

LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

NUTARIMAS

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS 1999 M. KOVO 9 D. NUTARIMO NR. 260 „DĖL NAUDOJAMŲ VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ PARDAVIMO IR NUOMOS NE ŽEMĖS ŪKIO PASKIRČIAI (VEIKLAI)“ PAKEITIMO

2004 m. lapkričio 15 d. Nr. 1442

Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (Žin., 1994, Nr. [34-620](#); 2004, Nr. [28-868](#), Nr. [117-4368](#)) 9, 10 ir 13 straipsniais, 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 valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)“ (Žin., 1999, Nr. [25-706](#); 2001, Nr. [17-527](#); 2002, Nr. [100-4443](#); 2003, Nr. [122-5516](#)) 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:

- 1.1. Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės;
- 1.2. Mokėjimo už perkamus kitos paskirties valstybinės žemės sklypus taisyklės.

2. Nustatyti, kad:

2.1. Naudojamus valstybinės žemės sklypus parduoda ir išnuomoja (išskyrus žemės sklypus, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka perduotus valdyti patikėjimo teise savivaldybėms) apskričių viršininkai. Perduotus savivaldybėms valdyti patikėjimo teise naudojamus valstybinės žemės sklypus išnuomoja savivaldybių tarybos.

2.2. Laikantis Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų šiuo nutarimu (toliau vadinama – Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės), nuostatų, parduodami ir išnuomojami valstybinės žemės sklypai, pagal teritorijų planavimo dokumentus suformuoti ir naudojami kitai paskirčiai, taip pat parduodami žemės sklypai Kovo 11-osios akto signatarams – individualiems (vienbučiams ar dvibučiams) gyvenamiesiems namams statyti. Prioritetas teikiamas žemės sklypų pardavimui. Žemės sklypai išnuomojami tik tuo atveju, kai žemės sklypų naudotojai nepageidauja arba neturi teisės jų pirkti. Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės taikomos formuojant (rengiant teritorijų planavimo dokumentus, žemės sklypo planus ir nustatant privatizuojamas žemės sklypo dalis) grąžinamus natūra (turėtoje vietoje) ir perduodamus nuosavybėn neatlygintinai naudojamus namų valdų žemės sklypus, naudojamus žemės sklypus prie kitų nuosavybės teise turimų statinių ir įrenginių, taip pat naujus žemės sklypus asmenims pagal Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymą ir Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą (Žin., 1997, Nr. [65-1558](#)).

2.3. Kai gyvenamojo namo savininkui ar asmeniui, kuriam suteiktas žemės sklypas individualiam (vienbučiam ar dvibučiam) gyvenamajam namui statyti, buvo leista pirkti žemės sklypą ir jis už šį sklypą yra sumokėjęs, tačiau pirkimo-pardavimo sutartis nebuvo sudaryta, jam mirus, įpėdiniams pereina teisė įsigyti šį žemės sklypą. Šiuo atveju jiems įskaitoma mirusiojo savininko sumokėta suma, o kainos skirtumas dėl padidėjusios žemės sklypo vertės (įskaitant vertės priedą dėl inžinerinių statinių, jeigu už perkamą žemės sklypą buvo sumokėta iki 1993 m. rugpjūčio 31 d.) papildomai nemokamas.

2.4. Tais atvejais, kai gyvenamasis namas įsigyjamas (įsigytas) iš asmens, kuris yra sumokėjęs už namų valdos žemės sklypą valstybės vienkartinėmis išmokomis ar pinigais, bet žemės pirkimo-pardavimo sutartis nebuvo sudaryta, sumokėta suma gali būti įskaityta gyvenamąjį namą įsigijusiam asmeniui, jeigu buvęs gyvenamojo namo savininkas duoda notaro patvirtintą sutikimą įskaityti jam sumokėtą sumą. Jeigu už namų valdos žemės sklypą buvo sumokėta visa mokėjimo metu nustatyta žemės sklypo kainos suma, kainos skirtumas dėl padidėjusios žemės vertės (įskaitant vertės priedą dėl inžinerinių statinių, jeigu už perkamą žemės sklypą buvo sumokėta iki 1993 m. rugpjūčio 31 d.) papildomai nemokamas.

2.5. Namų valdų žemės sklypai, esantys miestams po 1995 m. birželio 1 d. priskirtose teritorijose, parduodami už kainą, apskaičiuotą pagal kaimo gyvenamųjų vietovių žemės vertę.

2.6. Asmuo, įsigijęs žemės sklypą išsimokėtinai, gali jį perleisti kitam asmeniui tik tais atvejais, jeigu naujasis žemės savininkas sutinka perimti buvusiojo savininko prievolės valstybei pagal valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartį. Ši prievolė valstybei įrašoma žemės sklypo perleidimo sutartyje.

2.7. Žemės sklypų detaliuosius planus, žemės sklypų planus (schemas) su nustatytais žemės sklypų ribų posūkio taškais ir riboženklių koordinatėmis valstybinėje geodezinių koordinatinių sistemoje ar su šia sistema susietose vietinėse koordinatinių sistemose pažymėtais tuose žemės sklypuose esančiais statiniais ir įrenginiais savivaldybės rengia savo lėšomis, kai formuojami gražinami natūra, perduodami nuosavybėn neatlygintinai, parduodami ar nuomojami namų valdų žemės sklypai, taip pat žemės sklypai, priskirti statiniams ir įrenginiams, privatizuojamiems pagal Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymą (Žin., 1997, Nr. [107-2688](#)). Parduodamų ar nuomojamų namų valdų žemės sklypų detalieji planai ir žemės sklypų planai rengiami pirkėjų ar nuomininkų pageidavimu ir jų lėšomis. Parduodant ar išnuomojant kitus žemės sklypus, naudojamus prie asmenims nuosavybės teise priklausančių statinių ir įrenginių, išnuomojant žemės sklypus prie nuomojamų statinių ir įrenginių, nurodytieji planai taip pat rengiami pirkėjų ir nuomininkų 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 vadovaujamosi lietuvišku tekstu.

2.9. Lėšos, gautos už naudojamus valstybinės žemės sklypus, parduotus kitai paskirčiai miestų savivaldybių, kaip administracinių vienetų, ribose ir teritorijose, esančiose nustatyta tvarka patvirtintose miestų, kaip gyvenamųjų vietovių, ribose, bei Lietuvos Respublikos Vyriausybės sprendimais miestams priskirtose teritorijose, paskirstomos taip:

50 procentų – Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos (toliau vadinama – Nacionalinė žemės tarnyba) kaip šios tarnybos pajamų įmoka į Lietuvos Respublikos valstybės biudžetą, iš kurių 10 procentų skiriama apskričių viršininkų administracijoms. Apskričių viršininkų administracijos joms skirtas lėšas pagal apskričių viršininkų patvirtintas išlaidų sąmatas naudoja apskričių duomenų apie piliečių nuosavybės teisių atkūrimą į žemę, mišką ir vandens telkinius, išnuomos ar perduotos naudotis neatlygintinai valstybinės žemės, laisvos valstybinės žemės fondo žemės plotus ir jų išdėstymą bazei kurti ir palaikyti, miestų teritorijose laisvos (neužstatytos) žemės, numatomos gražinti natūra buvusiems savininkams, kartografavimo darbams atlikti, parduodamų ar išnuomojamų valstybinės žemės sklypų individualiam vertinimui apmokėti ir apskričių viršininkų

žemės tvarkymo departamentų teritorinių žemėtvarkos skyrių ūkinėms (prekių, darbų ir paslaugų naudojimo) išlaidoms padengti. Apskričių viršininkų administracijos tvarko gautų lėšų apskaitą ir atsako už jų naudojimą pagal paskirtį. Nuo 2005 m. sausio 1 d. nurodytieji 50 procentų lėšų pervedami tiesiogiai į Lietuvos Respublikos valstybės biudžetą;

50 procentų – į savivaldybės, kurios teritorijoje yra parduodamas žemės sklypas, biudžetą. Šios lėšos naudojamos grąžinamų natūra, perduodamų nuosavybėn neatlygintinai, parduodamų ar išnuomojamų žemės sklypų detaliesiems planams, žemės sklypų planams (schemoms) rengti, inžinerinei infrastruktūrai plėtoti ir renovuoti, išnuomojamų savivaldybių patikėjimo teise valdomų valstybinės žemės sklypų individualiam vertinimui apmokėti. Savivaldybės tvarko lėšų, gautų už parduotus žemės sklypus, apskaitą ir atsako už jų naudojimą pagal paskirtį.

2.10. Lėšos, gautos už kaimo gyvenamosiose vietovėse naudojamus valstybinės žemės sklypus, parduotus kitai paskirčiai, iki 2005 m. sausio 1 d. pervedamos Nacionalinei žemės tarnybai kaip Nacionalinės žemės tarnybos pajamų įmokos į Lietuvos Respublikos valstybės biudžetą, o nuo 2005 m. sausio 1 d. – į Lietuvos Respublikos valstybės biudžetą.

2.11. Apskritis viršininkas (ar savivaldybės taryba, jeigu išnuomota valstybinė žemė patikėjimo teise perduota savivaldybei) turi kontroliuoti, kaip valstybinės žemės sklypų pirkėjai ir nuomininkai vykdo sąlygas, numatytas valstybinės žemės pirkimo- pardavimo ir nuomos sutartyse, o nustatę pažeidimus – reikalauti juos pašalinti arba inicijuoti šių sutarčių nutraukimą ir įstatymų nustatyta tvarka kreiptis, kad būtų atlyginti nuostoliai. Savivaldybės taryba turi kontroliuoti, kaip vykdoma valstybinės žemės nuomos sutarties, sudarytos apskrities viršininko ar jo paskirto apskrities viršininko administracijos darbuotojo, sąlyga dėl žemės nuomos mokesčio mokėjimo, o nustačiusi pažeidimus – reikalauti pašalinti pažeidimus arba kreiptis į apskrities viršininką dėl sutarties nutraukimo inicijavimo ir įstatymų nustatyta tvarka kreiptis, kad būtų atlyginti nuostoliai.

2.12. Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės netaikomos parduodant ar išnuomojant valstybinės žemės sklypus, kurie nustatyta tvarka priskirti privatizuojamiems pagal Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymą valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausantiems statiniams ir įrenginiams.

2.13. 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 bei keisti išnuomoto valstybinės žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį, arba tokiam detaliam planui rengti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. [107-2391](#); 2004, Nr. [21-617](#)) nustatyta tvarka iki Lietuvos Respublikos žemės įstatymo pakeitimo įstatymo įsigaliojimo dienos išduotos planavimo sąlygos, valstybinės žemės nuomos sutartis nenutraukiama, tiksliai 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 kadastriniai duomenys (žemės sklypo pagrindinė tikslinė 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 tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir (ar) pobūdis, nustatytieji pagal parengtą ir patvirtintą detalųjį planą, taip pat perskaičiuota žemės sklypo vertė).

2.14. Naudojami valstybinės žemės sklypai, suformuoti pagal žemės sklypų ribų specialiuosius planus, parduodami ar išnuomojami asmenims, pateikusiems prašymus parduoti ar nuomoti šiuos žemės sklypus, jeigu žemės sklypų ribų specialieji planai patvirtinti iki Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymo (Žin., 2004, Nr. [21-617](#)) įsigaliojimo dienos (2004 m. gegužės 1 dienos).“.

2. Nustatyti, kad parduodamų ar išnuomojamų valstybinės žemės sklypų dydžiai nustatomi pagal gyvenamojo namo, kito statinio ar įrenginio bendraturčių susitarimus dėl perkamų ar išsinuomojamų valstybinės žemės sklypo dalių dydžių, jeigu šie susitarimai kartu su prašymais

parduoti ar išnuomoti naudojamą kitos paskirties valstybinės žemės sklypą buvo pateikti iki šio nutarimo įsigaliojimo.

MINISTRAS PIRMININKAS

ALGIRDAS BRAZAUSKAS

ŽEMĖS ŪKIO MINISTRAS

JERONIMAS KRAUJELIS

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos Vyriausybės
1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260
(Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m.
lapkričio 15 d. nutarimo Nr. 1442 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 vadinama – šios Taisyklės) naudojamus valstybinės žemės sklypus, parduodamus kitai paskirčiai (toliau vadinama – naudojami 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 (toliau vadinama – asmenys).

2. Asmenys pagal šias 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 pagal detaliuosius planus, o jeigu tokie planai neparengti – pagal nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje esančius žemės sklypų planus arba žemėvaldų projektus (planus) (kaimo gyvenamojoje vietovėje). Jeigu ne visi daugiabučio namo butai privatizuoti, vienas žemės sklypo, suformuoto prie tokio namo, bendraturtis yra valstybė;

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 pagal detaliuosius planus arba pagal žemėvaldų projektus (planus) (kaimo gyvenamojoje vietovėje).

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 įsigytiems ar įsigyjamiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastrę (toliau vadinama – Nekilnojamojo turto kadastras) įrašytą jų tiesioginę paskirtį (išskyrus nuosavybės teise priklausančių statinių ar įrenginių, taip pat poilsiaviečių pastatų ir kitų statinių užimtus žemės sklypus kaimo gyvenamosiose vietovėse, kai jie pagal Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą gražinami natūra, ir 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). Šie žemės sklypai parduodami pagal detaliuosius planus arba žemėvaldų projektus (planus) (kaimo gyvenamojoje vietovėje);

2.5. 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 užimtus žemės sklypus, jeigu jie pagal Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą nėra gražinami natūra.

3. Prie nuosavybės teise priklausančių statinių ir įrenginių parduodami tik tie žemės sklypai, kurių ribos ir plotai pažymėti detaliuosiuose planuose, žemėvaldų projektuose (planuose) (kaimo gyvenamojoje vietovėje) arba nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylose esančiuose žemės sklypų planuose, kai parduodami namų valdų žemės sklypai, ir tik tokio dydžio, kuris būtinas esamiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Namų valdų žemės sklypai gali būti parduodami pagal nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylose esančius žemės sklypų planus, jeigu nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje nurodytos žemės sklypo ribos atitinka namų valdos eksploatavimo reikalavimus.

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 aiškios 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 valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai“ (Žin., 1999, Nr. 50-1608) 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 parengtame naujame detaliajame plane arba žemėvaldų projekte (plane) (kaimo gyvenamojoje vietovėje).

5. Miestuose ir iki 1995 m. birželio 1 d. miestams priskirtose teritorijose, išskyrus Neringos miestą, parduodami namų valdų žemės sklypai, kurie pažymėti namų valdos nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylose ir kurių ribos nustatytos detaliuosiuose planuose arba nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylų žemės sklypų planuose, 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, gyvenamojo namo savininko (bendraturčių) pageidavimu parduodamo namų valdos žemės sklypo plotas apskrities viršininko sprendimu padidinamas, bet ne daugiau kaip atitinkamai iki 0,3 hektaro ir iki 0,4 hektaro, jeigu tos žemės sklypo dalies, pagal detalųjį planą suformavus atskirą atidalijamą žemės sklypą, nenumatoma panaudoti individualiai statybai, miesto ūkio ar visuomenės poreikiams.

6. Jeigu gyvenamasis namas priklauso keliems savininkams (bendraturčiams), jiems parduodamas bendras namų valdos naudojamas žemės sklypas, pažymėtas namų valdos nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje ir nustatytas detaliajame plane nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylos žemės sklypo plane, 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, jų pageidavimu parduodamo žemės sklypo plotas apskrities viršininko sprendimu padidinamas iki naudojamo namų valdos žemės sklypo viso ploto, bet negali būti didesnis kaip atitinkamai 0,2 hektaro ir 0,3 hektaro kiekvienam gyvenamojo namo bendraturčiui, jeigu tos žemės sklypo dalies, pagal detalųjį planą

suformavus atskirą atidalijamą žemės sklypą, nenumatoma panaudoti individualiai statybai, miesto ūkio ar visuomenės poreikiams.

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 apskrities viršininko sprendimu, 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, šių statinių ar įrenginių savininkams (bendraturčiams) parduodamos žemės sklypo dalys, reikalingos kiekvienam atskiram statiniui ar įrenginiui (pagrindiniam daiktui) eksploatuoti. Parduodamų žemės sklypo dalių dydis nustatomas pagal teritorijų planavimo dokumentą ir jo pagrindu parengtą parduodamo žemės sklypo planą.

9. Jeigu naudojamas namų valdos žemės sklypas yra didesnis kaip atitinkamai 0,2 hektaro ir 0,3 hektaro (išskyrus tuos atvejus, kai parduodamo namo sklypo norma padidinta apskrities viršininko sprendimu), viršijanti 0,2 hektaro ir 0,3 hektaro sklypo dalis, suformavus atskirą atidalijamą žemės sklypą, išnuojama aukcione Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 nustatyta tvarka, iki bus panaudota individualiai statybai, miesto ūkio ar visuomenės poreikiams.

10. Kai gyvenamojo namo priklausiniai (ūkiniai sandėliukai, malkinės ir kitos pagalbinės patalpos), įregistruoti Nekilnojamojo turto registre atskirais objektais ir nuosavybės teise priklausantys gyvenamojo namo savininkui (bendraturčiams), yra kitame žemės sklype negu gyvenamasis namas, šių statinių užimti ir jiems eksploatuoti reikalingi žemės sklypai prilyginami namų valdos žemės sklypui ir parduodami ta pačia tvarka kaip ir namų valdos žemės sklypas, jeigu tai numatyta žemės sklypo, kuriame yra nurodytieji gyvenamojo namo priklausiniai, detalijame plane arba žemėvaldų projekte (plane) (kaimo gyvenamojoje vietovėje).

11. Parduodant valstybinę žemę, valstybei atstovauja ir valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartį bei žemės sklypo perdavimo ir priėmimo aktą pasirašo atitinkamos apskrities viršininkas arba jo paskirtas apskrities viršininko administracijos darbuotojas. Žemės sklypų pardavimo dokumentus rengia apskrities viršininko administracijos žemės tvarkymo departamento žemėtvarkos skyrius (toliau vadinama – žemėtvarkos skyrius).

12. Asmenys, pageidaujantys ir turintys teisę pirkti naudojamus žemės sklypus, žemėtvarkos skyriui pagal žemės sklypų buvimo vietą pateikia:

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

12.2. dokumentą, kurio pagrindu asmuo naudojami žemės sklypu (jeigu žemės sklype nėra statinių ir įrenginių);

12.3. fizinio asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą ar Lietuvos arba užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos registravimo dokumentą;

12.4. naudojamo žemės sklypo plano kopiją iš nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylos, jeigu prašoma pirkti namų valdos žemės sklypą. Kitais atvejais turi būti pateikiamas pagal

patvirtintą detalų planą arba žemėvaldų projektą (planą) (kai parduodamas žemės sklypas yra kaimo gyvenamojoje vietovėje) asmenų, pageidaujančių pirkti žemės sklypą, lėšomis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 (Žin., 2002, Nr. [41-1539](#)) (toliau vadinama – Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai), nustatyta tvarka parengtas naudojamo žemės sklypo planas su nustatytais žemės sklypų ribų posūkio taškais ir riboženklų koordinatėmis valstybinėje geodezinių koordinatinių sistemoje ar su šia sistema susietose vietinėse koordinatinių sistemose bei pažymėtais tame žemės sklype esančiais statiniais ir įrenginiais.

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;

12.5. statinių ir įrenginių, esančių žemės sklype, teisinio registravimo dokumentus;

12.6. pagal šių Taisyklių 7 punktą priimtą apskrities viršsinoko sprendimą dėl parduodamų žemės sklypo dalių dydžio nustatymo.

13. Prašyme turi būti nurodytas atsiskaitymo su valstybe už perkamą žemės sklypą būdas – iš karto ar išsimokėtinai.

14. Žemėtvarkos skyrius, gavęs asmens prašymą parduoti žemės sklypą, kuris yra mieste, ir kitus šių Taisyklių 12 punkte nurodytus dokumentus, per 10 dienų pateikia savivaldybės administracijos direktoriui šių dokumentų kopijas su lydraščiu ir prašo:

14.1. parengti parduodamo žemės sklypo planą su nustatytais žemės sklypų ribų posūkio taškais ir riboženklų koordinatėmis valstybinėje geodezinių koordinatinių sistemoje ar su šia sistema susietose vietinėse koordinatinių sistemose Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų nustatyta tvarka (kai pateikta tik žemės sklypo plano kopija iš nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylos). Kai žemės sklype, be gyvenamojo namo ir jo priklausinių, yra ir kitų savarankiškai funkcionuojančių statinių ar įrenginių, Nekilnojamojo turto registre įregistruotų atskirais objektais, žemės sklypo plane turi būti išskirtos kiekvienam tokiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingos žemės sklypo dalys ir nustatytas jų plotas;

14.2. nurodyti parduodamam žemės sklypui taikytinas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas;

14.3. pateikti pasiūlymą dėl žemės servitutų nustatymo;

14.4. 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 ir tvarka apskaičiuoti parduodamo žemės sklypo vertės priedą dėl inžinerinių statinių;

14.5. nurodyti žemės sklypo naudojimo būdą ir pobūdį, nustatytus pagal teritorijų planavimo dokumentą. Žemės sklypo naudojimo būdas teritorijų planavimo dokumente nustatomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 29 straipsniu, o žemės sklypo pobūdis – žemės ūkio ministro ir aplinkos ministro įsakymu patvirtintu žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašu.

15. Savivaldybės administracijos direktorius parduodamo žemės sklypo planą parengia vadovaudamasis detaliuoju planu ar nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje esančiu žemės sklypo planu, jeigu nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje nurodytos žemės sklypo ribos atitinka namų valdos eksploatavimo reikalavimus.

16. Savivaldybės administracijos direktorius, atlikęs šių Taisyklių 14 punkte nurodytus darbus, per mėnesį nuo žemėtvarkos skyriaus kreipimosi pateikia šiam skyriui patvirtintus parduodamo žemės sklypo dokumentus (duomenis). Parduodamų žemės sklypų dydžius savivaldybės administracijos direktorius nustato įvertinęs teisinius žemės sklypo suteikimo dokumentus, žemės sklype esančio nekilnojamojo turto teisinio registravimo dokumentus ir patikrinęs detalijame plane ar nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje esančiame žemės sklypo plane statiniams ar įrenginiams numatytą, bet tam nepanaudotą žemės sklypo plotą. Prireikus savivaldybės administracijos direktorius organizuoja detaliojo plano rengimą ar patikslinimą ir pagal jį atitinkamai sumažina žemės sklypo plotą.

17. Žemėtvarkos skyrius, gavęs dokumentus (duomenis) iš savivaldybės administracijos direktoriaus:

17.1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 nustatytais atvejais ir tvarka apskaičiuoja parduodamų žemės sklypų vertę arba užsako parduodamų žemės sklypų individualų vertinimą;

17.2. parengia valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties projektą (pagal šių Taisyklių 1 priedą).

18. Jeigu savivaldybės administracijos direktoriaus pateikti dokumentai (duomenys) rengiant valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties projektą buvo tikslinami, valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties projektas derinamas su savivaldybės administracijos direktoriumi, kuris per 15 dienų po sutarties projekto pateikimo privalo suderinti sutarties projektą arba pateikti pasiūlymus dėl jo patikslinimo. Galutinį sprendimą dėl valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties projekto priima apskrities viršininkas. Apskrities viršininko sprendimas gali būti skundžiamas įstatymų nustatyta tvarka.

19. Žemėtvarkos skyrius, gavęs asmens prašymą parduoti žemės sklypą, kuris yra kaimo gyvenamojoje vietovėje, ir kitus šių Taisyklių 12 punkte nurodytus dokumentus, per 30 dienų atlieka šių Taisyklių 14.1-14.3, 14.5 ir 17.1 punktuose nurodytus darbus ir parengia valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties projektą.

20. Fiziniam asmeniui, perkantiems ne didesnius kaip 0,06 hektaro namų valdų žemės sklypus miestų savivaldybių, kaip administracinių vienetų, ribose ir teritorijose, esančiose iki 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka patvirtintose miestų, kaip gyvenamųjų vietovių, ribose, bei iki tos pačios 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.

Fiziniam asmeniui, 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.

Tais atvejais, 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).

21. Valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties projekte nurodoma:

21.1. 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;

21.2. žemės sklypo kaina. Nurodoma bendra žemės sklypo kaina, o kai Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 nustatytais atvejais ir tvarka apskaičiuojamas žemės sklypo vertės priedas dėl inžinerinių statinių – ir 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;

21.3. žemės sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir (ar) pobūdis;

21.4. specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos ir kiti apribojimai;

21.5. žemės servitutai;

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

21.7. 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.

22. Žemėtvarkos skyrius parengtą valstybinės žemės pirkimo- pardavimo sutarties projektą suderina su pirkėju, kuris raštu patvirtina, kad sutinka su perkamo žemės sklypo kaina ir kitomis sutarties projekte išdėstytomis žemės sklypo pirkimo sąlygomis. Suderintą su pirkėju valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties projektą kartu su prašymu parduoti žemės sklypą ir šių Taisyklių 12, 14 arba 19 punktuose nurodytais dokumentais žemėtvarkos skyrius per 10 dienų pateikia apskrities viršininkui. Apskrities viršininkas per 10 dienų nuo šių dokumentų pateikimo priima sprendimą parduoti žemės sklypą arba prašymo netenkinti, tai įformindamas įsakymu. Jeigu priimamas sprendimas parduoti žemės sklypą, įsakyme nurodoma, kad žemės sklypą leidžiama parduoti valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties projekte nurodytomis sąlygomis (arba su atitinkamais tų sąlygų papildymais ir pakeitimais). Sutarties projektas ir kiti dokumentai pridedami prie įsakymo kaip neatskiriamas priedas.

23. Žemėtvarkos skyrius per 5 darbo dienas po apskrities viršininko sprendimo parduoti žemės sklypą priėmimo praneša pirkėjui, kad jis turi sumokėti valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties projekte nurodytą žemės sklypo kainą sutartyje nurodytoje banko įstaigoje (skyriuje, filiale), taip pat nurodo sąskaitos (-ų) numerį (-ius), sutarties pasirašymo vietą ir laiką (iš anksto suderinęs tai su pirkėju).

Kai parduodant žemės sklypą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 nustatytais atvejais atliekamas individualus žemės sklypo vertinimas, individualaus vertinimo išlaidas pirkėjas privalo sumokėti iki valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties pasirašymo dienos.

24. Pirkėjas, sumokėjęs nurodytą sumą arba jos dalį, jeigu žemės sklypas perkamas išsimokėtinai, su apmokėjimą patvirtinančiu banko įstaigos (skyriaus, filialo) dokumentu atvyksta sutartu laiku į žemėtvarkos skyriaus pasiūlytą 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, pateikdamas 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.

25. Valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartį pasirašo apskrities viršininkas arba jo paskirtas apskrities viršininko administracijos darbuotojas. Kartu su pasirašyta sutartimi žemės sklypo pirkėjui įteikiamas 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 sutartyje nurodoma, kad pirkėjas per 3 mėnesius nuo žemės sklypo perdavimo dienos privalo įregistruoti nuosavybės teisę į žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre. Valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo išlaidas, įskaitant notaro patvirtinimą, apmoka pirkėjas. Nuosavybės teisė į žemės sklypą pirkėjui pereina nuo žemės sklypo perdavimo dienos. Žemės sklypo perdavimas ir priėmimas įforminamas apskrities viršininko arba jo paskirto apskrities viršininko administracijos darbuotojo ir pirkėjo pasirašytu valstybinės žemės sklypo perdavimo ir priėmimo aktu (pagal šių Taisyklių 2 priedą). Šis aktas pasirašomas per 3 darbo dienas nuo valstybinės žemės pirkimo- pardavimo sutarties sudarymo.

Jeigu pirkėjas nustatytu laiku neatvyksta pasirašyti valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties, į sutarties sudarymo išlaidas įskaitomos valstybės įmonės Registrų centro parengtos kartotinės pažymos apie Nekilnojamojo turto registre įregistruotus nekilnojamuosius daiktus ir daiktines teises į juos, šių teisių suvaržymus ir įstatymų nustatytus juridinius faktus išdavimo išlaidos.

26. Tais atvejais, kai žemės sklypas perkamas išsimokėtinai, apribojimai jį įkeisti arba perleisti įregistruojami Nekilnojamojo turto registre.

II. NAUDOJAMŲ KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ NUOMA

27. Naudojamus kitos paskirties valstybinės žemės sklypus (toliau vadinama – naudojami žemės sklypai; žemės sklypai) gali išsinuomoti Lietuvos Respublikos fiziniai ir juridiniai asmenys, užsieniečiai, užsienio juridiniai asmenys ir kitos užsienio organizacijos (toliau vadinama – asmenys).

28. Išnuomojami šie naudojami žemės sklypai:

28.1. užstatyti asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar 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;

28.2. šių Taisyklių 2 punkte nurodyti žemės sklypai, išskyrus žemės sklypus, teisės aktų nustatyta tvarka suteiktus individualiems (vienbučiams ir dvibučiams) gyvenamiesiems namams statyti, už kuriuos įmokėtos įmokos pinigais ar valstybės vienkartinėmis išmokomis, kurių juos naudojantys asmenys nepageidauja arba neturi teisės įsigyti nuosavybės. 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 šias 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 sutartis buvo įregistruotos Nekilnojamojo turto registre.

29. Valstybinės žemės nuomotojas yra:

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

29.2. apskrities viršininkas – išnuomoja kitą valstybinę žemę.

30. Išnuomojant naudojamus žemės sklypus, laikomasi šių reikalavimų:

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

30.2. Jeigu išnuomojamame žemės sklype yra valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausančių statinių ar įrenginių, žemės nuomos terminas gali būti nustatomas ne ilgesnis kaip iki šių statinių ar įrenginių privatizavimo sandorių sudarymo dienos.

30.3. Žemės sklypai, užstatyti Nekilnojamojo turto registre įregistruotais kioskais, gatvių prekybos, pramogų ar parodos paviljonais, parodos eksponatais, palapinės dangomis ar pneumatiniiais apvalkalais, vagonėliais, konteineriais, įvairios paskirties aikštelėmis su dirbtine danga, statybininkų, tyrėjų ar kitos terminuotos veiklos reikmėms skirtais statiniais, išnuomojami Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (Žin., 1996, Nr. [32-788](#); 2001, Nr. [101-3597](#)) nustatytam statinio naudojimo terminui. Valstybinės žemės nuomos sutartyse turi būti nurodoma, kad šiuose išnuomotuose žemės sklypuose draudžiama statyti naujus statinius ir įrenginius, taip pat rekonstruoti esamus.

Šių žemės sklypų nuomos sutartis gali būti pratęsiama, bet ne ilgiau kaip sutartyje nustatytam nuomos terminui, jeigu pagal teritorijų planavimo dokumentus šių žemės sklypų nenumatoma panaudoti kitoms reikmėms. Pasibaigus žemės nuomos terminui, visi šiuose žemės sklypuose esantys statiniai ir įrenginiai turi būti nukelti nuomininko lėšomis; jeigu visų statinių ir įrenginių ar jų dalies nukelti neįmanoma, neperkeltieji statiniai ir įrenginiai perleidžiami valstybės nuosavybės, už juos atlyginant nuomotojo ir nuomininko susitarimu, o jiems nesusitarus – pagal teismo sprendimą.

30.4. Kitais atvejais žemės nuomos terminas nustatomas nuomotojo ir nuomininko susitarimu atsižvelgiant į valstybės interesus ir žemės sklype esančio statinio ar įrenginio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę, kuri nustatoma pagal patvirtintus statinio ar įrenginio

statybos projekto dokumentus, o statinių ar įrenginių, pastatytų iki 1996 m. sausio 1 d., – pagal nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje nurodytus statinio ar įrenginio nusidėvėjimo duomenis Aplinkos ministerijos nustatyta tvarka, bet ne ilgesniam kaip 99 metų laikotarpiui.

30.5. Žemės sklypai, kurių reikia fizinių ir juridinių asmenų nuomojamiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, išnuomojami tik šių statinių ar įrenginių nuomos terminui.

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, arba gavus nuomotojo sutikimą, ir jeigu tokia statyba ar rekonstrukcija neprieštarauja nustatytam teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimui, išskyrus šių Taisyklių 30.3 punkte nurodytą atvejį. Nuomos sutartyje nenumatytus ar be nuomotojo sutikimo pastatytus statinius ar įrenginius nuomininkas privalo nugriauti ir sutvarkyti žemės sklypą.

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 tiksline žemės naudojimo paskirtimi, naudojimo būdu ir (ar) pobūdžiu turi būti numatyta galimybė keisti išnuomojamo žemės sklypo pagrindinę tikslinę 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 tikslinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas, valstybinės žemės nuomos sutartyje kartu su esamais išnuomojamo žemės sklypo pagrindine tiksline žemės naudojimo paskirtimi, naudojimo būdu ir (ar) pobūdžiu įrašoma tik pagrindinė tikslinė 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 tikslinę 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 paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį.

Pakeitus išnuomoto valstybinės žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį, nuomotojas, remdamasis detaliuoju planu, perskaičiuoja išnuomoto žemės sklypo vertę ir patikslina išnuomoto žemės sklypo kadastro duomenis Nekilnojamojo turto kadastre bei įrašus Nekilnojamojo turto registre. 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 pratęsiamas.

30.9. 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 išnuomojančios žemės sklypą institucijos sprendimu, atsižvelgiant į kiekvienam bendraturčiui priklausančią gyvenamojo namo ar kito pastato, statinio ar įrenginio arba kito statinio dalį, į kurią neįskaitomos gyvenamojo namo ar kito statinio priklausinių bendraturčių nuosavybės teise turimos dalys.

30.10. 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 teritorijų planavimo dokumentą ir jo pagrindu parengtą išnuomojamo žemės sklypo planą.

30.11. Žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose nustatyto dydžio, kuris būtinas žemės sklype esantiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą šių statinių ar įrenginių tiesioginę paskirtį.

30.12. 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. Valstybinės žemės nuomotojas gali priimti sprendimą pratęsti valstybinės žemės nuomos terminą, jeigu pagal teritorijų planavimo dokumentą žemės sklypo nenumatoma naudoti kitoms reikmėms ir nėra pasibaigęs šiame žemės sklype esančių statinių ir įrenginių ekonomiškai pagrįstos naudojimo trukmės terminas (naudojimo terminas), arba šis terminas nustatytą tvarka pratęstas ir nuomininkas tvarkingai vykdė pagal žemės nuomos sutartį prisiimtus įsipareigojimus. Žemės nuomos terminas gali būti pratęsiamas tik iki statinio ar įrenginio, esančio žemės sklype, naudojimo termino pabaigos. Valstybinės žemės nuomotojui priėmus sprendimą pratęsti žemės nuomos terminą, šalių susitarimu patikslinama valstybinės žemės nuomos sutartis.

Pasibaigus valstybinės žemės nuomos sutarties terminui, jeigu pagal teritorijų planavimo dokumentą žemės sklypo nenumatoma naudoti kitoms reikmėms ir nėra pasibaigęs šiame žemės sklype esančių statinių ar įrenginių ekonomiškai pagrįstos naudojimo trukmės terminas (naudojimo terminas), arba šis terminas nustatytą tvarka pratęstas ir buvęs nuomininkas tvarkingai vykdė pagal valstybinės žemės nuomos sutartį prisiimtus įsipareigojimus, buvusio nuomininko prašymu pagal šias Taisykles gali būti sudaroma nauja valstybinės žemės nuomos sutartis.

31. Asmenys, pageidaujantys ir turintys teisę išsinuomoti jų naudojamus žemės sklypus be aukciono, atitinkamos (pagal žemės sklypo buvimo vietą) savivaldybės administracijos direktoriui arba žemėtvarkos skyriui pateikia:

31.1. prašymą išnuomoti žemės sklypą, nurodydami pageidaujamą nuomos terminą;

31.2. sklypo suteikimą ar naudojimo teisę patvirtinančius dokumentus;

31.3. naudojamo žemės sklypo plano kopiją iš nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylos, kai prašoma išnuomoti namų valdos žemės sklypą. Visais kitais atvejais pateikiamas pagal patvirtintą detalų planą ar žemėvaldų projektą (planą) (kai išnuomojamas žemės sklypas yra kaimo gyvenamojoje vietovėje) pageidaujančių išsinuomoti sklypą asmenų lėšomis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų nustatyta tvarka parengtas naudojamo žemės sklypo planas su nustatytais žemės sklypų ribų posūkio taškais ir riboženklių koordinatėmis valstybinėje geodezinių koordinatinių sistemoje ar su šia sistema susietose vietinėse koordinatinių sistemose bei pažymėtais tame žemės sklype esančiais statiniais ir įrenginiais.

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 bei nustatytas šių dalių plotas;

31.4. statinių ir įrenginių, esančių žemės sklype, teisinio registravimo dokumentus;

31.5. statinių ir įrenginių, esančių žemės sklype, nuomos sutartį, kai prašymą išnuomoti valstybinės žemės sklypą pateikia statinių ir įrenginių nuomininkas;

31.6. fizinio asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą arba Lietuvos Respublikos arba užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos registravimo dokumentą;

31.7. pagal šių Taisyklių 30.9 punktą žemės sklypą išnuomojančios institucijos priimtą sprendimą dėl išnuomojamų žemės sklypo dalių dydžio nustatymo.

32. Kai žemės sklypą išnuomoja savivaldybės taryba, savivaldybės administracijos direktorius, gavęs šių Taisyklių 31 punkte nurodytus dokumentus, pagal teritorijų planavimo dokumentą atlieka šiuos darbus:

32.1. parengia prašomo išnuomoti žemės sklypo planą su nustatytais žemės sklypų ribų posūkio taškais ir riboženklų koordinatėmis valstybinėje geodezinių koordinatinių sistemoje ar su šia sistema susietose vietinėse koordinatinių sistemose Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų nustatyta tvarka (kai pateikta tik žemės sklypo plano kopija iš nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylos). Kai žemės sklype, be gyvenamojo namo ir jo priklausinių, yra ir kitų savarankiškai funkcionuojančių statinių ar įrenginių, Nekilnojamojo turto registre įregistruotų atskirais objektais, žemės sklypo plane turi būti išskirtos kiekvienam tokiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingos žemės sklypo dalys ir nustatytas jų plotas;

32.2. pasiūlo žemės nuomos terminą, atsižvelgdamas į šiame žemės sklype esančių statinių ir įrenginių ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę;

32.3. nurodo prašomo išnuomoti žemės sklypo naudojimo būdą ir (ar) pobūdį, nustatytus pagal teritorijų planavimo dokumentą, taip pat pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį, pagal savivaldybės teritorijos ar jos dalies (miesto ar miestelio) bendrąjį ar specialųjį planą numatytus teritorijai, į kurią patenka išnuomojamas žemės sklypas, jeigu žemės sklype esančių statinių ar įrenginių tiesioginė paskirtis neatitinka bendrajame ar specialiajame plane numatytos paskirties, būdo ir (ar) pobūdžio. Žemės sklypo naudojimo būdas teritorijų planavimo dokumente nustatomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 29 straipsniu, o žemės sklypo pobūdis – žemės ūkio ministro ir aplinkos ministro įsakymu patvirtintu žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašu;

32.4. nurodo prašomam išnuomoti žemės sklypui taikytinas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas;

32.5. nustato kitus prašomo išnuomoti žemės sklypo naudojimo apribojimus ir sąlygas;

32.6. pateikia apskrities viršininkui pasiūlymą dėl žemės servitutų nustatymo;

32.7. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 nustatyta tvarka ir atvejais apskaičiuoja išnuomojamo žemės sklypo vertę arba užsako išnuomojamų žemės sklypų individualų vertinimą;

32.8. pagal savivaldybės tarybos patvirtintus žemės nuomos mokesčio tarifus ir nuomos mokesčio mokėjimo terminus apskaičiuoja žemės nuomos mokesčio dydį;

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

33. Kai žemės sklypą mieste išnuomoja apskrities viršininkas, žemėtvarkos skyrius, gavęs šių Taisyklių 31 punkte nurodytus dokumentus, pateikia savivaldybės administracijos direktoriui šių dokumentų kopijas su lydraščiu ir prašo atlikti šių Taisyklių 32 punkte nurodytus darbus.

34. Savivaldybės administracijos direktorius per mėnesį nuo žemėtvarkos skyriaus rašytinio kreipimosi atlieka šių Taisyklių 32.1-32.6 punktuose nurodytus darbus ir pateikia šiam skyriui išnuomojamo žemės sklypo dokumentus (duomenis). Kartu pateikiami duomenys apie savivaldybės tarybos nustatytus žemės nuomos mokesčio tarifą ir mokėjimo terminus.

35. Žemėtvarkos skyrius, gavęs iš savivaldybės administracijos direktoriaus prašomo išnuomoti žemės sklypo dokumentus (duomenis), atlieka šių Taisyklių 32.7-32.9 punktuose nurodytus darbus.

36. Jeigu savivaldybės administracijos direktoriaus pateikti dokumentai (duomenys) rengiant valstybinės žemės nuomos sutarties projektą buvo tikslinami, valstybinės žemės nuomos sutarties projektas derinamas su savivaldybės administracijos direktoriumi, kuris per 15 dienų nuo sutarties projekto pateikimo privalo suderinti šį projektą arba pateikti siūlymus dėl jo tikslinimo. Galutinį sprendimą dėl valstybinės žemės nuomos sutarties projekto priima apskrities viršininkas. Apskrities viršininko sprendimas gali būti skundžiamas įstatymų nustatyta tvarka.

37. Kai žemės sklypą kaimo vietovėje išnuomoja apskrities viršininkas, žemėtvarkos skyrius, gavęs šių Taisyklių 31 punkte nurodytus dokumentus, per 30 dienų atlieka šių Taisyklių 32.1-32.9 punktuose nurodytus darbus ir parengia valstybinės žemės nuomos sutarties projektą.

38. Valstybinės žemės nuomos sutartyje turi būti nurodyta:

38.1. žemės nuomotojas;

38.2. žemės nuomininkas;

38.3. žemės nuomos objektas su Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenimis;

38.4. žemės nuomos terminas;

38.5. pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės sklypo naudojimo būdas ir (ar) pobūdis bei šių Taisyklių 30.8 punkto pirmojoje pastraipoje nurodytu atveju – galimybė keisti išnuomojamo žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį;

38.6. išnuomojamoje žemėje 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;

38.7. įstatymų leidžiamos išnuomojamoje žemėje esančių požeminio ir paviršinio vandens, naudingųjų iškasenų (išskyrus gintarą, naftą, dujas ir kvarcinį smėlį) naudojimo sąlygos;

38.8. specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos;

38.9. kiti žemės naudojimo apribojimai;

38.10. žemės servitutai ir kitos daiktinės teisės;

38.11. žemės nuomos mokesčio dydis ir mokėjimo terminai.

Valstybinės žemės nuomos sutartyje turi būti nurodoma, kad savivaldybės tarybai pakeitus žemės nuomos mokesčio tarifą, sumažinus žemės nuomos sutartyje nustatytą nuomos mokesť arba nuo jo atleidus, taip pat pakeitus žemės nuomos mokesčio mokėjimo terminus šios sutarties šalys privalo vadovautis savivaldybės tarybos sprendimais. Valstybinės žemės nuomotojas, vadovaudamasis savivaldybės tarybos sprendimu pakeisti žemės nuomos mokesčio tarifą ar sumažinti valstybinės žemės nuomos sutartyje nustatytą žemės nuomos mokesť, perskaičiuoja žemės nuomos mokesčio dydį.

Valstybinės žemės nuomos sutartyje turi būti numatyta nuomotojo teisė kas 3 metus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 nustatyta tvarka perskaičiuoti išnuomoto be aukciono žemės sklypo vertę, nuo kurios skaičiuojamas žemės nuomos mokestis;

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 tikslinę žemės naudojimo paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį arba yra keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, būdas ir (ar) pobūdis, išskyrus atvejus, kai sąlyga dėl žemės sklypo pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdo ir (ar) pobūdžio keitimo yra numatyta žemės sklypo nuomos sutartyje. Tuo atveju, kai nuomos sutartyje numatyta galimybė keisti pagrindinę tikslinę 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 kadastrė (įrašius sutartyje, kad kadastro duomenys keičiami šalies, inicijavusios detaliojo plano, pagal kurį pakeista paskirtis, būdas ir (ar) pobūdis, rengimą, lešomis), 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.

39. Atitinkamai (pagal žemės sklypo buvimo vietą) savivaldybės taryba arba apskrities viršininkas priima sprendimą leisti išnuomoti naudojamą žemės sklypą. Atitinkamai savivaldybės

administracijos direktorius arba žemėtvarkos skyrius per 5 dienas po savivaldybės tarybos sprendimo ar apskrities viršininko įsakymo leisti išnuomoti žemės sklypą praneša nuomininkui, kur ir kada jis turi atvykti pasirašyti valstybinės žemės nuomos sutarties. Kai žemės sklypą išnuomoja apskrities viršininkas, valstybinės žemės nuomos sutartį pasirašo apskrities viršininkas arba jo paskirtas apskrities viršininko administracijos darbuotojas. Kai žemės sklypas išnuomojamas savivaldybės tarybos sprendimu, valstybinės žemės nuomos sutartis pasirašoma pagal savivaldybės tarybos patvirtintą sutarčių pasirašymo tvarką. Prie valstybinės žemės nuomos sutarties turi būti pridėtas žemės sklypo planas. Valstybinės žemės nuomos sutartyje nurodoma, kad sutartis per 3 mėnesius nuo jos sudarymo nuomininko lėšomis turi būti įregistruota Nekilnojamojo turto registre.

Kai išnuomojant žemės sklypą atliekamas individualus žemės sklypo vertinimas, vertinimo išlaidas nuomininkas privalo sumokėti iki valstybinės žemės nuomos sutarties pasirašymo.

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 Respublikos valstybė, atstovaujama _____
(apskrities pavadinimas)
apskrities viršininko _____ arba jo paskirto
(vardas ir pavardė)

_____ (apskrities viršininko administracijos darbuotojo pareigos, vardas ir pavardė, asmens kodas)

_____ pagal _____
(paskyrimo pagrindas, dokumento data, numeris)
_____, toliau vadinama pardavėju, ir

_____ (fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas, adresas; Lietuvos arba užsienio juridinio asmens ar kitos
užsienio organizacijos nesutrumpintas pavadinimas, kodas, buveinė)
atstovaujamas (-i)*** _____ pagal
(vardas ir pavardė, asmens kodas, adresas)

_____, sudarėme šią sutartį:
(atstovavimo pagrindas, dokumento data, numeris)

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

_____ (adresas – gatvė, kaimas, miestas, rajonas)

2. Perkamo žemės sklypo:

2.1. kaina (į kurią įskaitomas 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 tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir (ar) pobūdis
_____ ;

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

2.5. žemės servitutai _____ ;

2.6. kitos sąlygos ir apribojimai _____ ;

3. Už perkamą žemės sklypą sumokėjo:

Eil. Nr.	Pirkėjo vardas ir pavardė ar Lietuvos arba užsienio juridinio asmens	Sumokėta suma (skaičiais ir
----------	--	-----------------------------

	ar kitos užsienio organizacijos nesutrumpintas pavadinimas	žodžiais)
	Iš viso	

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

nuosavybės teise šiomis dalimis:

4.1. _____
(fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas, adresas; Lietuvos arba užsienio juridinio asmens ar

_____ kitos užsienio organizacijos nesutrumpintas pavadinimas, kodas, buveinė; perkamos dalies plotas 0,0001 ha
_____ ;
tikslumu; kaina skaičiais ir žodžiais)

4.2. _____
(fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas, adresas; Lietuvos arba užsienio juridinio asmens ar

_____ kitos užsienio organizacijos nesutrumpintas pavadinimas, kodas, buveinė; perkamos dalies plotas 0,0001 ha
_____ ;

tikslumu; kaina skaičiais ir žodžiais)

4.3. _____
(fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas, adresas; Lietuvos arba užsienio juridinio asmens ar

_____ kitos užsienio organizacijos nesutrumpintas 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 žemę likutis bus perskaičiuojamas Lietuvos Respublikos Vyriausybei priėmus sprendimą indeksuoti žemės vertę. Atsiskaitymas už parduotą valstybinės žemės sklypą vykdomas pagal Mokėjimo už perkamus kitos paskirties valstybinės žemės sklypus taisyklės, patvirtintas šiuo nutarimu.

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

7. Sutarties sudarymo išlaidas sumoka pirkėjas. 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, apskrities viršininkas turi kreiptis 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 apskrities viršininko arba jo paskirto apskrities viršininko administracijos darbuotojo ir pirkėjo pasirašytu perdavimo ir priėmimo aktu.

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

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

11. Sutartis sudaryta ___ egzemplioriais, kurių vienas paliekamas _____

(apskrities pavadinimas)

apskrities viršininkui, 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. (tik juridinio asmens)

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

**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)

_____ apskrities viršininkas _____
(apskrities pavadinimas) (vardas ir pavardė)

ar jo paskirtas _____
(apskrities viršininko administracijos darbuotojo pareigos, vardas ir pavardė, asmens kodas)

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

perduoda, o pirkėjas (-ai) _____
(fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas, adresas; Lietuvos arba užsienio
_____, atstovaujamas (-i)*
juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos nesutrumpintas pavadinimas, kodas, buveinė)

_____ pagal _____,
(vardas ir pavardė, asmens kodas) (atstovavimo pagrindas, dokumento data, numeris)

priima pagal valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartį Nr. _____, sudarytą _____,
(sudarymo data)

parduotą valstybinės žemės sklypą Nr. _____.
(adresas ir kadastrinis 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 _____
(apskrities pavadinimas)

apskrities viršininkui, kiti įteikiami _____
(pirkėjo ar jam atstovaujančio asmens vardas ir pavardė)

PERDAVĖ

Apskrities viršininkas ar jo paskirtas (Parašas) (Vardas ir pavardė)
apskrities viršininko administracijos darbuotojas
A. V.

PRIĖMĖ

Pirkėjas (-ai) (Parašas) (Vardas ir pavardė)
(Parašas) (Vardas ir pavardė)
(Parašas) (Vardas ir pavardė)

A. V. (tik juridinio asmens)

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

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

(Sutarties pavyzdys)
VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS
SUTARTIS

_____ Nr. _____
(data)

(sudarymo vieta)

Mes, Lietuvos Respublikos valstybė, atstovaujama _____
(apskrities pavadinimas)
apskrities viršininko _____ arba jo paskirto
(vardas ir pavardė)

_____ pagal _____
(apskrities viršininko administracijos darbuotojo pareigos, vardas ir pavardė, asmens kodas)
_____, toliau vadinama nuomotoju,
(paskyrimo pagrindas, dokumento data, numeris)

ir _____
(fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas, adresas; Lietuvos arba užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio
_____, toliau vadinamas (-i) nuomininku (-ais),
organizacijos nesutrumpintas pavadinimas, kodas, buveinė)
atstovaujamas (-i)* _____ pagal
(vardas ir pavardė, asmens kodas, adresas)

_____, sudarėme šią sutartį:
(atstovavimo pagrindas, dokumento data, numeris)

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

(adresas – gatvė, kaimas, miestas, rajonas)

2. Žemės sklypas išnuomojamas _____
(nuomos terminas)

_____ metams, skaičiuojant nuo šios sutarties sudarymo dienos.

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

Galimybė keisti žemės sklypo pagrindinę tikslinę 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, 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 ir miško naudojimo sąlygos _____

7. Kiti 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 Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 nustatyta tvarka perskaičiuoti išnuomoto be aukciono žemės sklypo vertę, nuo kurios skaičiuojamas žemės nuomos mokestis.

10. Žemės nuomos mokesčio dydis metams _____
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 valstybinės žemės nuomos sutartyje nustatytą nuomos mokestį arba nuo jo atleidus, taip pat pakeitus žemės nuomos mokesčio mokėjimo terminus, šios sutarties šalys privalo vadovautis savivaldybės tarybos sprendimais. Nuomotojas, vadovaudamasis savivaldybės tarybos sprendimu pakeisti žemės, išnuomos ne aukciono būdu, nuomos mokesčio tarifą ar sumažinti valstybinės žemės nuomos sutartyje nustatytą žemės nuomos mokestį, perskaičiuoja žemės nuomos mokesčio dydį.

16. Ši sutartis prieš terminą nutraukiama nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartyje numatytą pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį arba yra keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir (ar) pobūdis, išskyrus atvejus, kai sutartyje numatytas žemės sklypo pagrindinės tikslinės 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 tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį, nuomotojas, vadovaudamasis parengtu ir patvirtintu detaliuoju planu, turi patikslinti išnuomoto žemės sklypo kadastro duomenis Lietuvos Respublikos 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 arba žemės sklypo schema (kai žemė išnuomojama iki 3 metų) 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 _____
(apskritis pavadinimas)
apskritis viršininkui arba _____ savivaldybei, kiti _____ egzemplioriai
(savivaldybės pavadinimas)

įteikiami _____.

(nuomininko ar jam atstovaujančio asmens vardas ir pavardė)

Nuomotojas A. V.	(Parašas)	(Vardas ir pavardė)
Nuomininkas (-ai)	(Parašas)	(Vardas ir pavardė)
	(Parašas)	(Vardas ir pavardė)
A. V. (tik juridinio asmens)	(Parašas)	(Vardas ir pavardė)

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

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos Vyriausybės
1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260
(Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m.
lapkričio 15 d. nutarimo Nr. 1442 redakcija)

MOKĖJIMO UŽ PERKAMUS KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPUS TAISYKLĖS

1. Pagal Mokėjimo už perkamus kitos paskirties valstybinės žemės sklypus taisyklės atsiskaitoma su valstybe už perkamus kitos paskirties valstybinės žemės sklypus (toliau vadinama – perkami žemės sklypai).

2. Pirkėjo pageidavimu už perkamus žemės sklypus atsiskaitoma iš karto arba išsimokėtinai, išskyrus žemės sklypus, priskirtus privatizuojamiems pagal Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymo 22 straipsnį valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantiems statiniams ir įrenginiams, už kuriuos atsiskaitoma iš karto.

3. Kai už perkamus žemės sklypus atsiskaitoma iš karto, pirkėjas (-ai) sumoka banko įstaigoje (skyriuje, filiale) valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties projekte nurodytą žemės sklypo pardavimo kainą.

4. Kai žemės sklypai perkami išsimokėtinai:

4.1. 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 14 metų valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartyje nustatytais terminais, pradėdami mokėti antraisiais kalendoriniais metais po valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo. Atsiskaitymo už įsigytą žemės sklypą terminai ir sankcijos už jų nevykdymą numatomi valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartyje;

4.2. valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartyje turi būti nurodyta, kad įsiskolinimo už perkamą žemės sklypą likutis perskaičiuojamas Lietuvos Respublikos Vyriausybei priėmus sprendimą indeksuoti žemės vertę;

4.3. valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartyje numatytos sumos turi būti sumokamos atitinkamai ne vėliau kaip iki kitų metų sausio 15 dienos;

4.4. pirkėjai už įsiskolinimo likutį moka 2 procentus metinių palūkanų. Įsiskolinimo likutis perskaičiuojamas, jeigu Lietuvos Respublikos Vyriausybė priima sprendimą indeksuoti žemės vertę. Šiuo atveju žemėtvarkos skyriai perskaičiuoja žemės pirkėjų įsiskolinimo likučius ir informaciją apie perskaičiuotus įsiskolinimo likučius pateikia žemės pirkėjams.

5. Asmenims, nustatytuoju laiku nesumokėjusiems metinės įsiskolinimo sumos ir palūkanų, už kiekvieną pradelstą dieną skaičiuojami delspinigiai – 0,05 procento privalomos mokėti įsiskolinimo sumos.
