gali būti pasirašomas papildomas susitarimas.

Prie sutarties būtina pridėti nuomojamo žemės sklypo brėžinį, parengtą pagal Žemės ūkio ministerijos reikalavimus.

Jeigu šios sąlygos neįvykdytos, sutartis negalioja.

6. Nuomos sutartis šalių susitarimu gali būti sudaryta dviem kalbomis – lietuvių ir kuria nors iš užsienio kalbų. Jeigu dėl sutarties teksto kyla ginčų, jie sprendžiami vadovaujantis lietuviškuoju tekstu.

7. Valstybinė žemė naudojama laikantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (Žin., 1992, Nr. [22-652](#), Nr. [26-774](#); 1993, Nr. [71-1334](#)) patvirtintų Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų.

Valstybinės žemės nuomotojas ir nuomininkas

8. Valstybinės žemės nuomotojas (toliau vadinama – nuomotojas) yra miesto (rajono) valdyba ar kita valstybinės žemės savininko funkcijas atliekanti valstybinė institucija, o kai žemė subnuomojama – valstybinės žemės nuomininkas (naudotojas).

Nuomos sutartį už miesto (rajono) valdybą jos pavedimu pasirašo miesto (rajono) valdybos žemėtvarkos tarnybos vadovas ar kitos valstybinės institucijos įgaliotas asmuo, o subnuomojant žemę – valstybinės žemės nuomininko (naudotojo) įgaliotas asmuo.

9. Valstybinės žemės nuomininkas (toliau vadinama – nuomininkas) gali būti ne jaunesnis kaip 18 metų užsienietis, turintis leidimą nuolat gyventi Lietuvos Respublikoje, bendra su užsienio kapitalu įmonė arba užsienio kapitalo įmonė, turinti leidimą užsienio investicijai Lietuvos Respublikoje.

10. Nuomininkas privalo laikytis nuomos sutartyje nurodytų reikalavimų, Lietuvos Respublikos įstatymų ir nepažeisti gretimų žemės sklypų savininkų bei naudotojų interesų.

Valstybinės žemės ne žemės ūkio veiklai nuoma

11. Valstybinė žemė ne žemės ūkio veiklai išnuomojama:

11.1. aukciono būdu, laikantis Valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos aukcionų nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993 m. liepos 21 d. nutarimu Nr. 550 „Dėl valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos“ (Žin., 1993, Nr. [32-747](#), Nr. [68-1284](#));

11.2. ne aukciono būdu:

11.2.1. jeigu žemės sklype yra būsimajam nuomininkui priklausančių pastatų, statinių ar kitokių įrenginių arba žemės sklype yra kitiems asmenims priklausančių pastatų, statinių ar kitų įrenginių, kurie išnuomojami kartu su žeme;

11.2.2. jeigu žemės sklypas yra įmonės – bendros įmonės steigėjos (toliau vadinama – steigėja) teritorijoje arba steigėjai yra priskirtas sklypas už jos teritorijos ribų, o steigiamoje bendroje įmonėje užsienio investicija sudaro ne mažiau kaip 200 tūkst. JAV dolerių. Šiuo atveju steigėja atsisako dalies arba viso jai priklausančio sklypo bendros įmonės naudai. Naują to sklypo nuomos sutartį sudaro miesto (rajono) valdyba ir bendra įmonė.

11.2.3. jeigu būsimasis nuomininkas 50 procentų nustatytos tikslinių lėšų sumos bendru su savivaldybės meru susitarimu perveda savivaldybei svarbiems miesto ar kaimo tvarkymo, švietimo, kultūros, teisėtvarkos, administracinio valdymo ir inžinerinės infrastruktūros objektams statyti arba savo lėšomis pastato šiuos objektus, o 50 procentų perveda į Žemės reformos fondą kompensacijai už valstybės išperkamą žemę. Šių tikslinių lėšų suma negali būti mažesnė už nuomojamo žemės sklypo nominalią indeksuotą kainą su pridėta inžinerinės įrangos balansinės vertės dalimi, tenkančia žemės sklypui

Papildyta punktu:

Nr. [609](#), 1995-04-28, Žin., 1995, Nr. 37-926 (1995-05-05), i. k. 0951100NUTA00000609

12. Žemės nuomos terminas nustatomas nuomos sutartyje šalių susitarimu, bet ne daugiau kaip 99 metams, suteikiant nuomininkui pirmumo teisę pratęsti nuomos laiką, jeigu jis tvarkingai vykdė sutartyje numatytus įsipareigojimus. Ginčus dėl žemės nuomos pratęsimo sprendžia teismas.

Jeigu pagal teritorinio planavimo dokumentus žemės sklypą numatyta naudoti visuomenės reikmėms (statybos, naudingųjų iškasenų telkinių eksploatavimas ir kt.), jis išnuomojamas tik iki tol, kol bus paimtas naudoti pagal pagrindinę tikslinę paskirtį.

13. Išnuomoti žemę kitai paskirčiai, negu nustatyta teritorinio planavimo dokumentuose, pakeisti pagrindinę tikslinę nuomojamos žemės naudojimo paskirtį galima tik įstatymų ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų nustatyta tvarka.

Savavališkai pakeitus pagrindinę tikslinę nuomojamos žemės naudojimo paskirtį, nuomos sutartis gali būti nutraukta prieš terminą, o nuomininkas privalo sutvarkyti žemės sklypą taip, kad jis būtų tinkamas naudoti pagal buvusią pagrindinę tikslinę paskirtį, arba skirti lėšas tam žemės sklypui sutvarkyti.

14. Valstybinės žemės nuomos mokestis apskaičiuojamas ir mokamas Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka.

15. Nuomininkas naudoja išsinuomotą žemės sklypą pagal pagrindinę tikslinę paskirtį; laikydamasis sutartyje numatytų sąlygų, stato pastatus, kitus statinius bei inžinerinius įrenginius; nepažeisdamas įstatymų ir kitų normatyvinių dokumentų nuostatų, naudoja savo ūkio reikmėms (ne pardavimui) žemės sklype esančius požeminį bei paviršinį vandenį, naudingąsias iškasenas

(išskyrus gintarą, naftą ir kvarcinį smėlį); pritaiko savo reikmėms kitas naudingas to sklypo žemės gelmių savybes.

16. Išsinuomotą ne žemės ūkio paskirties žemę nuomininkas gali subnuomoti trečiajam asmeniui pagal pagrindinę tikslinę jos naudojimo paskirtį.

Žemės subnuomos sutartis sudaroma pagal tą pačią formą, kaip ir nuomos sutartis.

Pasibaigus žemės subnuomos sutarties terminui, subnuomininkas neturi teisės reikalauti, kad ji būtų atnaujinta.

17. Pasibaigus žemės nuomos terminui arba nutraukus nuomos sutartį prieš terminą, už nuomininko pastatytus pastatus, kitus statinius ir inžinerinius įrenginius nuomotojas turi atlyginti, jeigu tai buvo numatyta nuomos sutartyje.

18. Nuomininkui mirus, jo teisės ir pareigos nuomotojo sutikimu pereina nuomininko įpėdiniais, kurie privalo pateikti nuomos sutarties formoje nurodytus duomenis, reikalingus Valstybinio žemės registro įrašams patikslinti.

19. Nuomos sutartis galioja ir pasikeitus nuomotojui. Ji gali būti nutraukta tik šios tvarkos 20 ir 21 punktuose nurodytais atvejais.

20. Nuomos sutartis pasibaigia:

20.1. pasibaigus nuomos terminui, jeigu sutartis nebuvo pratęsta per vieną mėnesį po termino pasibaigimo;

20.2. mirus nuomininkui, kai įpėdiniai neperima su nuomos sutartimi susijusių teisių ir pareigų arba įpėdinių nėra;

20.3. likvidavus įmonę, kuri buvo žemės nuomininkė.

21. Jeigu išnuomota žemė paimama visuomenės reikmėms, nuomos sutartis nutraukiama ir nuomininkui atlyginama žala įstatymų nustatyta tvarka.

22. Nuomos sutartis nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu:

22.1. nuomininkui ilgiau kaip 6 mėnesius po sutartyje nustatyto termino nesumokėjus žemės nuomos mokesčio;

22.2. nuomininkui savavališkai pakeitus pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį;

22.3. panaikinus nuomininko leidimą nuolat gyventi Lietuvos Respublikoje arba panaikinus leidimą užsienio investicijai.

23. Jeigu nutraukus nuomos sutartį, nuomotojas patyrė nuostolių, jis turi teisę teismine tvarka išieškoti juos iš nuomininko.

24. Nuomos sutartis gali būti nutraukiama nuomininko reikalavimu:

24.1. jeigu nuomotojas neremontuoja savo lėšomis jam priklausančių inžinerinių įrenginių ir komunikacijų arba atsisako atlyginti nuomininkui už šio lėšomis padarytą remontą;

24.2. jeigu nuomininkas ne vėliau kaip prieš 3 mėnesius praneša nuomotojui nutraukias sutartį.

25. Miestų (rajonų) valdybos ir jų žemėtvarkos tarnybos kontroliuoja, kaip vykdomos sudarytos nuomos sutartys.

Forma

Valstybinės žemės ne žemės ūkio veiklai nuomos sutartis

Mes, valstybinės žemės valdytojo (naudotojo) atstovas ,
 (pareigos, vardas, pavardė)
 veikiantis pagal miesto (rajono) valdybos ,
 (dokumento pavadinimas, data ir numeris)
 toliau vadinamas nuomotoju, ir užsienio valstybės juridinis arba fizinis asmuo, bendros su
 užsienio kapitalu arba užsienio kapitalo įmonės įgaliotas asmuo ,
 (vardas, pavardė)
 gyvenantis ,
 (adresas)
 atstovaujantis
 (įmonės pavadinimas)
 įmonei, toliau vadinamas nuomininku, sudarėme šią sutartį:

1. Nuomotojas išnuomojo, o nuomininkas išsinuomojo žemės sklypą, esantį
 (nuomos objekto buvimo vieta ir žemės kadastro duomenys, apibūdinantys nuomojamą žemės sklypą)
2. Žemė išnuomojama iki
 (metai, mėnuo, diena – žodžiu)
3. Žemė išnuomojama
 (pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis) .
4. Statant pastatus, kitus statinius, inžinerinius įrenginius bei komunikacijas, nuomojamame sklype būtina laikytis šių sąlygų:

5. Pasibaigus nuomos terminui ar nutraukus nuomos sutartį, pastatai, kiti statiniai, inžineriniai įrenginiai bei komunikacijos nuomotojo išperkami (ar nugriaunami) šiomis sąlygomis:

6. Nuomojamame sklype esamų valstybei ar buvusiam žemės naudotojui priklausančių pastatų, kitų statinių, inžinerinių įrenginių bei komunikacijų naudojimo ar perleidimo sąlygos, nuomotojo ir nuomininko pareigos remontuojant ir prižiūrint inžinerinius tinklus ir komunikacijas:

7. Nuomininko teisės ir pareigos, jo veiklos apribojimai nuomojamoje žemėje saugotinių kultūros paveldo ir saugotinių gamtos objektų, nesusijusių su nuomininko veikla, atžvilgiu:

8. Žemės naudojimo sąlygos:

9. Žemės naudojimo apribojimai:

10. Servitutai:

11. Žemės nuomos mokesčio mokėjimo sąlygos:

12. Nuomininkas įsipareigoja:

13. Nuomotojas įsipareigoja:

14. Atsakomybė už nuomos sutarties pažeidimus:

15. Nuomos sutartis turi būti įregistruota per 3 mėnesius miesto (rajono) valdybos žemėtvarkos tarnyboje.
16. Sutartis sudaryta kalba (kalbomis), egzemplioriais, iš kurių
, o kiti egzemplioriai įteikiami sutarties šalims.
 Sutarties priedas: sklypo planas M1:

Pastaba. Informacija apie nuomotoją ir šios sutarties 1, 3, 8–10 punktuose nurodytieji duomenys įrašomi vadovaujantis Valstybiniu žemės registru.

.....
(nuomotojo parašas)

.....
(nuomininko parašas)

17. Įrašas apie nuomos sutarties įregistravimą miesto (rajono) valdybos
žemėtvarkos tarnyboje
.....

..... miesto (rajono) valdybos
žemėtvarkos tarnybos vadovas

(vardas ir pavardė)

(parašas)

A. V.

(data)

Pakeitimai:

1.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nutarimas

Nr. [609](#), 1995-04-28, Žin., 1995, Nr. 37-926 (1995-05-05), i. k. 0951100NUTA00000609

Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993 m. liepos 21 d. nutarimo Nr. 550 ir 1994 m. gegužės 23 d. nutarimo Nr. 391 dalinio pakeitimo