

LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ
N U T A R I M A S

**DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS 1999 M. KOVO 9 D. NUTARIMO
NR. 260 „DĖL NAUDOJAMŲ KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS
SKLYPŲ PARDAVIMO IR NUOMOS“ PAKEITIMO**

2011 m. balandžio 27 d. Nr. 494
Vilnius

Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a:

1. Pakeisti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimą Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (Žin., 1999, Nr. [25-706](#); 2004, Nr. [167-6128](#); 2005, Nr. [101-3736](#); 2008, Nr. [107-4089](#), Nr. [119-4511](#); 2009, Nr. [90-3851](#)) ir išdėstyti jį nauja redakcija:

„LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

NUTARIMAS

**DĖL NAUDOJAMŲ KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ
PARDAVIMO IR NUOMOS**

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu (Žin., 2000, Nr. [74-2262](#)), Lietuvos Respublikos žemės įstatymu (Žin., 1994, Nr. [34-620](#); 2004, Nr. [28-868](#)), Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymu (Žin., 1991, Nr. [24-635](#); 1997, Nr. [69-1735](#)) ir Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstituciniu įstatymu (Žin., 1996, Nr. [64-1503](#); 2003, Nr. 34-1418), Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a:

1. Patvirtinti pridedamas Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės (toliau – Taisyklės).

2. Nustatyti, kad:

2.1. Naudojamus kitos paskirties valstybinės žemės sklypus parduoda ir išnuomoja:

2.1.1. savivaldybė – išnuomoja naudojamus valstybinės žemės sklypus, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais perduotus patikėjimo teise savivaldybėms;

2.1.2. valstybės įmonė Valstybės turto fondas (toliau – Valstybės turto fondas) – parduoda ir išnuomoja valstybinės žemės sklypus, priskirtus privatizuotiems statiniams ir įrenginiams, valstybinės žemės sklypus, naudojamus akcinių ir uždaryjū akcinių bendrovių, kurių valstybei nuosavybės teise priklausę kontroliniai akcijų paketai buvo privatizuoti, taip pat išnuomoja valstybinės žemės sklypus, reikalingus valstybei svarbiems ekonominiams projektams, kurių valstybinę svarbą savo sprendimu pripažino Lietuvos Respublikos Seimas arba Lietuvos Respublikos Vyriausybė ir kurių valdymą Lietuvos Respublikos Seimas arba Lietuvos Respublikos Vyriausybė pavedė Valstybės turto fondui, įgyvendinti;

2.1.3. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba) – visais kitais atvejais parduoda ir išnuomoja naudojamus valstybinės žemės sklypus.

2.2. Pagal Taisyklės parduodami ir išnuomojami valstybinės žemės sklypai, užstatyti statiniais ar įrenginiais ir naudojami šiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti, taip pat statiniais ar įrenginiais neužstatyti (nauji) valstybinės kitos paskirties žemės sklypai, kai tokių valstybinės žemės sklypų pardavimas ar nuoma be aukciono numatyti Lietuvos Respublikos įstatymuose.

Valstybinės žemės sklypai pagal Taisyklės parduodami arba išnuomojami atsižvelgiant į prašyme išreikštą asmens, turinčio teisę pirkti arba išsinuomoti žemės sklypą, valią – pirkti ar nuomoti valstybinės žemės sklypą.

2.3. Taisyklių nuostatos, reglamentuojančios žemės sklypų formavimą, žemės sklypų dydžių ir privatizuojamų žemės sklypo dalių dydžio nustatymą, taikomos formuojant (rengiant teritorijų planavimo dokumentus, žemės sklypo planus ir nustatant žemės sklypų dydžius bei privatizuojamas žemės sklypo dalis) gražinamus natūra (turėtoje vietoje) ir perduodamus (suteikiamus) nuosavybėn neatlygintinai naudojamus namų valdų žemės sklypus, naudojamus žemės sklypus prie kitų nuosavybės teise turimų statinių ar įrenginių Lietuvos Respublikos piliečiams pagal Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymą ir Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą (Žin., 1997, Nr. [65-1558](#)).

2.4. Žemės sklypai formuojami pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. [107-2391](#); 2004, Nr. [21-617](#)) 21 ir 22 straipsniuose nurodytus ir įstatymų nustatyta tvarka parengtus ir patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus arba žemės sklypų planus, prilyginamus detaliojo teritorijų planavimo dokumentams.

Detaliųjų planų ir žemės sklypų planų, prilyginamų detaliojo teritorijų planavimo dokumentams, rengimą organizuoja savivaldybės administracijos direktorius. Valstybinės žemės patikėtinio ir savivaldybės administracijos direktoriaus sutarimu detaliojo plano arba žemės sklypo plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, rengimą gali organizuoti valstybinės žemės patikėtinis, parduodantis ar išnuomojantis valstybinės žemės sklypą.

Žemės valdos projektų rengimą organizuoja Nacionalinė žemės tarnyba.

Pagal patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus rengiamų žemės sklypų planų su nustatytais žemės sklypų ribų posūkio taškais ir riboženklių koordinatėmis valstybinėje koordinačių sistemoje (toliau – žemės sklypo planas; žemės sklypų planai) organizatorius yra asmuo, pageidaujantis pirkti ar išsinuomoti valstybinės žemės sklypą. Kai formuojami gražinami natūra, perduodami (suteikiami) nuosavybėn neatlygintinai žemės sklypai, žemės sklypų planų organizatorius yra teritorijų planavimo dokumento organizatorius, o tais atvejais, kai žemės sklypų planus savo lėšomis pageidauja rengti piliečiai, kuriems numatoma atkurti nuosavybės teises į šiuos žemės sklypus, – šie piliečiai.

2.5. Gražinamų natūra, perduodamų (suteikiamų) nuosavybėn neatlygintinai naudojamų žemės sklypų detalieji planai, žemės sklypų planai, prilyginami detaliojo teritorijų planavimo dokumentams, ir pagal šiuos teritorijų planavimo dokumentus rengiami žemės sklypų planai rengiami savivaldybės lėšomis. Gražinamų natūra, perduodamų (suteikiamų) nuosavybėn neatlygintinai žemės sklypų žemės valdos projektai ir pagal juos rengiami žemės sklypų planai rengiami Nacionalinės žemės tarnybos lėšomis. Gražinamų natūra, perduodamų (suteikiamų) nuosavybėn neatlygintinai žemės sklypų planai gali būti rengiami piliečių, kuriems numatoma atkurti nuosavybės teises į šiuos žemės sklypus, lėšomis jų pageidavimu.

Visais kitais atvejais teritorijų planavimo dokumentas ir žemės sklypo planas rengiami asmens, pageidaujancio pirkti ar išsinuomoti žemės sklypą, lėšomis.

2.6. Asmeniui, įgijusiam nuosavybės teisę į statinį ar įrenginį, esantį valstybinės žemės sklype, už kurį sumokėta teisės aktų nustatyta tvarka, tačiau valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartis nesudaryta, sudarant tokią sutartį įskaitomos už žemės sklypą sumokėtos įmokos, jeigu kartu su nuosavybės teise į statinį ar įrenginį jų perleidėjas perleido ir teisę įskaityti už žemės sklypą sumokėtas įmokas.

Jeigu nuosavybės teisė į statinį ar įrenginį, esantį valstybinės žemės sklype, už kurį sumokėta teisės aktų nustatyta tvarka, tačiau valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartis nesudaryta, įgyta iki 2010 m. vasario 1 d., sudarant tokią sutartį už žemės sklypą sumokėtos įmokos įskaitomos tuo atveju, jeigu teisę įskaityti sumokėtą sumą žemės sklypo pirkėjui notaro patvirtintu sutikimu perleidžia asmuo, teisės aktų nustatyta tvarka sumokėjęs už

valstybinės žemės sklypą, ar šio asmens įpėdinis, paveldėjęs sumokėtas įmokas, arba žemės sklypo pirkėjui statinį ar įrenginį perleidęs kitas asmuo, kuriam buvo duotas toks sutikimas.

2.7. Suformuoto valstybinės žemės sklypo ir Nacionalinės žemės tarnybos arba Valstybės turto fondo patikėjimo teisės į šį žemės sklypą įregistravimas Nekilnojamojo turto registre apmokamas valstybinės žemės sklypų pirkėjų lėšomis. Pirkėjo sumokėta suma mažinama valstybinės žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartyje nurodyta žemės sklypo kaina (pradinė įmoka, jeigu valstybinės žemės sklypas parduodamas išsimokėtinai). Jeigu valstybinės žemės sklypo ir Nacionalinės žemės tarnybos arba Valstybės turto fondo patikėjimo teisės įregistravimo Nekilnojamojo turto registre išlaidos yra didesnės nei parduodamo žemės sklypo kaina (pradinė įmoka, jeigu žemės sklypas parduodamas išsimokėtinai), pirkėjas sumoka sumą, lygią parduodamo valstybinės žemės sklypo kainai (pradinei įmokai, jeigu žemės sklypas parduodamas išsimokėtinai), o kitą žemės sklypo ir patikėjimo teisės į jį įregistravimo išlaidų dalį padengia valstybinės žemės patikėtinis.

Išsimokėtinai parduoto valstybinės žemės sklypo priverstinės hipotekos įregistravimas Lietuvos Respublikos hipotekos registre apmokamas pirkėjo lėšomis.

2.8. Kai žemės sklypai parduodami arba išnuomojami užsieniečiams, užsienio juridiniams asmenims ir kitoms užsienio organizacijoms, nurodytiems Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstituciniame įstatyme, jų pageidavimu valstybinės žemės pirkimo–pardavimo arba nuomos sutartis gali būti surašoma dviem kalbomis: lietuviškai ir viena iš užsienio kalbų. Jeigu dėl sutarties teksto kyla ginčų, juos sprendžiant vadovaujamasi lietuvišku tekstu.

2.9. Lėšos, gautos už miesto gyvenamosiose vietovėse parduotus naudojamus kitos paskirties valstybinės žemės sklypus, priskirtus privatizuotiems statiniams ir įrenginiams, valstybinės žemės sklypus, naudojamus akcinių ir uždaryjū akcinių bendrovių, kurių valstybei nuosavybės teise priklausę kontroliniai akcijų paketai buvo privatizuoti, atskaičius lėšas, pirkėjo sumokėtas už valstybinės žemės sklypo ir patikėjimo teisės į jį įregistravimą Nekilnojamojo turto registre, paskirstomos taip:

50 procentų – į Lietuvos Respublikos valstybės biudžetą;

Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytas procentas (Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymo (Žin., 1997, Nr. [107-2688](#)) 7 straipsnis) už nekilnojamojo turto pardavimą – į Valstybės turto fondo sąskaitą;

kita dalis – į savivaldybės, kurios teritorijoje parduotas žemės sklypas, biudžetą, į atskirą lėšoms už parduodamus žemės sklypus pervesti skirtą sąskaitą. Šios lėšos naudojamos grąžinamų natūra, perduodamų (suteikiamų) nuosavybėn neatlygintinai, parduodamų ar išnuomojamų žemės sklypų detaliesiems planams, žemės sklypų planams, prilyginamiems detaliojo teritorijų planavimo dokumentams, žemės sklypų planams rengti, išnuomojamų savivaldybių patikėjimo teise valdomų valstybinės žemės sklypų individualaus vertinimo išlaidoms apmokėti. Nesant poreikio mokėti už atitinkamus darbus, paslaugas, šios lėšos naudojamos inžinerinei infrastruktūrai plėtoti ir renovuoti. Lėšų poreikis nustatomas atsižvelgiant į Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio padalinio kas pusmetį iki pusmečio pirmojo mėnesio 15 dienos savivaldybei teikiamus duomenis apie numatomus grąžinti natūra, perduoti nuosavybėn neatlygintinai, parduoti ir išnuomoti žemės sklypus. Savivaldybės tvarko lėšų, gautų už parduotus valstybinės žemės sklypus, apskaitą ir atsako už jų naudojimą pagal paskirtį.

2.10. Lėšos, gautos už miesto gyvenamosiose vietovėse parduotus naudojamus kitos paskirties valstybinės žemės sklypus, išskyrus šio nutarimo 2.9 punkte nurodytus žemės sklypus, atskaičius lėšas, pirkėjo sumokėtas už valstybinės žemės sklypo ir patikėjimo teisės į jį įregistravimą Nekilnojamojo turto registre, paskirstomos taip:

50 procentų – į Lietuvos Respublikos valstybės biudžetą;

50 procentų – į savivaldybės, kurios teritorijoje parduotas žemės sklypas, biudžetą, į atskirą lėšoms už parduodamus žemės sklypus pervesti skirtą sąskaitą. Šios lėšos naudojamos grąžinamų natūra, perduodamų (suteikiamų) nuosavybėn neatlygintinai, parduodamų ar

išnuomojamų žemės sklypų detaliesiems planams, žemės sklypų planams, prilyginamiems detaliojo teritorijų planavimo dokumentams, žemės sklypų planams rengti, išnuomojamų savivaldybių patikėjimo teise valdomų valstybinės žemės sklypų individualaus vertinimo išlaidoms apmokėti. Nesant poreikio mokėti už atitinkamus darbus, paslaugas, šios lėšos naudojamos inžinerinei infrastruktūrai plėtoti ir renovuoti. Lėšų poreikis nustatomas atsižvelgiant į Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio padalinio kas pusmetį iki pusmečio pirmojo mėnesio 15 dienos savivaldybei teikiamus duomenis apie numatomus grąžinti natūra, perduoti nuosavybėn neatlygintinai, parduoti ir išnuomoti žemės sklypus. Savivaldybės tvarko lėšų, gautų už parduotus valstybinės žemės sklypus, apskaitą ir atsako už jų naudojimą pagal paskirtį.

2.11. Lėšos, gautos už kaimo gyvenamosiose vietovėse parduotus naudojamus kitos paskirties valstybinės žemės sklypus, pervedamos į Lietuvos Respublikos valstybės biudžetą, o už naudojamus kitos paskirties valstybinės žemės sklypus, priskirtus privatizuotiems statiniams ir įrenginiams, valstybinės žemės sklypus, naudojamus akcinių ir uždaryjū akcinių bendrovių, kurių valstybei nuosavybės teise priklausę kontroliniai akcijų paketai buvo privatizuoti, atskaičius lėšas, pirkėjo sumokėtas už valstybinės žemės sklypo ir patikėjimo teises į jį įregistravimą Nekilnojamojo turto registre, paskirstomos taip:

Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytas procentas (Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymo 7 straipsnis) už nekilnojamojo turto pardavimą – į Valstybės turto fondo sąskaitą;

kita dalis – į Lietuvos Respublikos valstybės biudžetą.

2.12. Valstybinės žemės pardavėjai ir nuomotojai kontroliuoja, kaip valstybinės žemės sklypų pirkėjai ir nuomininkai vykdo sąlygas, numatytas valstybinės žemės pirkimo–pardavimo ir nuomos sutartyse, o nustatę pažeidimų – reikalauja juos pašalinti arba inicijuoja šių sutarčių nutraukimą ir įstatymų nustatyta tvarka kreipiasi, kad būtų atlyginti nuostoliai. Savivaldybės taryba kontroliuoja, kaip vykdoma valstybinės žemės nuomos sutarties, sudarytos kito valstybinės žemės nuomotojo, sąlyga dėl žemės nuomos mokesčio mokėjimo, o nustačiusi pažeidimų – reikalauja juos pašalinti arba kreipiasi į nuomotoją dėl sutarties nutraukimo inicijavimo ir įstatymų nustatyta tvarka kreipiasi, kad būtų atlyginti nuostoliai.

2.13. Taisyklės netaikomos išnuomojant naudojamus valstybinės kitos paskirties žemės sklypus įstatymų apibrėžtose teritorijose, kai tokių žemės sklypų nuomos taisyklės nustato kiti teisės aktai, parduodant ar išnuomojant valstybinės žemės sklypus, kurie nustatytą tvarka priskirti privatizuojamiems pagal Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymą valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančiams statiniams ir įrenginiams, parduodant valstybinės žemės sklypus, priskirtus valstybės nekilnojamojam turtui, kuris įtrauktas į Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintą Atnaujinamo valstybės nekilnojamojo turto sąrašą, išskyrus atvejus, kai teisės aktuose, reglamentuojančiuose valstybinės žemės sklypų, priskirtų privatizuojamiems statiniams ir įrenginiams arba valstybės nekilnojamojam turtui, kuris įtrauktas į Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintą Atnaujinamo valstybės nekilnojamojo turto sąrašą, pardavimą ir nuomą, nurodoma, kad valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos procedūros tam tikri veiksmai atliekami arba tam tikri dokumentai rengiami pagal Taisyklių nuostatas.

2.14. Tais atvejais, kai valstybinės žemės nuomos sutartyje numatyta, kad bus statomi nauji arba rekonstruojami esami statiniai ar įrenginiai arba juos statyti ar rekonstruoti išduotas atskiras valstybinės žemės nuomotojo sutikimas ir iki Lietuvos Respublikos žemės įstatymo pakeitimo įstatymo (Žin., 2004, Nr. [28-868](#)) įsigaliojimo dienos (2004 m. vasario 21 d.) patvirtintas detalusis planas, pagal kurį planuojama statyti naujus arba rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius ir keisti išnuomoto valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį, valstybinės žemės nuomos sutartis nenutraukiama, tik valstybinės žemės nuomotojo prašymu pagal parengtą ir patvirtintą detalųjį planą Nekilnojamojo turto registre ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastrę keičiami, papildomi ar pripažįstami netekusiais galios žemės sklypo kadastrę

duomenys (žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir (ar) pobūdis, taip pat perskaičiuota vertė), taip pat šalių susitarimu tikslinamos valstybinės žemės nuomos sutarties sąlygos (nurodoma žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir (ar) pobūdis, nustatyti pagal parengtą ir patvirtintą detalųjį planą, taip pat perskaičiuota žemės sklypo vertė).

2.15. Naudojami valstybinės žemės sklypai gali būti formuojami pagal žemės sklypų ribų specialiuosius planus, jeigu šie patvirtinti iki Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymo (Žin., 2004, Nr. [21-617](#)) įsigaliojimo dienos (2004 m. gegužės 1 d.) ir juose numatyti formuojamo žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas (būdai) ir pobūdis (pobūdžiai), žemės sklypui taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir kiti teisės aktuose nustatyti apribojimai, suprojektuoti siūlomi žemės servitutai (jeigu jie reikalingi). Kai šiame punkte nurodytuose teritorijų planavimo dokumentuose šie duomenys nenumatyti, valstybinės žemės sklypai formuojami pagal šio nutarimo 2.4 punkte nurodytus teritorijų planavimo dokumentus.

Namų valdų žemės sklypai formuojami pagal žemės sklypų planus, parengtus žemės sklypų planų, esančių gyvenamojo namo kadastro duomenų byloje, pagrindu, jeigu namų valdos žemės sklypo kadastro duomenų byla parengta ir pateikta apskrities viršininko administracijos žemės tvarkymo departamento teritoriniam žemėtvarkos skyriui iki 2009 m. gruodžio 31 dienos.“

2. Nustatyti, kad:

2.1. Valstybės įmonė Valstybės turto fondas per 3 mėnesius nuo šio nutarimo įsigaliojimo pateikia Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos ir savivaldybių administracijų direktoriams duomenis apie privatizuotus statinius ir įrenginius, taip pat duomenis apie akcines ir uždarąsias akcines bendroves, kurių valstybei nuosavybės teise priklausę kontroliniai akcijų paketai buvo privatizuoti. Savivaldybių administracijų direktoriams duomenys teikiami apie turtą, esantį konkrečios savivaldybės teritorijoje.

2.2. Asmenims, iki šio nutarimo įsigaliojimo įsigijusiems išsimokėtinai naudojamus valstybinės kitos paskirties žemės sklypus ir visiškai neatsiskaičiusiems už šiuos žemės sklypus, sutikimai įkeisti žemės sklypus neišduodami.

2.3. Išnuomotuose valstybinės žemės sklypuose gali būti statomi valstybinės žemės nuomos sutartyje nenumatyti statiniai ir įrenginiai, jeigu iki šio nutarimo įsigaliojimo valstybinės žemės nuomininkui buvo išduotas valstybinės žemės nuomotojo sutikimas statyti tokius statinius ar įrenginius ir tokių statinių ir įrenginių statyba neprieštarauja teritorijų planavimo dokumente šiam žemės sklypui nustatytam teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimui.

MINISTRAS PIRMININKAS

ANDRIUS KUBILIUS

ŽEMĖS ŪKIO MINISTRAS

KAZYS STARKEVIČIUS

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos Vyriausybės
1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260
(Lietuvos Respublikos Vyriausybės
2011 m. balandžio 27 d.
nutarimo Nr. 494 redakcija)

NAUDOJAMŲ KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ PARDAVIMO IR NUOMOS TAISYKLĖS

I. NAUDOJAMŲ KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ PARDAVIMAS

1. Pagal Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisykles (toliau – Taisyklės) naudojamus valstybinės žemės sklypus, parduodamus kitai paskirčiai (toliau – valstybinės žemės sklypai; žemės sklypai), turi teisę įsigyti nuosavybėn Lietuvos Respublikos fiziniai ir juridiniai asmenys, užsieniečiai, užsienio juridiniai asmenys ir kitos užsienio organizacijos, nurodytos Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstituciniame įstatyme (Žin., 1996, Nr. [64-1503](#); 2003, Nr. 34-1418) (toliau – asmenys).

2. Asmenys pagal Taisykles gali įsigyti nuosavybėn:

2.1. naudojamus namų valdų žemės sklypus. Namų valdų žemės sklypai juos naudojantiems asmenims parduodami neatsižvelgiant į jų nuolatinę gyvenamąją vietą.

Namų valdų žemės sklypams priskiriami žemės sklypai prie daugiabučių namų. Šie žemės sklypai parduodami bendrosios dalinės nuosavybės teise daugiabučio namo savininkams (butų ir negyvenamųjų patalpų savininkams);

2.2. žemės sklypus prie individualių automobilių garažų ar garažų statybos ir eksploatavimo bendrijų garažų (išskyrus žemės sklypus prie metalinių garažų). Žemės sklypai prie garažų statybos ir eksploatavimo bendrijų garažų parduodami bendrosios dalinės nuosavybės teise garažų savininkams.

Prie individualių automobilių garažų parduodami ne didesni kaip 0,01 hektaro žemės sklypai vieno individualaus automobilio garažui;

2.3. suteiktus iki 1992 m. vasario 7 d. miestuose ir iki 1992 m. kovo 15 d. – kitose vietovėse žemės sklypus individualiems (vienbučiams ir dvibučiams) gyvenamiesiems namams statyti, taip pat apylinkių tarybų sprendimu iki Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo papildymo ir pakeitimo įstatymo (Žin., 1993, Nr. [32-727](#)) įsigaliojimo dienos (1993 m. liepos 28 d.) suteiktus individualiems (vienbučiams ir dvibučiams) gyvenamiesiems namams statyti kaimo gyvenamosiose vietovėse žemės sklypus, kuriuose nėra asmenims nuosavybės teise priklausančių statinių ar įrenginių (statomų ar pastatytų) ir už kuriuos iki Lietuvos Respublikos žemės įstatymo pakeitimo įstatymo (Žin., 2004, Nr. [28-868](#)) įsigaliojimo dienos (2004 m. vasario 21 d.) įmokėtos įmokos valstybės vienkartinėmis išmokomis ar pinigais;

2.4. žemės sklypus, kurių reikia kitiems, Taisyklių 2.1 ir 2.2 punktuose nenurodytiems, nuosavybės teise priklausančiams statiniams ir įrenginiams eksploatuoti pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastrę (toliau – Nekilnojamojo turto kadastras) įrašytą jų tiesioginę paskirtį (išskyrus nuosavybės teise priklausančių statinių ar įrenginių užimtus žemės sklypus kaimo gyvenamosiose vietovėse, kai jie pagal Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą (Žin., 1997, Nr. [65-1558](#)) grąžinami natūra, ir žemės sklypus, kuriuose nutiesti tik inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik laikinieji statiniai arba neturintys aiškos funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui (jo priklausiniui) ar įrenginiui).

3. Prie nuosavybės teise priklausančių statinių ir įrenginių žemės sklypai parduodami Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. [107-2391](#); 2004, Nr. [21-617](#)) 21 ir 22 straipsniuose nurodytuose ir įstatymų nustatyta tvarka parengtuose ir patvirtintuose teritorijų planavimo dokumentuose arba žemės sklypų planuose, prilyginamuose detaliojo teritorijų planavimo dokumentams (toliau – teritorijų planavimo dokumentas), nustatyto dydžio, kuris būtinas esamiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.

Saugomose teritorijose prie nuosavybės teise priklausančių statinių ir įrenginių žemės sklypai parduodami laikantis įstatymų nustatytų žemės, miškų ir vandens telkinių naudojimo apribojimų, sąlygų ir reikalavimų ir saugomų teritorijų tvarkymo planų (planavimo schemų) nustatytų reikalavimų.

Žemės sklypai, kuriuose nutiesti tik inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik laikinieji statiniai arba neturintys aiškos funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui (jo priklausiniui) ar įrenginiui, parduodami aukcione Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (Žin., 1999, Nr. [50-1608](#); 2004, Nr. [173-6398](#)) nustatyta tvarka.

4. Kaimo gyvenamosiose vietovėse ir po 1995 m. birželio 1 d. miestams priskirtose teritorijose parduodami ne didesni kaip 2 hektarų namų valdos žemės sklypai. Jeigu namų valdos naudojamo žemės sklypo plotas ir ribos nebuvo nustatyti pagal įstatymus ir nėra parengtų nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylų, parduodama namų valdos žemė, kurią užima statiniai, sodas, kiti sodybos želdiniai, kiemas ir sodyboje nuolat daržui naudojamas žemės sklypas. Parduodamas žemės sklypas paprastai turi būti sodybos teritorijoje, atitikti namų valdos eksploatavimo reikalavimus, jo ribos turi būti nustatytos teritorijų planavimo dokumente.

5. Miestuose ir iki 1995 m. birželio 1 d. miestams priskirtose teritorijose, išskyrus Neringos miestą, parduodami namų valdų žemės sklypai, kurių ribos nustatytos teritorijų planavimo dokumentuose, tačiau šie žemės sklypai negali būti didesni kaip 0,2 hektaro Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Alytuje, Marijampolėje, Druskininkuose, Palangoje, Birštone ir ne didesni kaip 0,3 hektaro – kituose miestuose.

Jeigu naudojamas namų valdos žemės sklypas yra didesnis kaip atitinkamai 0,2 hektaro ir 0,3 hektaro, rengiant teritorijų planavimo dokumentą nustačius naudojamą žemės plotą, gyvenamojo namo savininko (bendraturčių) pageidavimu teritorijų planavimo dokumente parduodamo namų valdos žemės sklypo plotas gali būti padidinamas, bet ne daugiau kaip atitinkamai iki 0,3 hektaro ir iki 0,4 hektaro, jeigu tos žemės sklypo dalies, pagal teritorijų planavimo dokumentą suformavus atskirą atidalijamą žemės sklypą, nenumatoma panaudoti individualiai statybai ar visuomenės poreikiams.

Parduodamo namų valdos žemės sklypo plotas didinamas priimant sprendimą suformuoti teritorijų planavimo dokumente suprojektuotą padidinto ploto žemės sklypą.

6. Jeigu gyvenamasis namas priklauso keliems savininkams (bendraturčiams), jiems parduodamas bendras naudojamas namų valdos žemės sklypas, kurio ribos nustatytos teritorijų planavimo dokumente, bet ne didesnis kaip 0,2 hektaro Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Alytuje, Marijampolėje, Druskininkuose, Palangoje, Birštone ir ne didesnis kaip 0,3 hektaro – kituose miestuose. Jeigu gyvenamojo namo bendraturčiai naudoja didesnę kaip atitinkamai 0,2 hektaro ir 0,3 hektaro namų valdos žemės sklypą, rengiant teritorijų planavimo dokumentą nustačius naudojamą žemės plotą, jų pageidavimu teritorijų planavimo dokumente parduodamo namų valdos žemės sklypo plotas gali būti padidinamas, bet negali būti didesnis kaip atitinkamai 0,2 hektaro ir 0,3 hektaro kiekvienam gyvenamojo namo bendraturčiui, jeigu tos žemės sklypo dalies, pagal teritorijų planavimo dokumentą suformavus atskirą atidalijamą žemės sklypą, nenumatoma panaudoti individualiai statybai ar visuomenės poreikiams.

Parduodamo namų valdos žemės sklypo plotas didinamas priimant sprendimą suformuoti teritorijų planavimo dokumente suprojektuotą padidinto ploto žemės sklypą.

7. Jeigu gyvenamasis namas ar kitos paskirties statinys arba įrenginys (statiniai arba įrenginiai), įregistruotas Nekilnojamojo turto registre atskiru objektu (pagrindiniu daiktu), kuriam eksploatuoti suformuojamas atskiras žemės sklypas, bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso keliems asmenims (bendraturčiams), žemės sklypas gyvenamojo namo ar kito statinio arba įrenginio bendraturčiams parduodamas bendrosios dalinės nuosavybės teise. Tokiu atveju mokėjimo suma bendraturčiams paskirstoma proporcingai kiekvieno jų perkamai žemės sklypo daliai.

Kiekvieno gyvenamojo namo ar kito statinio arba įrenginio bendraturčio perkama žemės sklypo dalis bendrojoje nuosavybėje nustatoma atsižvelgiant į kiekvienam bendraturčiui priklausančią gyvenamojo namo ar kito statinio arba įrenginio dalį, į kurią neįskaitomos gyvenamojo namo ar kito statinio (pagrindinio daikto) priklausinių bendraturčių nuosavybės teise turimos dalys.

Kai gyvenamasis namas ar kitas statinys arba įrenginys keliems asmenims (bendraturčiams) priklauso bendrosios jungtinės nuosavybės teise, žemės sklypas gyvenamojo namo ar kito statinio arba įrenginio bendraturčiams parduodamas bendrosios jungtinės nuosavybės teise.

8. Kai pagal teritorijų planavimo dokumentą keliems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams, Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems atskirais objektais (pagrindiniais daiktais), eksploatuoti suformuotas vienas valstybinės žemės sklypas, kiekvieno statinio ar įrenginio savininkui, o jeigu statinys ar įrenginys priklauso keliems asmenims, – statinio ar įrenginio bendraturčiams parduodama žemės sklypo dalis, reikalinga šiam atskiram statiniui ar įrenginiui (pagrindiniam daiktui) su priklausiniais (jeigu jų yra) eksploatuoti.

Parduodamų žemės sklypo dalių dydis nustatomas pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 (Žin., 2002, Nr. [41-1539](#); 2005, Nr. [80-2899](#)), nustatyta tvarka parengtą parduodamo žemės sklypo planą su nustatytais žemės sklypų ribų posūkio taškais ir riboženklių koordinatėmis valstybinėje koordinacių sistemoje (toliau – žemės sklypo planas), kuriame turi būti išskirtos kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti reikalingos žemės sklypo dalys ir nustatytas šių dalių plotas.

Valstybinės žemės sklype išskiriant kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingą atskirą žemės sklypo dalį, turi būti siekiama, kad ši dalis būtų taisyklingos formos, vientisa, kad kiekvieno statinio ar įrenginio savininkui (bendraturčiui) būtų patogiu naudotis žemės sklypu, ir tokio ploto, kad būtų užtikrinamas kiekvieno statinio ar įrenginio ir jų priklausinių tinkamas naudojimas pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Jeigu žemės sklype, be kiekvienam statiniui ar įrenginiui išskirtos atskiros žemės sklypo dalies, taip pat išskiriamas ir bendras visiems (ar keliems) žemės sklype esantiems statiniams ar įrenginiams reikalingas eksploatuoti žemės plotas (plotai) – bendro naudojimo plotas: kiemas, automobilių stovėjimo vieta, žalia veja, žaidimų aikštelė ir kita, šis bendro naudojimo plotas paskirstomas proporcingai kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui, kuriam išskirtas bendro naudojimo plotas, išskirtos atskiros žemės sklypo dalies plotui ir parduodamas statinių ar įrenginių, kuriems išskirtas šis bendro naudojimo plotas, savininkams, o jeigu statiniai ar įrenginiai priklauso keliems asmenims, – šių statinių ar įrenginių bendraturčiams. Žemės sklype esantis bendro naudojimo plotas (plotai) išskiriamas tik tiems žemės sklype esantiems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ir įrenginiams, kuriems eksploatuoti pagal tiesioginę paskirtį toks naudojimo plotas yra reikalingas.

Valstybinės žemės sklype išskiriant kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti reikalingą žemės sklypo dalį, turi būti

užtikrinamas pateikimas (privažiavimas) nuo įvažiavimo į žemės sklypą į kiekvienam statiniui ar įrenginiui su priklausiniais išskirtą eksploatuoti atskirą žemės sklypo dalį. Žemės sklypo plane nurodyta žemės sklypo dalis nuo įvažiavimo į žemės sklypą iki kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti išskirtos atskiros žemės sklypo dalies laikoma visiems žemės sklype esantiems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams reikalingu bendro naudojimo plotu. Jis paskirstomas proporcingai kiekvienam statiniui ar įrenginiui išskirtos atskiros žemės sklypo dalies plotui ir parduodamas šių statinių ar įrenginių savininkams, o jeigu statiniai ar įrenginiai priklauso keliems asmenims, – šių statinių ar įrenginių bendraturčiams.

Kai savarankiškai funkcionuojantis statinys ar įrenginys priklauso keliems asmenims (bendraturčiams), pagal šio punkto nuostatas žemės sklypo plane šiam statiniui ar įrenginiui išskirta eksploatuoti reikalinga žemės sklypo dalis (išskirta atskira šiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalinga dalis ir bendro naudojimo ploto dalis, jeigu tokia dalis šiam statiniui išskirta), parduodama statinio ar įrenginio bendraturčiams, kiekvieno bendraturčio dalies dydį nustatant pagal Taisyklių 7 punktą.

9. Kai gyvenamojo namo pagalbinio ūkio paskirties statiniai (sandėliai, malkinės, tvartai, pirtys, kiti pagalbinio ūkio paskirties statiniai), įregistruoti Nekilnojamojo turto registre atskirais objektais (pagrindiniais daiktais) ir nuosavybės teise priklausančys gyvenamojo namo savininkui (bendraturčiams), yra kitame žemės sklype negu gyvenamasis namas, nes šiuos žemės sklypus skiria kelias, šių statinių užimti ir jiems eksploatuoti reikalingi žemės sklypai formuojami kaip namų valdos žemės sklypas ir parduodami ta pačia tvarka kaip ir namų valdos žemės sklypas, jeigu tokiems statiniams eksploatuoti teritorijų planavimo dokumente suprojektuotas atskiras žemės sklypas.

10. Sprendimus parduoti valstybinės žemės sklypus, priskirtus privatizuotiems statiniams ir įrenginiams, ir valstybinės žemės sklypus, naudojamus akcinių ir uždaryjū akcinių bendrovių, kurių valstybei nuosavybės teise priklausę kontroliniai akcijų paketai buvo privatizuoti, priima valstybės įmonės Valstybės turto fondo (toliau – Valstybės turto fondas) vadovas, o valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartis ir žemės sklypo perdavimo ir priėmimo aktą pasirašo Valstybės turto fondo vadovas arba jo įgaliotas darbuotojas. Kitais atvejais sprendimus parduoti valstybinę žemę priima ir valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartį ir žemės sklypo perdavimo ir priėmimo aktą pasirašo Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba) vadovas arba jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas.

11. Valstybinės žemės sklypų, priskirtų privatizuotiems statiniams ir įrenginiams, ir valstybinės žemės sklypų, naudojamų akcinių ir uždaryjū akcinių bendrovių, kurių valstybei nuosavybės teise priklausę kontroliniai akcijų paketai buvo privatizuoti, pardavimą organizuoja Valstybės turto fondas, visų kitų valstybinės žemės sklypų – Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys.

12. Asmenys, pageidaujantys ir turintys teisę pirkti naudojamus žemės sklypus, pagal žemės sklypų buvimo vietą pageidaujamo pirkti valstybinės žemės sklypo patikėtiniui – Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniam padaliniui arba Valstybės turto fondui – pateikia:

12.1. prašymą parduoti žemės sklypą (jo dalį). Jeigu žemės sklypą pageidauja pirkti du ar daugiau asmenų bendrosios (dalinės ar jungtinės) nuosavybės teise, jie pateikia prašymą, pasirašytą visų arba vieno iš jų, jei jis turi notaro patvirtintą įgaliojimą atstovauti kitiems asmenims.

Prašyme turi būti nurodyti statinių ir įrenginių, esančių prašomame parduoti naudojamame žemės sklype, unikalūs numeriai ir atsiskaitymo su valstybe už perkamą žemės sklypą būdas – iš karto ar išsimokėtinai. Jeigu naudojamą žemės sklypą pageidauja pirkti Lietuvos Respublikos juridinis asmuo, prašyme turi būti nurodyta juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas, kodas ir buveinė. Jeigu naudojamą žemės sklypą pageidauja pirkti užsienio juridinis asmuo ar kita užsienio organizacija, prašyme turi būti nurodyta užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos teisinė forma, pavadinimas, kodas, buveinė,

taip pat Lietuvoje įsteigtos atstovybės ar filialo pavadinimas, kodas ir buveinė, jeigu užsienio juridinis asmuo ar kita užsienio organizacija įsteigė Lietuvoje atstovybę ar filialą;

12.2. žemės sklypo suteikimą ar naudojimo teisę patvirtinančių dokumentų įstatymų nustatyta tvarka patvirtintas kopijas (jeigu žemės sklype nėra statinių ir įrenginių);

12.3. fizinio asmens tapatybę patvirtinančio dokumento arba užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos įregistravimo dokumento įstatymų nustatyta tvarka patvirtintą kopiją, išskyrus tuos atvejus, kai naudojamą žemės sklypą pageidauja pirkti užsienio juridinis asmuo ar kita užsienio organizacija, įsteigė Lietuvoje atstovybę ar filialą;

12.4. naudojamo žemės sklypo plano, kuriame būtų pažymėti esami statiniai ir įrenginiai (jeigu jų yra ir kai prašymo parduoti žemės sklypą pateikimo metu prašomas parduoti žemės sklypas yra suformuotas), įstatymų nustatyta tvarka patvirtintą kopiją.

Kai žemės sklype yra keli savarankiškai funkcionuojantys statiniai ar įrenginiai, Nekilnojamojo turto registre įregistruoti atskirais objektais (pagrindiniais daiktais), pateikiamame naudojamo žemės sklypo plane turi būti išskirtos kiekvienam tokiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingos dalys ir nustatytas šių dalių plotas pagal Taisyklių 8 punktą.

13. Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys arba Valstybės turto fondas per 10 darbo dienų nuo prašymo ir kitų dokumentų gavimo patikrina, ar prašyme nurodyti visi reikiami duomenys ir pateikti visi Taisyklių 12 punkte nurodyti dokumentai, taip pat sutikrina asmens pateiktus duomenis su Juridinių asmenų registro duomenimis, patvirtinančiais Lietuvos Respublikos juridinio asmens įregistravimą (jeigu naudojamą žemės sklypą pageidauja pirkti Lietuvos Respublikos juridinis asmuo), arba su Juridinių asmenų registro duomenimis, patvirtinančiais užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos Lietuvoje įsteigtos atstovybės ar filialo įregistravimą ir informaciją apie atstovybę ar filialą įsteigusį asmenį (jeigu naudojamą žemės sklypą pageidauja pirkti užsienio juridinis asmuo ar kita užsienio organizacija, įsteigė Lietuvoje atstovybę ar filialą), taip pat su Nekilnojamojo turto registro duomenimis, patvirtinančiais statinių ir įrenginių, esančių žemės sklype, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir juridinių faktų įregistravimą; prideda Juridinių asmenų registro ir Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašus prie asmens pateikto prašymo ir kitų dokumentų, nurodytų Taisyklių 12 punkte. Jeigu prašyme nurodyti ne visi reikiami duomenys ar pateikti ne visi Taisyklių 12 punkte nurodyti dokumentai, Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys arba Valstybės turto fondas nustato iki 15 darbo dienų terminą jiems pateikti ir apie tai raštu praneša asmeniui. Jeigu per nustatytąjį laiką reikiami duomenys ir dokumentai nepateikiami, prašymas nenagrinėjamas ir kartu su pateiktais dokumentais grąžinamas asmeniui.

Jeigu prašymas parduoti žemės sklypą ir kiti dokumentai pateikti ne tam valstybinės žemės patikėtiniui, kuris turi teisę priimti sprendimą parduoti žemės sklypą, Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys arba Valstybės turto fondas per šiame punkte nustatytą 10 darbo dienų terminą prašymui ir prie jo pridėtiems dokumentams patikrinti prašymą parduoti žemės sklypą ir kitus dokumentus išsiunčia įgaliotam priimti sprendimą parduoti žemės sklypą valstybinės žemės patikėtiniui ir apie tai raštu praneša prašymą pateikusiam asmeniui.

14. Jeigu kartu su prašymu pirkti žemės sklypą (jo dalį) nepateikiamas žemės sklypo planas, nes prašomas parduoti valstybinės žemės sklypas nesuformuotas, prašymas parduoti žemės sklypą ir kiti dokumentai asmeniui negrąžinami, bet Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys arba Valstybės turto fondas raštu praneša prašymą pateikusiam asmeniui apie būtinumą parengti teritorijų planavimo dokumentą ir žemės sklypo planą, nurodo subjektus, kurie turi organizuoti šių dokumentų rengimą, ir kieno lėšomis šie dokumentai turi būti rengiami.

Parengtą žemės sklypo planą ir kadastro duomenų bylą Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniam padaliniui arba Valstybės turto fondui pateikia šio žemės sklypo plano rengimo organizatorius.

Sprendimą nustatyti valstybinės žemės sklypo kadastro duomenis (suformuoti žemės sklypą) pagal patvirtintą teritorijų planavimo dokumentą, taip pat žemės sklypo planą ir kadastro duomenų bylą, parengtus Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų nustatyta tvarka, priima Nacionalinės žemės tarnybos vadovas arba jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas.

Tais atvejais, kai valstybinės žemės sklypus parduoda Valstybės turto fondas, Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimą suformuoti žemės sklypą per 3 darbo dienas nuo jo priėmimo Valstybės turto fondui pateikia Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys.

15. Žemės servitutai formuojamam žemės sklypui nustatomi Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289 (Žin., 2004, Nr. [153-5579](#)), nustatyta tvarka. Sprendimas nustatyti žemės servitutą priimamas kartu su sprendimu suformuoti žemės sklypą.

16. Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys arba Valstybės turto fondas, turėdamas visus Taisyklių 12 punkte nurodytus dokumentus ir sprendimą suformuoti žemės sklypą (tuo atveju, jeigu žemės sklypas nebuvo suformuotas prašymo parduoti žemės sklypą (jo dalį) pateikimo metu), per mėnesį:

16.1. įregistruoja parduodamą valstybinės žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre (jeigu parduodamas žemės sklypas šiame registre neįregistruotas) ir patikėjimo teisę į jį.

Asmeniui, pateikusiam prašymą parduoti žemės sklypą, įteikiamas arba registruotu laišku (įteikiant) išsiunčiamas pranešimas, kuriame nurodomos žemės sklypo ir patikėjimo teisės į jį įregistravimo išlaidos, banko įstaiga (skyrius, filialas) ir sąskaita, į kurią valstybinės žemės patikėtiniui turi būti pervesta nurodyta pinigų suma. Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys arba Valstybės turto fondas šią pinigų sumą, o jeigu pervesta pinigų suma yra mažesnė nei žemės sklypo ir patikėjimo teisės į jį įregistravimo išlaidos, – primokėdamas trūkstamą sumą, perveda Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui;

16.2. Taisyklių 8 punkte nurodytu atveju pagal žemės sklypo planą nustato ir (ar) pagal Taisyklių 7 punktą apskaičiuoja parduodamų žemės sklypo dalių dydį;

16.3. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ (Žin., 1999, Nr. [21-597](#); 2002, Nr. [102-4574](#)) nustatytais atvejais užsako parduodamų žemės sklypų individualų vertinimą.

Kai parduodami namų valdų, garažų statybos ir eksploatavimo bendrijų garažų, individualių garažų žemės sklypai, esantys miesto gyvenamojoje vietovėje, prie žemės sklypo kadastro duomenų byloje nurodytos žemės sklypo vertės, apskaičiuotos pagal Žemės įvertinimo metodiką, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205, pridedamas vertės priedas dėl inžinerinių statinių. Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys arba Valstybės turto fondas prašymą apskaičiuoti žemės sklypo vertės priedą dėl inžinerinių statinių pateikia savivaldybės administracijos direktoriui, ir jis prašomus duomenis pateikia per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo.

Tais atvejais, kai kreipiamasi į savivaldybės administracijos direktorių su prašymu apskaičiuoti žemės sklypo vertės priedą dėl inžinerinių statinių, Taisyklių 16.1 ir 16.2 punktuose, šio punkto pirmojoje ir antrojoje pastraipose ir 16.4 punkte nurodyti veiksmai atliekami per mėnesį nuo savivaldybės administracijos parengtų duomenų gavimo;

16.4. parengia valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties projektą (pagal Taisyklių 1 priedą).

17. Fiziniams asmenims, perkantiems ne didesnius kaip 0,06 hektaro namų valdų žemės sklypus teritorijose, esančiose iki 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka patvirtintose miestų, kaip gyvenamųjų vietovių, ribose, ir iki tos datos Lietuvos Respublikos Vyriausybės sprendimais miestams priskirtose teritorijose, taikoma 40 procentų žemės sklypo kainos nuolaida (senatvės pensininkams – 50 procentų nuolaida). Už didesnę kaip 0,06 hektaro sklypo dalį nuolaida netaikoma.

Fiziniais asmenims, perkantiems kaimo gyvenamosiose vietovėse ir po 1995 m. birželio 1 d. miestams priskirtose teritorijose namų valdų žemės sklypus, už sklypą iki 0,15 hektaro kaina mažinama 50 procentų.

Kai žemės sklypas perkamas bendrosios nuosavybės teise, nurodytosios kainų nuolaidos taikomos kiekvienam bendraturčiui už atitinkamai ne didesnę kaip 0,06 hektaro arba 0,15 hektaro jo įsigijamo žemės sklypo dalį.

Parduodant vienam fiziniam asmeniui kelis namų valdų žemės sklypus, kainos nuolaida taikoma tik vienam žemės sklypui (neatsižvelgiant į žemės sklypų buvimą vietą).

18. Valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties projekte nurodoma:

18.1. žemės pardavėjas;

18.2. žemės pirkėjas;

18.3. perkamo žemės sklypo (ar jo dalies) plotas (0,0001 hektaro tikslumu). Jeigu žemės sklypą pageidauja pirkti du ar daugiau asmenų bendrosios nuosavybės teise, nurodomas kiekvienam asmeniui numatomas parduoti žemės sklypo dalies plotas;

18.4. žemės sklypo kaina. Kai Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ nustatytais atvejais ir tvarka apskaičiuojamas žemės sklypo vertės priedas dėl inžinerinių statinių, atskirai nurodoma kainos dalis, kurią sudaro žemės sklypo vertės priedas dėl inžinerinių statinių. Jeigu žemės sklypą pageidauja pirkti du ar daugiau asmenų bendrosios nuosavybės teise, nurodoma kiekvieno bendraturčio pageidaujamo pirkti žemės sklypo dalies kaina;

18.5. žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas (būdai) ir pobūdis (pobūdžiai);

18.6. specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir kiti teisės aktuose nustatyti apribojimai;

18.7. žemės servitutai;

18.8. pirkėjo įsipareigojimai ir atsakomybė už jų nevykdymą, sutarties įsigaliojimo terminas ir sąlygos;

18.9. sąlyga, kad saugomose teritorijose asmenys privalo laikytis nustatytų gamtos ir kultūros paveldo kompleksų apsaugos ir naudojimo režimo reikalavimų, patvirtintų saugomų teritorijų tvarkymo planų (planavimo schemų) sprendinių ir reglamentų reikalavimų;

18.10. jeigu žemės sklypas perkamas išsimokėtinai, sąlyga, kad žemės sklypas laikomas įkeistu valstybei nuo jo perdavimo pirkėjui momento, užtikrinant pirkėjo prievolę sumokėti įsiskolinimą už perkamą valstybinės žemės sklypą;

18.11. sąlyga, kad sutarties sudarymo išlaidos, o jeigu žemės sklypas perkamas išsimokėtinai, – ir priverstinės hipotekos įregistravimas apmokami pirkėjo lėšomis;

18.12. pirkėjo pareiga nuosavybės teisę į žemės sklypą per 3 mėnesius nuo žemės sklypo perdavimo savo lėšomis įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

19. Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys arba Valstybės turto fondas parengtą valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties projektą įteikia arba išsiunčia registruotu laišku (įteikiant) pirkėjui. Pasirašydamas sutarties projekte arba atskiru raštu pirkėjas patvirtina, kad sutinka su perkamo žemės sklypo kaina ir kitomis sutarties projekte išdėstytomis žemės sklypo pirkimo sąlygomis.

Nacionalinės žemės tarnybos vadovas ar jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas arba Valstybės turto fondo vadovas per 10 darbo dienų nuo valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties projekto suderinimo su pirkėju priima sprendimą parduoti žemės sklypą ar jo dalį arba prašymo netenkinti. Jeigu priimamas sprendimas parduoti žemės sklypą, jame nurodoma, kad žemės sklypą leidžiama parduoti valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties projekte nurodytomis sąlygomis. Sutarties projektas pridodamas prie sprendimo parduoti žemės sklypą arba jo dalį kaip neatskiriamas priedas. Sprendimas parduoti žemės sklypą ar jo dalį, taip pat sprendimas prašymo netenkinti gali būti skundžiami Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (Žin., 1999, Nr. [13-308](#); 2000, Nr. [85-2566](#)) nustatyta tvarka.

20. Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys arba Valstybės turto fondas per 5 darbo dienas po sprendimo parduoti žemės sklypą priėmimo įteikia pasirašytinai arba

išsiunčia registruotu laišku (įteikiant) pirkėjui pranešimą, kuriame nurodo sumą, kurią jis turi sumokėti už parduodamą žemės sklypą. Ši suma apskaičiuojama iš valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties projekte nurodytos žemės sklypo kainos atėmus sumą, pirkėjo sumokėtą už valstybinės žemės sklypo ir Nacionalinės žemės tarnybos ar Valstybės turto fondo patikėjimo teisės įregistravimą Nekilnojamojo turto registre. Pranešime nurodoma banko įstaiga (skyrius, filialas), sąskaitos, į kurią turi būti pervedama nurodyta suma, numeris, taip pat sutarties pasirašymo vieta ir laikas. Jeigu įteikiamame ar išsiunčiamame pranešime sutarties pasirašymo vietos ir laiko nurodyti nėra galimybės, nustačius sutarties pasirašymo vietą ir laiką, pirkėjui įteikiamas pasirašytinai ar išsiunčiamas registruotu laišku (įteikiant) atskiras pranešimas.

21. Pirkėjas, sumokėjęs nurodytą sumą arba jos dalį, jeigu žemės sklypas perkamas išsimokėtinai, su apmokėjimą patvirtinančiu banko įstaigos (skyriaus, filialo) dokumentu atvyksta pranešime nurodytu laiku į nurodytą vietą pasirašyti valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties.

Jeigu žemės sklypą perka du ar daugiau asmenų bendrosios nuosavybės teise, valstybinės žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartį pasirašo visi pirkėjai arba vienas iš jų, kai pateikia notaro patvirtintą įgaliojimą atstovauti kitiems pirkėjams.

Tais atvejais, kai žemės sklypą perka Lietuvos arba užsienio juridiniai asmenys ar kitos užsienio organizacijos, nurodyti Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstituciniame įstatyme, jiems atstovaujantis asmuo (asmenys) turi pateikti jo (jų) įgaliojimą patvirtinantį dokumentą.

22. Valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartį pasirašo atitinkamai Nacionalinės žemės tarnybos vadovas ar jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas arba Valstybės turto fondo vadovas ar jo įgaliotas darbuotojas. Prie pasirašytos sutarties pridedamas šio žemės sklypo planas. Jeigu žemės sklypą nusiperka du ar daugiau asmenų bendrosios nuosavybės teise, po vieną valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties egzempliorių įteikiama kiekvienam asmeniui. Valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo išlaidas, įskaitant notaro patvirtinimą ir pažymos apie Nekilnojamojo turto registre įregistruotus nekilnojamuosius daiktus ir daiktines teises į juos, šių teisių suvaržymus ir nustatytus juridinius faktus išdavimo išlaidas, apmoka pirkėjas. Nuosavybės teisę į žemės sklypą pirkėjui pereina nuo žemės sklypo perdavimo dienos. Žemės sklypo perdavimas ir priėmimas įforminamas atitinkamai Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo arba Valstybės turto fondo vadovo ar jo įgalioto darbuotojo ir pirkėjo pasirašytu valstybinės žemės sklypo perdavimo ir priėmimo aktu (pagal Taisyklių 2 priedą). Šis aktas pasirašomas per 3 darbo dienas nuo valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo.

23. Kai valstybinės žemės sklypas perkamas išsimokėtinai, Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys arba Valstybės turto fondas žemės sklypo buvimo vietos Hipotekos skyriui pateikia prašymą įregistruoti parduoto žemės sklypo priverstinę hipoteką.

24. Tais atvejais, kai žemės sklypas perkamas išsimokėtinai, paskesnis įkeisto žemės sklypo įkeitimas neleidžiamas. Žemės sklypo, įsigyto išsimokėtinai, savininkas, pagal sutartį neatsiskaitęs už įsigytą žemės sklypą, perleisti šį žemės sklypą tretiesiems asmenims gali tik tuo atveju, jeigu šie asmenys sutinka perimti visus pagal valstybinės žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartį žemės sklypo savininko prisiimtus įsipareigojimus, apmokėti priverstinės hipotekos perregistravimo išlaidas ir jeigu duotas hipotekos kreditoriaus sutikimas. Sutikime nurodoma, kad priverstinės hipotekos perregistravimo išlaidos turi būti apmokėtos į hipotekos kreditoriaus nurodytą sąskaitą iki žemės sklypo perleidimo.

25. Nekilnojamojo turto registre registruojant asmens, įsigijusio išsimokėtinai žemės sklypą, nuosavybės teisę į šį žemės sklypą, padaroma žyma apie apribojimus įkeisti ar perleisti tokį žemės sklypą.

26. Kai žemės sklypai perkami išsimokėtinai, už juos atsiskaitoma šia tvarka:

26.1. pirkėjai už perkamus žemės sklypus su valstybe turi atsiskaityti ne vėliau kaip per 15 metų ir ne mažiau kaip 20 procentų nustatytosios žemės kainos sumokėti iš karto, o kitą sumą – per tolesnius pirkėjo pasirinkto ir valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartyje nustatyto pirkimo išsimokėtinai termino metus, pradėdami mokėti metines įmokas antraisiais kalendoriniais metais po valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo;

26.2. įsiskolinimo už perkamą valstybinės žemės sklypą, kurio vertė apskaičiuota pagal Žemės įvertinimo metodiką, likutis perskaičiuojamas Lietuvos Respublikos Vyriausybei priėmus sprendimą indeksuoti žemės vertę. Valstybinės žemės pardavėjas perskaičiuoja žemės pirkėjų įsiskolinimo likučius ir informaciją apie perskaičiuotus įsiskolinimo likučius raštu pateikia žemės pirkėjams;

26.3. pirkėjai už įsiskolinimo likutį moka 5 procentus metinių palūkanų;

26.4. metinės įmokos turi būti sumokamos atitinkamai ne vėliau kaip iki kitų metų sausio 15 dienos. Už kiekvieną pradelstą dieną skaičiuojami delspinigiai – 0,05 procento privalomos mokėti įsiskolinimo sumos: metinės įmokos ir palūkanų.

II. NAUDOJAMŲ KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ NUOMA

27. Naudojamus kitos paskirties valstybinės žemės sklypus gali išsinuomoti Lietuvos Respublikos fiziniai ir juridiniai asmenys, užsieniečiai, užsienio juridiniai asmenys ir kitos užsienio organizacijos.

28. Vadovaujantis Taisyklėmis išnuomojami Taisyklių 2.1, 2.2 ir 2.4 punktuose nurodyti naudojami žemės sklypai, užstatyti šiuose punktuose nurodytais asmenimis nuosavybės teise priklausančiais arba jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais, išskyrus žemės sklypus, kuriuose nutiesti tik inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik laikinieji statiniai arba neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui (jo priklausiniui) ar įrenginiui.

Kaimo gyvenamosiose vietovėse ir po 1995 m. birželio 1 d. miestams priskirtose teritorijose nuosavybės teise priklausančių statinių ir įrenginių, taip pat poilsiaviečių pastatų ir kitų statinių užimti žemės sklypai, kurie pagal Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą nepriskirti valstybės išperkamiems, išnuomojami pagal Taisykles, o, atkūrus nuosavybės teises į šiuos žemės sklypus, teisės ir pareigos pagal valstybinės žemės nuomos sutartis pereina žemės savininkams, jeigu šalys nesusitaria kitaip ir jeigu valstybinės žemės nuomos sutartys buvo įregistruotos Nekilnojamojo turto registre.

Valstybinės žemės sklypo, reikalingo daugiabučiam namui eksploatuoti, nuomos sutartį gali sudaryti daugiabučio namo savininkų bendrija, jeigu daugiabučio namo savininkų bendrija susirinkime priima sprendimą pavesti bendrijai sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį. Jeigu toks sprendimas kartu su prašymu išnuomoti žemės sklypą nepateikiamas, valstybinės žemės sklypas prie daugiabučio namo išnuomojamas daugiabučio namo savininkams (betų ir negyvenamųjų patalpų savininkams).

29. Sprendimą išnuomoti valstybinės žemės sklypus priima:

29.1. savivaldybės taryba – valstybinės žemės sklypus, nustatytąja tvarka perduotus savivaldybei valdyti patikėjimo teise;

29.2. Valstybės turto fondo vadovas – valstybinės žemės sklypus, priskirtus privatizuotiems statiniams ir įrenginiams, valstybinės žemės sklypus, naudojamus akcinių ir uždarytųjų akcinių bendrovių, kurių valstybei nuosavybės teise priklausę kontroliniai akcijų paketai buvo privatizuoti, ir valstybinės žemės sklypus, reikalingus valstybei svarbiems ekonominiais projektams, kurių valstybinę svarbą savo sprendimu pripažino Lietuvos Respublikos Seimas arba Lietuvos Respublikos Vyriausybė ir kurių valdymą Lietuvos Respublikos Seimas arba Lietuvos Respublikos Vyriausybė pavedė Valstybės turto fondui, įgyvendinti;

29.3. Nacionalinės žemės tarnybos vadovas arba jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas – visus kitus valstybinės žemės sklypus.

30. Išnuomojant naudojamus žemės sklypus, laikomasi šių reikalavimų:

30.1. Valstybinės žemės nuomos terminas nustatomas ne ilgesnis kaip 99 metams.

30.2. Jeigu pagal teritorijų planavimo dokumentus žemės sklypą numatyta naudoti visuomenės poreikiams, šis žemės sklypas išnuomojamas tik iki tol, kol bus pradėtas naudoti šiems tikslams.

30.3. Jeigu žemės sklypas išnuomojamas valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, žemės nuomos terminas gali būti nustatomas ne ilgesnis kaip iki šių statinių ar įrenginių privatizavimo sandorių sudarymo dienos.

30.4. Žemės sklypai, kurių reikia asmenų nuomojamiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, išnuomojami tik šių statinių ar įrenginių nuomos terminui.

30.5. Kitais atvejais žemės nuomos terminas nustatomas atsižvelgiant į valstybės interesus pagal žemės sklype esančio statinio ar įrenginio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę, kuri nustatoma pagal patvirtintus statinio ar įrenginio statybos projekto dokumentus, vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 1.12.06:2002 „Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė“, patvirtintu aplinkos ministro 2002 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 565 (Žin., 2002, Nr. [109-4837](#), Nr. [119-5370](#)), o statinių ar įrenginių, pastatytų iki 1996 m. sausio 1 d., – pagal nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje nurodytus statinio ar įrenginio nusidėvėjimo duomenis, vadovaujantis Pastatų, statinių, įrenginių, pastatytų iki 1996 m. sausio 1 d., saugaus naudojimo termino nustatymo tvarka, patvirtinta aplinkos ministro 2003 m. gegužės 19 d. įsakymu Nr. 237 (Žin., 2003, Nr. [51-2296](#)).

30.6. Nuomotojas sprendime dėl valstybinės žemės sklypo išnuomojimo privalo nurodyti valstybinės žemės sklypo nuomos termino nustatymo motyvus.

30.7. Išnuomotuose žemės sklypuose statyti naujus statinius ar įrenginius ir rekonstruoti esamus galima tik tuo atveju, jeigu tai numatyta nuomos sutartyje ir tokia statyba ar rekonstrukcija neprieštarauja nustatytam teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimui. Nuomos sutartyje nenumatytus pastatytus statinius ar įrenginius nuomininkas privalo nugriauti ir sutvarkyti žemės sklypą.

Žemės sklypuose, išnuomotuose iki 3 metų, draudžiama statyti naujus statinius ar įrenginius, taip pat rekonstruoti esamus. Žemės sklypuose, išnuomotuose asmenų nuomojamiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, ir žemės sklypuose, išnuomotuose valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, nuomininkui draudžiama statyti naujus statinius ar įrenginius. Ši sąlyga įrašoma valstybinės žemės nuomos sutartyje.

30.8. Kai pagal savivaldybės teritorijos ar jos dalies (miesto, miestelio) bendrąjį ar specialųjį planą išnuomojamame žemės sklype (teritorijoje) numatoma plėtoti veiklą, neatitinkančią statinio ar įrenginio, kuris yra ilgesniam kaip 3 metų terminui išnuomojamame žemės sklype ir kuriam eksploatuoti šis žemės sklypas suformuotas, tiesioginės paskirties, įrašytos Nekilnojamojo turto kadastre, sudaromoje valstybinės žemės nuomos sutartyje kartu su esamais išnuomojamo žemės sklypo pagrindine žemės naudojimo paskirtimi, naudojimo būdu ir (ar) pobūdžiu turi būti numatyta galimybė keisti išnuomojamo žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį į paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį, nurodytus savivaldybės teritorijos ar jos dalies (miesto, miestelio) bendrajame ar specialiajame plane. Jeigu savivaldybės teritorijos ar jos dalies (miesto, miestelio) bendrajame ar specialiajame plane nurodyta tik teritorijos, į kurią patenka išnuomojamas žemės sklypas, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas, valstybinės žemės nuomos sutartyje kartu su esamais išnuomojamo žemės sklypo pagrindine žemės naudojimo paskirtimi, naudojimo būdu ir (ar) pobūdžiu įrašoma tik pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas, į kuriuos gali būti keičiama esama paskirtis ir būdas, ir numatoma sąlyga,

kad išnuomoto žemės sklypo esamas naudojimo pobūdis bus pakeistas pagal detalųjį planą, parengtą Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo nustatyta tvarka.

Kai pagal savivaldybės teritorijos ar jos dalies (miesto, miestelio) bendrąjį ar specialųjį planą išnuomotame žemės sklype (teritorijoje) numatyta plėtoti veiklą, neatitinkančią statinio ar įrenginio, kuris yra ilgesniam kaip 3 metų terminui išnuomotame žemės sklype ir kuriam eksploatuoti šis žemės sklypas suformuotas, tiesioginės paskirties, įrašytos Nekilnojamojo turto kadastre, tačiau sudarytoje valstybinės žemės nuomos sutartyje nenumatyta galimybė keisti išnuomoto žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį, valstybinės žemės nuomos sutartis pakeičiama šalių susitarimu (nuomininko ar nuomotojo prašymu), numatant nuomininko ar nuomotojo teisę keisti išnuomoto žemės sklypo naudojimo paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį.

Pakeitus išnuomoto valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį, nuomotojas, remdamasis detaliuoju planu, patikslina išnuomoto žemės sklypo kadastro duomenis Nekilnojamojo turto kadastre bei įrašus Nekilnojamojo turto registre ir perskaičiuoja išnuomoto žemės sklypo vertę, nuo kurios mokamas žemės nuomos mokestis. Patikslinus išnuomoto žemės sklypo kadastro duomenis, šalių susitarimu keičiama valstybinės žemės nuomos sutartis. Atsižvelgiant į patvirtintą pagal detalųjį planą numatomų statyti statinių ar įrenginių ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę, valstybinės žemės nuomos sutartyje nustatytas žemės nuomos terminas gali būti pratęsimas.

31. Išnuomojamo žemės sklypo ribos ir dydis nustatomi tokia pat tvarka, kaip ir parduodamų žemės sklypų pagal Taisyklių 3–6 punktų nuostatas.

32. Jeigu gyvenamasis namas ar kitas statinys arba įrenginys (statiniai arba įrenginiai), įregistruotas Nekilnojamojo turto registre atskiru objektu (pagrindiniu daiktu), kuriam eksploatuoti suformuojamas atskiras žemės sklypas, bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso keliems asmenims (bendraturčiams), gyvenamojo namo ar kito statinio arba įrenginio bendraturčiams išnuomojamos atitinkamos nuomojamo žemės sklypo dalys.

Kiekvieno bendraturčio namų valdos ar prie kito statinio arba įrenginio išnuomojamo žemės sklypo dalis nustatoma pagal Taisyklių 7 punktą valstybinės žemės nuomotojo sprendimu.

33. Kai pagal teritorijų planavimo dokumentą keliems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams, Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems atskirais objektais (pagrindiniais daiktais), eksploatuoti suformuotas vienas valstybinės žemės sklypas, šių statinių ar įrenginių savininkams (bendraturčiams) išnuomojamos žemės sklypo dalys, reikalingos kiekvienam atskiram statiniui ar įrenginiui eksploatuoti. Išnuomojamų žemės sklypo dalių dydis nustatomas pagal žemės sklypo planą Taisyklių 8 punkte nustatyta tvarka.

34. Asmenys, pageidaujantys ir turintys teisę išsinuomoti savo naudojamus žemės sklypus be aukciono, pagal žemės sklypo buvimo vietą pageidaujamo išsinuomoti valstybinės žemės sklypo patikėtiniui – Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniam padaliniui, savivaldybės administracijos direktoriui arba Valstybės turto fondui (toliau – valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdomi institucija) – pateikia:

34.1. prašymą išnuomoti žemės sklypą (jo dalį) ir nurodo statinių ir įrenginių, esančių prašomame išnuomoti naudojamame žemės sklype, unikalius numerius. Jeigu naudojamą žemės sklypą pageidauja išsinuomoti Lietuvos Respublikos juridinis asmuo, prašyme turi būti nurodyta juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas, kodas ir buveinė. Jeigu naudojamą žemės sklypą pageidauja išsinuomoti užsienio juridinis asmuo ar kita užsienio organizacija, prašyme turi būti nurodyta užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos teisinė forma, pavadinimas, kodas, buveinė, taip pat Lietuvoje įsteigtos atstovybės ar filialo pavadinimas, kodas ir buveinė, jeigu užsienio juridinis asmuo ar kita užsienio organizacija įsteigė Lietuvoje atstovybę ar filialą;

34.2. žemės sklypo suteikimą ar naudojimo teisę patvirtinančių dokumentų (jeigu yra) įstatymų nustatyta tvarka patvirtintas kopijas;

34.3. naudojamo žemės sklypo plano, kuriame pažymėti tame žemės sklype esantys statiniai ir įrenginiai (kai prašymo pateikimo metu prašomas parduoti žemės sklypas yra suformuotas), įstatymų nustatyta tvarka patvirtintą kopiją.

Kai žemės sklype yra keli savarankiškai funkcionuojantys statiniai ar įrenginiai, Nekilnojamojo turto registre įregistruoti atskirais objektais (pagrindiniais daiktais), pateikiamame naudojamo žemės sklypo plane turi būti išskirtos kiekvienam tokiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingos dalys ir nustatytas šių dalių plotas pagal Taisyklių 8 punktą;

34.4. statinių ir įrenginių, esančių žemės sklype, nuomos sutarties, kai prašymą išnuomoti valstybinės žemės sklypą pateikia statinių ir įrenginių nuomininkas, įstatymų nustatyta tvarka patvirtintą kopiją;

34.5. fizinio asmens tapatybę patvirtinančio dokumento arba užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos registravimo dokumento įstatymų nustatyta tvarka patvirtintą kopiją, išskyrus tuos atvejus, kai naudojamą žemės sklypą pageidauja išsinuomoti užsienio juridinis asmuo ar kita užsienio organizacija, įsteigę Lietuvoje atstovybę ar filialą.

35. Valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija per 10 darbo dienų nuo prašymo išnuomoti žemės sklypą ir kitų dokumentų gavimo patikrina, ar prašyme nurodyti visi reikiami duomenys ir pateikti visi Taisyklių 34 punkte nurodyti dokumentai, taip pat sutikrina asmens pateiktus duomenis su Juridinių asmenų registro duomenimis, patvirtinančiais Lietuvos Respublikos juridinio asmens įregistravimą (jeigu naudojamą žemės sklypą pageidauja išsinuomoti Lietuvos Respublikos juridinis asmuo), arba su Juridinių asmenų registro duomenimis, patvirtinančiais užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos Lietuvoje įsteigtos atstovybės ar filialo įregistravimą ir informaciją apie atstovybę ar filialą įsteigusį asmenį (jeigu naudojamą žemės sklypą pageidauja išsinuomoti užsienio juridinis asmuo ar kita užsienio organizacija, įsteigę Lietuvoje atstovybę ar filialą), taip pat su Nekilnojamojo turto registro duomenimis, patvirtinančiais statinių ir įrenginių, esančių žemės sklype, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir juridinių faktų įregistravimą; prideda Juridinių asmenų registro ir Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašus prie asmens pateikto prašymo ir kitų dokumentų, nurodytų Taisyklių 34 punkte. Jeigu prašyme išnuomoti žemės sklypą nurodyti ne visi reikiami duomenys ar pateikti ne visi Taisyklių 34 punkte nurodyti dokumentai, valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija nustato iki 15 darbo dienų terminą jiems pateikti ir apie tai raštu praneša asmeniui. Jeigu per nustatytąjį laiką reikiami duomenys ir dokumentai nepateikiami, prašymas išnuomoti žemės sklypą nenagrinėjamas ir kartu su pateiktais dokumentais grąžinamas asmeniui.

Jeigu prašymas išnuomoti žemės sklypą ir kiti dokumentai pateikti ne tam valstybinės žemės patikėtiniui, kuris turi teisę priimti sprendimą išnuomoti konkretų žemės sklypą, valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija, gavusi prašymą išnuomoti žemės sklypą ir dokumentus, per šiame punkte nustatytą 10 darbo dienų terminą prašymui ir kitiems dokumentams patikrinti prašymą ir kitus dokumentus išsiunčia sprendimą išnuomoti žemės sklypą įgaliojam priimti valstybinės žemės patikėtiniui ir apie tai raštu praneša prašymą pateikusiam asmeniui.

36. Jeigu kartu su prašymu išnuomoti žemės sklypą (jo dalį) nepateikiamas žemės sklypo planas, nes prašomas išnuomoti žemės sklypas nesuformuotas, prašymas išnuomoti žemės sklypą (jo dalį) ir kiti dokumentai asmeniui negrąžinami, bet valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija raštu praneša prašymą pateikusiam asmeniui apie būtinumą parengti teritorijų planavimo dokumentą ir žemės sklypo planą, nurodo subjektus, kurie turi organizuoti šių dokumentų rengimą, ir kieno lėšomis šie dokumentai turi būti rengiami.

Parengtą žemės sklypo planą ir kadastro duomenų bylą valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančiai institucijai pateikia šio žemės sklypo plano organizatorius.

Sprendimą nustatyti valstybinės žemės sklypo kadastro duomenis (suformuoti žemės sklypą) pagal patvirtintą teritorijų planavimo dokumentą, taip pat žemės sklypo planą ir kadastro duomenų bylą, parengtus Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų nustatyta tvarka, priima Nacionalinės žemės tarnybos vadovas arba jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas.

Sprendimas nustatyti teritorijų planavimo dokumente suprojektuotą žemės servitutą priimamas kartu su sprendimu suformuoti žemės sklypą.

Tais atvejais, kai valstybinės žemės sklypus išnuomoja savivaldybė ar Valstybės turto fondas, Nacionalinės žemės tarnybos vadovo arba jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimą suformuoti žemės sklypą per 3 darbo dienas nuo jo priėmimo jiems pateikia Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys.

37. Valstybinės žemės nuomotojas, turėdamas visus Taisyklių 34 punkte nurodytus dokumentus ir sprendimą suformuoti žemės sklypą (tuo atveju, jeigu žemės sklypas nebuvo suformuotas prašymo išnuomoti žemės sklypą (jo dalį) pateikimo metu), per mėnesį:

37.1. įregistruoja valstybinės žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre (jeigu žemės sklypas šiame registre neįregistruotas) bei patikėjimo teisę į jį;

37.2. Taisyklių 8 punkte nurodytu atveju pagal žemės sklypo planą nustato ir (ar) pagal Taisyklių 7 punktą apskaičiuoja išnuomojamų žemės sklypo dalių dydį;

37.3. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ nustatyta tvarka apskaičiuoja išnuomojamo žemės sklypo vertę;

37.4. parengia valstybinės žemės nuomos sutarties projektą (pagal Taisyklių 3 priedą).

38. Valstybinės žemės nuomos sutarties projekte nurodoma:

38.1. žemės nuomotojas;

38.2. žemės nuomininkas;

38.3. žemės sklypo pagrindiniai kadastro duomenys: pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas (būdai) ir pobūdis (pobūdžiai);

38.4. išnuomojamo žemės sklypo (ar jo dalies) plotas (0,0001 hektaro tikslumu);

38.5. žemės nuomos terminas;

38.6. Taisyklių 30.8 punkte nurodytu atveju – galimybė keisti išnuomojamo žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį;

38.7. išnuomojamame žemės sklype esančių žemės savininkui ar kitiems asmenims nuosavybės teise priklausančių statinių ir įrenginių naudojimo sąlygos, naujų statinių ir įrenginių statybos, kelių tiesimo, vandens telkinių įrengimo ir kitos sąlygos, taip pat statinių ir (ar) įrenginių naudojimo sąlygos pasibaigus žemės nuomos terminui;

38.8. įstatymų leidžiamos išnuomojamame žemės sklype esančių požeminio ir paviršinio vandens, naudingųjų iškasenų (išskyrus gintarą, naftą, dujas ir kvarcinį smėlį) naudojimo sąlygos;

38.9. specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir kiti teisės aktuose nustatyti žemės naudojimo apribojimai;

38.10. žemės servitutai ir kitos daiktinės teisės;

38.11. žemės sklypo vertė, nuo kurios mokamas žemės nuomos mokestis, ir jo mokėjimo terminai.

Nuomininkas žemės nuomos mokestį moka pagal savivaldybės tarybos patvirtintą tarifą nuo valstybinės žemės nuomos sutartyje nurodytos vertės.

Valstybinės žemės nuomos sutartyje turi būti nurodoma, kad, savivaldybės tarybai pakeitus žemės nuomos mokesčio tarifą, sumažinus žemės nuomos mokestį arba nuo jo atleidus, šios sutarties šalys privalo vadovautis savivaldybės tarybos sprendimais. Vadovaujantis savivaldybės tarybos sprendimu pakeisti žemės nuomos mokesčio tarifą ar sumažinti žemės nuomos mokestį, perskaičiuojamas žemės nuomos mokesčio dydis.

Valstybinės žemės nuomos sutartyje turi būti numatyta nuomotojo teisė kas 3 metus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ nustatyta tvarka perskaičiuoti išnuomoto be aukciono žemės sklypo vertę,

nuo kurios skaičiuojamas žemės nuomos mokestis. Išnuomoto valstybinės žemės sklypo vertė perskaičiuojama pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarime Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ nustatytas išnuomojamų valstybinės žemės sklypų vertės apskaičiavimo taisykles;

38.12. kiti su nuomojamo žemės sklypo naudojimu ir žemės sklypo grąžinimu, pasibaigus žemės nuomos sutarčiai, susiję nuomotojo ir nuomininko įsipareigojimai;

38.13. valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą sąlygos.

Valstybinės žemės nuomos sutartyje turi būti įrašoma, kad sutartis prieš terminą nutraukiama nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartyje numatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį arba keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, būdas ir (ar) pobūdis, išskyrus atvejus, kai sąlyga dėl žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties, būdo ir (ar) pobūdžio keitimo yra numatyta žemės sklypo nuomos sutartyje. Jeigu nuomos sutartyje numatyta galimybė keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį, kartu turi būti nustatyta nuomotojo pareiga, vadovaujantis parengtu ir patvirtintu detaliuoju planu, tikslinti išnuomoto žemės sklypo kadastro duomenis Nekilnojamojo turto kadastre (įrašius sutartyje, kad kadastro duomenys keičiami šalies, inicijavusios detaliojo plano, pagal kurį pakeista paskirtis, būdas ir (ar) pobūdis, rengimą, lėšomis), taip pat sutarties šalių pareiga pagal pakeistus išnuomoto žemės sklypo kadastro duomenis keisti valstybinės žemės nuomos sutartį;

38.14. atsakomybė už žemės nuomos sutarties pažeidimus;

38.15. nuomininko pareiga per 3 mėnesius nuo valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo savo lėšomis įregistruoti ją Nekilnojamojo turto registre.

39. Valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija parengtą valstybinės žemės nuomos sutarties projektą įteikia arba išsiunčia registruotu laišku (įteikiant) nuomininkui. Pasirašydamas sutarties projekte arba atskiru raštu nuomininkas patvirtina, kad sutinka su sutarties projekte išdėstytomis žemės sklypo nuomos sąlygomis.

Taisyklių 29 punkte nurodyti asmenys per 10 darbo dienų nuo valstybinės žemės nuomos sutarties projekto suderinimo su nuomininku priima sprendimą išnuomoti žemės sklypą ar jo dalį arba prašymo netenkinti. Jeigu priimamas sprendimas išnuomoti žemės sklypą ar jo dalį, jame nurodoma, kad žemės sklypas ar jo dalis išnuomojami valstybinės žemės nuomos sutarties projekte nurodytomis sąlygomis. Sutarties projektas pridedamas prie sprendimo išnuomoti žemės sklypą kaip neatskiriamas priedas. Sprendimas išnuomoti žemės sklypą ar jo dalį, taip pat sprendimas prašymo netenkinti gali būti skundžiami Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

40. Valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija per 5 darbo dienas nuo sprendimo išnuomoti žemės sklypą priėmimo praneša nuomininkui, kur ir kada jis turi atvykti pasirašyti valstybinės žemės nuomos sutarties.

41. Atsižvelgiant į tai, kuris valstybinės žemės patikėtinis priėmė sprendimą išnuomoti valstybinės žemės sklypą, valstybinės žemės nuomos sutartį atitinkamai sudaro savivaldybės administracijos direktorius arba jo įgaliotas kitas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas, Valstybės turto fondo vadovas arba jo įgaliotas darbuotojas, Nacionalinės žemės tarnybos vadovas arba jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas.

42. Žemės nuomininkas 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 gali būti priimamas, jeigu pagal teritorijų planavimo dokumentą žemės sklypo nenumatoma naudoti kitoms reikmėms ir nepasibaigęs šiame žemės sklype esančių statinių ir įrenginių ekonomiškai pagrįstos naudojimo trukmės terminas (naudojimo terminas) arba šis terminas aplinkos ministro nustatyta tvarka pratęstas ir nuomininkas tvarkingai vykdė pagal valstybinės žemės nuomos sutartį prisiimtus įsipareigojimus. Žemės nuomos terminas gali būti pratęsiamas tik iki statinio ar įrenginio, esančio žemės sklype, naudojimo termino pabaigos. Sprendimą pratęsti žemės nuomos terminą priima Taisyklių 29 punkte nurodyti

asmenys per mėnesį nuo prašymo pratęsti žemės nuomos terminą pateikimo. Priėmus sprendimą pratęsti žemės nuomos terminą, šalių susitarimu pakeičiama valstybinės žemės nuomos sutartis.

43. Žemės nuomininkas subnuomoti valstybinės žemės sklypą kitiems asmenims gali tik gavęs rašytinį valstybinės žemės nuomotojo sutikimą. Sutikimas subnuomoti valstybinės žemės sklypą (jo dalį) gali būti duodamas tik tada, 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. Kai išnuomotam statiniui ar įrenginiui (jo daliai) eksploatuoti reikia tik žemės sklypo dalies, subnuomojamos žemės sklypo dalies dydis nustatomas pagal Taisyklių 7 ir 8 punktų nuostatas. Pateikti valstybinės žemės nuomotojui žemės sklypo planą, kuriame pagal Taisyklių 8 punktą būtų išskirta išnuomotam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalinga ir prašoma subnuomoti žemės sklypo dalis, įpareigojamas valstybinės žemės nuomininkas (jeigu pagal prie valstybinės žemės nuomos sutarties pridėtą žemės sklypo planą ši žemės sklypo dalis negali būti nustatyta).

Sutikime subnuomoti žemės sklypą (jo dalį) įrašoma, kad subnuomotame žemės sklype (jo dalyje) draudžiama statyti naujus ir rekonstruoti esamus statinius ir įrenginius.

44. Žemės nuomininkas įkeisti žemės sklypo (jo dalies) nuomos teisę gali tik gavęs rašytinį valstybinės žemės nuomotojo sutikimą. Toks sutikimas duodamas tik tada, kai įkeičiami išnuomotame žemės sklype esantys statiniai ar įrenginiai (jų dalys). Kai įkeičiamiesiems statiniams ar įrenginiams (jų dalims) eksploatuoti reikia ne viso išnuomoto žemės sklypo, žemės sklypo dalies, kurios nuomos teisę leidžiama įkeisti, dydis nustatomas pagal Taisyklių 7 ir 8 punktų nuostatas. Pateikti valstybinės žemės nuomotojui žemės sklypo planą, kuriame pagal Taisyklių 8 punktą būtų išskirta įkeičiamam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalinga žemės sklypo dalis, kurios nuomos teisę prašoma įkeisti, įpareigojamas valstybinės žemės nuomininkas (jeigu pagal prie valstybinės žemės nuomos sutarties pridėtą žemės sklypo planą ši žemės sklypo dalis negali būti nustatyta).

45. Žemės nuomos teisė į žemės sklypą ar jo dalį gali būti perleidžiama kitiems asmenims tik tais atvejais, kai perleidžiami išnuomotame žemės sklype esantys statiniai ar įrenginiai (jų dalys). Jeigu perleidžiamiesiems statiniams ar įrenginiams (jų dalims) eksploatuoti reikia ne viso išnuomoto žemės sklypo, žemės sklypo dalies, kurios nuomos teisė perleidžiama, dydis nustatomas pagal Taisyklių 7 ir 8 punktų nuostatas. Pateikti valstybinės žemės nuomotojui žemės sklypo planą, kuriame pagal Taisyklių 8 punktą būtų išskirta perleidžiamam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalinga žemės sklypo dalis, kurios nuomos teisę prašoma perleisti kartu su statiniu ar įrenginiu, įpareigojamas valstybinės žemės nuomininkas (jeigu pagal prie valstybinės žemės nuomos sutarties pridėtą žemės sklypo planą ši žemės sklypo dalis negali būti nustatyta).

Perleidžiant žemės nuomos teisę į visą žemės sklypą, pakeičiama valstybinės žemės nuomos sutartis – joje įrašomas naujasis nuomininkas, tačiau valstybinės žemės nuomos sutarties sąlygos nekeičiamos. Šį valstybinės žemės nuomos sutarties pakeitimą pasirašo naujasis nuomininkas ir nuomotojas. Perleidžiant žemės nuomos teisę į žemės sklypo dalį, pakeičiama valstybinės žemės nuomos sutartis – joje įrašomas naujasis nuomininkas, nurodoma žemės sklypo dalis, į kurią perleidžiama nuomos teisė, ir atitinkamai sumažinamas ankstesniajam nuomininkui, su kuriuo iki žemės nuomos teisės į žemės sklypo dalį perleidimo sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis, išnuomoto žemės sklypo plotas. Šį valstybinės žemės nuomos sutarties pakeitimą pasirašo visi (naujasis ir ankstesnysis) nuomininkai ir nuomotojas.

46. Pasibaigus valstybinės žemės nuomos sutarties terminui, jeigu pagal teritorijų planavimo dokumentą žemės sklypo nenumatoma naudoti kitoms reikmėms ir nepasibaigęs šiame žemės sklype esančių statinių ar įrenginių ekonomiškai pagrįstos naudojimo trukmės terminas (naudojimo terminas) arba šis terminas aplinkos ministro nustatyta tvarka pratęstas ir buvęs nuomininkas tvarkingai vykdė pagal valstybinės žemės nuomos sutartį prisiimtus

įsipareigojimus, buvusio nuomininko prašymu pagal Taisykles gali būti sudaroma nauja valstybinės žemės nuomos sutartis.

Naudojamų kitos paskirties valstybinės
žemės sklypų pardavimo ir nuomos
taisyklių
1 priedas

(Sutarties pavyzdys)

VALSTYBINĖS ŽEMĖS PIRKIMO–PARDAVIMO SUTARTIS

_____ Nr. _____
(data)

(sudarymo vieta)

Mes, Lietuvos valstybė, atstovaujama _____
(institucijai, priimančiai sprendimą parduoti žemės

_____ sklypą, atstovaujančio asmens pareigos, vardas ir pavardė)
arba jo įgalioto _____

(pareigos, vardas ir pavardė)

pagal _____,
(įgaliojimo data, numeris)

toliau vadinama pardavėju, ir _____
(fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas, gyvenamoji vieta;

_____,
Lietuvos arba užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos teisinė forma, pavadinimas,
kodas, buveinė)

toliau vadinamas (-i) pirkėju (-ais), atstovaujamas (-i)* _____
(vardas ir pavardė, asmens kodas, gyvenamoji vieta)

pagal _____,
(atstovavimo pagrindas, dokumento data, numeris)

s u d a r ė m e šią sutartį:

1. Pardavėjas parduoda, o pirkėjas perka _____ ha
(plotas skaičiais – 0,0001 ha tikslumu)
ploto žemės sklypą Nr. _____, esantį
(kadastro numeris)

(adresas – savivaldybė, seniūnija (išskyrus miestų seniūnijas), gyvenamoji vietovė, gatvė,

_____.
žemės sklypo numeris gatvėje ar gyvenamojoje vietovėje)

2. Perkamo žemės sklypo:

2.1. kaina (į kurią įskaičiuojamas priedas dėl inžinerinių statinių, kai Lietuvos
Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 nustatytais atvejais ir tvarka
apskaičiuojamas žemės sklypo vertės priedas dėl inžinerinių statinių) _____;
(suma skaičiais ir žodžiais)

2.2. kainos priedas dėl inžinerinių statinių _____;
(suma skaičiais ir žodžiais)

2.3. pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas (būdai) ir pobūdis
(pobūdžiai) _____;

2.4. specialiosios žemės naudojimo sąlygos _____;
(pavadinimas, kodas)

2.5. žemės servitutai _____;

_____.
2.6. kitos teisės aktuose nustatytos sąlygos ir apribojimai _____

3. Už perkamą žemės sklypą sumokėjo:

Eil. Nr.	Pirkėjo vardas ir pavardė ar Lietuvos arba užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos pavadinimas	Sumokėta suma (skaičiais ir žodžiais)
	Iš viso	

4. **Žemės sklypas perkamas bendrosios _____
(dalinės, jungtinės)

nuosavybės teise šiomis dalimis:

4.1. _____
(fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas, gyvenamoji vieta; Lietuvos arba

užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos teisinė forma, pavadinimas, kodas, _____;
buveinė; perkamos dalies plotas 0,0001 ha tikslumu; kaina skaičiais ir žodžiais)

4.2. _____
(fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas, gyvenamoji vieta; Lietuvos arba

užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos teisinė forma, pavadinimas, kodas, _____;
buveinė; perkamos dalies plotas 0,0001 ha tikslumu; kaina skaičiais ir žodžiais)

4.3. _____
(fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas, gyvenamoji vieta; Lietuvos arba

užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos teisinė forma, pavadinimas, kodas, _____.
buveinė; perkamos dalies plotas 0,0001 ha tikslumu; kaina skaičiais ir žodžiais)

5. ***Įsiskolinimo likutį _____ Lt
(suma skaičiais ir žodžiais)

pirkėjas įsipareigoja sumokėti šiais terminais ir sąlygomis:

Metai	Mokėtina suma, litais	Metai	Mokėtina suma, litais

Įsiskolinimo už parduotą žemės sklypą, kurio vertė apskaičiuota pagal Žemės įvertinimo metodiką, likutis bus perskaičiuojamas Lietuvos Respublikos Vyriausybei priėmus sprendimą indeksuoti žemės vertę. Už parduotą valstybinės žemės sklypą atsiskaitoma pagal Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisykles, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260.

6. Pirkėjas įsipareigoja įsigytą nuosavybės žemės sklypą naudoti pagal šios sutarties 2.3 punkte nurodytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir pobūdį, laikytis 2.4 punkte nurodytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, 2.5 punkte nustatytų žemės servitutų, 2.6 punkte nurodytų kitų sąlygų ir apribojimų.

7. Pirkėjas savo lėšomis per 3 mėnesius nuo žemės sklypo perdavimo dienos privalo įregistruoti nuosavybės teisę į žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre. Pirkėjui vengiant įregistruoti nuosavybės teisės perėjimo faktą, valstybinės žemės pardavėjas kreipsis į teismą su prašymu dėl valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties įregistravimo ir nuostolių, patirtų dėl sutarties neįregistravimo, atlyginimo.

8. Nuosavybės teisė į žemės sklypą pirkėjui pereina nuo žemės sklypo perdavimo. Žemės sklypo perdavimas ir priėmimas įforminamas perdavimo ir priėmimo aktu.

9. Už šioje sutartyje numatytų žemės naudojimo sąlygų ir veiklos apribojimų nevykdymą pirkėjas atsako pagal įstatymus.

10. Išsimokėtinai parduotas žemės sklypas laikomas įkeistu valstybei nuo jo perdavimo pirkėjui ir užtikrinama pirkėjo prievolė sumokėti įsiskolinimą už perkamą išsimokėtinai žemės sklypą.

11. Sutarties sudarymo ir priverstinės hipotekos įregistravimo, jeigu žemės sklypas perkamas išsimokėtinai, išlaidas apmoka pirkėjas.

12. Prie šios sutarties pridedamas parduodamo žemės sklypo planas M 1: _____
– _____ kaip neatskiriama sudedamoji šios sutarties dalis.

13. Sutartis sudaryta _____ egzemplioriais, kurių po vieną paliekama pardavėjui ir notarui, kiti _____ įteikiami _____.
(pirkėjo ar jam atstovaujančio asmens vardas ir pavardė)

Pardavėjas	(Parašas)	(Vardas ir pavardė)
A. V.		

Pirkėjas (-ai)	(Parašas)	(Vardas ir pavardė)
	(Parašas)	(Vardas ir pavardė)
	(Parašas)	(Vardas ir pavardė)
A. V. (jeigu reikalavimas turėti antspaudą numatytas įstatymuose)		

*Pildoma, jeigu pirkėjui (-ams) atstovauja jo (jų) įgalioti asmenys.

**Pildoma, jeigu žemės sklypas perkamas bendrosios nuosavybės teise.

***Pildoma, jeigu žemės sklypas perkamas išsimokėtinai.

Naudojamų kitos paskirties valstybinės
žemės sklypų pardavimo ir nuomos
taisyklių
2 priedas

(Akto pavyzdys)

VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO PERDAVIMO IR PRIĖMIMO AKTAS

_____ Nr. _____
(data)

(sudarymo vieta)

(institucijai, priimančiai sprendimą parduoti žemės sklypą, atstovaujančio asmens

pareigos, vardas ir pavardė)

arba jo įgaliotas _____

(pareigos, vardas ir pavardė)

pagal _____

(įgaliojimo pagrindas, dokumento data, numeris)

perduoda, o pirkėjas (-ai) _____

(fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas, gyvenamoji vieta;

Lietuvos arba užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos teisinė forma, pavadinimas,
kodas, buveinė)

atstovaujamas (-i)* _____

(vardas ir pavardė, asmens kodas)

pagal _____

(atstovavimo pagrindas, dokumento data, numeris)

priima pagal valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartį Nr. _____

sudarytą _____, parduotą valstybinės žemės sklypą Nr. _____

(sudarymo data)

(adresas – savivaldybė, seniūnija (išskyrus miestų seniūnijas), gyvenamoji vietovė, gatvė,

žemės sklypo numeris gatvėje ar gyvenamojoje vietovėje ir kadastro numeris)

Žemės sklypo ribos pažymėtos sklypo plane.

Nuosavybės teisė į įsigytą iš valstybės žemės sklypą pirkėjui pereina nuo šio akto
pasirašymo dienos.

Šis aktas surašytas _____ egzemplioriais, iš jų vienas perduodamas pardavėjui, kiti
_____ įteikiami _____

(pirkėjo ar jam atstovaujančio asmens vardas ir pavardė)

PERDAVĖ

Pardavėjas

(Parašas)

(Vardas ir pavardė)

A. V.

PRIĖMĖ

Pirkėjas (-ai)

(Parašas)

(Vardas ir pavardė)

(Parašas)

(Vardas ir pavardė)

* Pildoma, jeigu pirkėjui (-ams) atstovauja jo (jų) įgaliotas asmuo.

(Parašas)

(Vardas ir pavardė)

A. V. (jeigu reikalavimas turėti
antspaudą nustatytas įstatymuose)

Naudojamų kitos paskirties valstybinės
žemės sklypų pardavimo ir nuomos
taisyklių
3 priedas

(Sutarties pavyzdys)

VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIS

_____ Nr. _____
(data)

(sudarymo vieta)

Mes, Lietuvos valstybė, atstovaujama _____
(institucijai, priimančiai sprendimą išnuomoti

_____ žemės sklypą, atstovaujančio asmens pareigos, vardas ir pavardė)
arba jo įgalioto _____

(pareigos, vardas ir pavardė)
pagal _____, toliau vadinama nuomotoju, ir
(įgaliojimo data, numeris)

_____ (fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas, gyvenamoji vieta; Lietuvos arba užsienio

_____,
juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos teisinė forma, pavadinimas, kodas, buveinė)
toliau vadinamas (-i) nuomininku (-ais), atstovaujamas (-i)* _____

_____ (vardas ir pavardė, asmens kodas, gyvenamoji vieta)

pagal _____,
(atstovavimo pagrindas, dokumento data, numeris)

s u d a r ė m e šią sutartį:

1. Nuomotojas išnuomoja, o nuomininkas išsinuomoja _____
(plotas skaičiais – 0,0001 ha tikslumu)
_____ ha ploto žemės sklypą

Nr. _____, esantį _____
(kadastro numeris) (adresas – savivaldybė, seniūnija (išskyrus miestų seniūnijas),

_____ gyvenamoji vietovė, gatvė, žemės sklypo numeris gatvėje ar gyvenamojoje vietovėje)

arba šio sklypo dalį**, kurios plotas _____.

2. Žemės sklypas išnuomojamas _____
(nuomos terminas)

_____ metams, skaičiuojant nuo šios sutarties sudarymo dienos.

3. Išnuomojamo žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir (ar)
pobūdis _____.

Galimybė keisti žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir
(ar) pobūdį nurodant paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį, numatytus pagal savivaldybės ar jos
teritorijos (miesto, miestelio) bendrąjį ar specialųjį planą _____.

4. Išnuomojamoje žemėje esančių žemės savininkui ar kitiems asmenims nuosavybės
teise priklausančių statinių ir įrenginių naudojimo sąlygos, naujų statinių ir įrenginių statybos,

* Pildoma, jeigu nuomininkui (-ams) atstovauja jo (jų) įgalioti asmenys.

** Pildoma, jeigu išnuomojama žemės sklypo dalis.

kelių tiesimo, vandens telkinių įrengimo ir kitos sąlygos, taip pat statinių ir įrenginių tolesnė naudojimo paskirtis pasibaigus žemės nuomos terminui _____

5. Išnuomojamoje žemėje esančių požeminio ir paviršinio vandens, naudingųjų iškasenų (išskyrus gintarą, naftą, dujas ir kvarcinį smėlį) naudojimo sąlygos _____

6. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos _____

7. Kiti teisės aktuose nustatyti žemės naudojimo apribojimai _____

8. Žemės servitutai ir kitos daiktinės teisės _____

9. Žemės sklypo vertė _____ Lt.
(suma skaičiais ir žodžiais)

Nuomotojas turi teisę kas 3 metus perskaičiuoti išnuomoto be aukciono žemės sklypo vertę, nuo kurios skaičiuojamas žemės nuomos mokestis. Išnuomoto valstybinės žemės sklypo vertė perskaičiuojama pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarime Nr. 205 nustatytas išnuomojamų valstybinės žemės sklypų vertės apskaičiavimo taisykles.

10. Nuomininkas žemės nuomos mokestį moka pagal savivaldybės tarybos patvirtintą tarifą nuo valstybinės žemės nuomos sutartyje nurodytos vertės.

11. Žemės nuomos mokesčio mokėjimo terminai _____

12. Kiti su nuomojamo žemės sklypo naudojimu ir grąžinimu, pasibaigus nuomos sutarčiai, susiję nuomotojo ir nuomininko įsipareigojimai _____

13. Atsakomybė už žemės sklypo nuomos sutarties pažeidimus _____

14. Nuomininkas įsipareigoja laikytis nuomos sutarties ir įstatymų. Už jų nevykdymą jis atsako pagal įstatymus.

15. 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, išnuomos ne aukciono būdu, nuomos mokesčio tarifą, sumažinus nuomos mokestį arba nuo jo atleidus, šios sutarties šalys privalo vadovautis savivaldybės tarybos sprendimais.

16. Ši sutartis prieš terminą nutraukiama nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartyje numatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį arba keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir (ar) pobūdis, išskyrus atvejus, kai sutartyje numatytas žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties, naudojimo būdo ir (ar) pobūdžio keitimas, taip pat gali būti nutraukiama kitais Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ir kitų įstatymų nustatytais atvejais.

17. Pagal šią sutartį pakeitus žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį, nuomotojas, vadovaudamasis parengtu ir patvirtintu detaliuoju planu, turi patikslinti išnuomoto žemės sklypo kadastro duomenis Nekilnojamojo turto kadastre. Kadastro duomenys keičiami šalies, inicijavusios detaliojo plano, pagal kurį pakeista paskirtis, būdas ir (ar) pobūdis, rengimą, lėšomis.

Sutarties šalys įsipareigoja pagal pakeistus išnuomoto žemės sklypo kadastro duomenis pakeisti nuomos sutartį.

18. Prie šios sutarties pridedamas išnuomojamo žemės sklypo planas M 1: _____ kaip neatskiriama sudedamoji šios sutarties dalis.

19. Sutartį nuomininkas savo lėšomis per 3 mėnesius įregistruoja Nekilnojamojo turto registre.

20. Sutartis sudaryta ____ egzemplioriais, kurių vienas paliekamas nuomotojui, kiti
____ egzemplioriai įteikiami _____ .
(nuomininko ar jam atstovaujančio asmens vardas ir pavardė)

Nuomotojas

A. V.

(Parašas)

(Vardas ir pavardė)

Nuomininkas (-ai)

ar jam atstovaujantis asmuo

(Parašas)

(Parašas)

(Parašas)

(Vardas ir pavardė)

(Vardas ir pavardė)

(Vardas ir pavardė)

A. V. (jeigu reikalavimas turėti
antspaudą nustatytas įstatymuose)
