



Projektas
Nr. TSP-154
2024-08-16

KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS DĖL VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES NUTRAUKIMO

2024 m. rugpjūčio d. Nr. TS-
Kazlų Rūda

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 7 straipsnio 9 punktu, 15 straipsnio 2 dalies 20 punktu, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 7 straipsnio 14 dalimi, 9 straipsnio 6 dalies 1 punktu, Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr. 260 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, 2 ir 35 punktais Kazlų Rūdos savivaldybės taryba **n u s p r e n d ž i a**:

Vienašališkai nuomotojo iniciatyva nuo 2024 m. spalio 10 d. nutraukti 2001 m. vasario 12 d. valstybinės žemės nuomos sutartį Nr. N58-2001-37, sudarytą su MB „Konsas“.

Šis sprendimas per vieną mėnesį nuo jo paskelbimo arba įteikimo dienos gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo nustatyta tvarka Lietuvos administracinių ginčų komisijos Kauno apygardos skyriui (Laisvės al. 36, 44240 Kaunas) arba Regionų administracinio teismo Kauno rūmams (A. Mickevičiaus g. 8A, 44312 Kaunas) Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Savivaldybės meras

Mantas Varaška



KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS ARCHITEKTŪROS IR TERITORIJŲ PLANAVIMO SKYRIUS

Biudžetinė įstaiga. Atgimimo g. 12, LT-69443 Kazlų Rūda.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188777932
Skyriaus duomenys: Atgimimo g. 12, LT-69443 Kazlų Rūda, tel.: (8 343) 68 631/ 95 276, el. p. ukis@kazluruda.lt

Kazlų Rūdos savivaldybės tarybai

Nr. _____
I _____ Nr. _____

AIŠKINAMASIS RAŠTAS DĖL VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIES NUTRAUKIMO

2024-08-02
Kazlų Rūda

1. Tarybos sprendimo projekto tikslai ir uždaviniai: MB „Konsas“ 2001 m. vasario 12 d. valstybinės žemės nuomos sutartimi Nr. N58-2001-37 (pakeista 2020 m. kovo 18 d. susitarimu pakeisti sutartį Nr. 20SŽN-113-(14.20.55.) (toliau – Žemės nuomos sutartis) pagrindu išnuomotas valstybinės žemės sklypas, plotas – 0,7891 ha, kadastro Nr. 5146/0002:112, adresas: M. K. Čiurlionio g. 22, Kazlų Rūdoje (toliau – Žemės sklypas).

Atsižvelgiant į Kazlų Rūdos miesto bendrojo plano, patvirtinto 2016 m. birželio 29 d. Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS IV(14)-2645 „Dėl Kazlų Rūdos miesto bendrojo plano keitimo tvirtinimo“, sprendinius bei į visuomenės (viešąjį) interesą, vadovaujantis žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“, siekiant padalinti Žemės sklypą į du žemės sklypus, vienam sklypui pakeičiant žemės naudojimo būdą (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos), inicijuotas formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo organizavimas (Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. liepos 20 d. įsakymas Nr. AT-534).

Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. lapkričio 17 d. įsakymu Nr. AT-797 „Dėl žemės sklypo (kad. Nr. 5146/0002:0112), esančio M. K. Čiurlionio gatvėje 22, Kazlų Rūdos mieste, projekto tvirtinimo“ (toliau – 2022 m. lapkričio 17 d. įsakymas Nr. AT-797) buvo patvirtintas Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas, kurio pagrindu Žemės sklypas buvo padalintas į du atskirus žemės sklypus: 0.1528 ha ploto žemės sklypą, unikalus Nr. 4400-6003-9636, paskirtis – kita, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (toliau – Sklypas Nr. 1) bei 0.6363 ha ploto žemės sklypą, unikalus Nr. 4400-6017-0509, paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (toliau – Sklypas Nr. 2) (Sklypas Nr. 1 ir Sklypas Nr. 2 toliau kartu – Žemės sklypai). Žemės sklypai patikėjimo teise yra valdomi Kazlų Rūdos savivaldybės.

MB „Konsas“ 2022 m. gruodžio 19 d. skundu dėl 2022 m. lapkričio 17 d. Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymo Nr. AT-797 kreipėsi Regionų administracinę teisumą prašydama „panaikinti 2022-11-17 Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymą Nr. AT-797 dėl žemės sklypo (kad. Nr. 5146/0002:0112), esančio M. K. Čiurlionio g. 22, Kazlų Rūdos mieste, projekto tvirtinimo; <...>“.

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas 2024 m. kovo 20 d. sprendimu administracinėje byloje Nr. eA-639-1047/2024 tenkino Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos apeliacinį skundą ir pareiškėjos MB „Konsas“ skundą atmetė.

Kazlų Rūdos savivaldybės meras 2024 m. birželio 14 d. pasiūlymu Nr. SD-1844 „Dėl valstybinės žemės nuomos sutarties pakeitimo“ kreipėsi į MB „Konsas“, prašydamas per 30 kalendorinių dienų nuo pasiūlymo išsiuntimo informuoti apie sutikimą / nesutikimą pakeisti valstybinės žemės nuomos sutartį. Sutikimo atveju pateikti pasirašytą Susitarimo dėl 2001 m. vasario 12 d. Valstybinės žemės nuomos sutarties N58/2001 Nr. 37 pakeitimo projektą.

MB „Konsas“ 2024 m. liepos 21 d. Nesutikimu dėl valstybinės žemės nuomos sutarties pakeitimo informavo Kazlų Rūdos savivaldybę, kad nesutinka pakeisti.

Pagal Konstituciją valstybės turtas negali būti valdomas, naudojamas, juo negali būti disponuojama taip, kad jis tenkintų tik kurios nors vienos socialinės grupės ar atskirų asmenų interesus arba poreikius, jeigu tai neatitinka viešojo intereso, visuomenės poreikių (Konstitucinio Teismo 2003 m. rugsėjo 30 d. nutarimas).

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 8 straipsnio 1 dalies 1 punktu įtvirtinta nuostata, kad visuomenės (viešąjį) interesą planuojant teritorijas sudaro visuomenės gyvenimo kokybė, pagrįsta objektyviais visuomenės poreikiais ir ištekliais, nuosavybės teisių apsaugos prioritetu, investicijų skatinimu, nustatyta teritorijų planavimo, želdynų normomis, visuomenės sveikatos saugos reqlamentais, kitais teisės aktuose nustatytais reikalavimais. Šio įstatymo 21 straipsnio 3 dalis nustato, kad konkrečius specialiojo teritorijų planavimo uždavinius planavimo organizatorius nustato vadovaudamasis Lietuvos Respublikos žemės įstatymu (toliau – Žemės įstatymas) ir kitais įstatymais.

Įgyvendinant žemės tvarkymo ir administravimo politiką, žemės santykiai reguliuojami taip, kad būtų sudarytos sąlygos tenkinti visuomenės, fizinių ir juridinių asmenų poreikius racionaliai naudoti žemę vykdyti ūkinę veiklą išsaugant ir gerinant gamtinę aplinką, gamtos ir kultūros paveldą, apsaugoti žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo teises (Žemės įstatymo 1 straipsnio 1 dalis). Būtent viešojo intereso apsauga, derinant suinteresuotos visuomenės ir privačių asmenų interesus – šiuo atveju Kazlų Rūdos savivaldybės gyventojų, suinteresuotų, kad Kazlų Rūdos savivaldybės bendrajame plane numatyti sprendiniai būtų įgyvendinti – yra esminė darnaus teritorijų planavimo ir žemės tvarkymo ir administravimo politikos sąlyga.

Kaip minėta pirmiau, Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos 2022 m. lapkričio 17 d. įsakymu Nr. AT-797 patvirtinus Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą, Žemės sklypas buvo padalintas į du atskirus žemės sklypus, t. y. Žemės sklypo, kuris MB „Konsas“ nuomojamas pagal Žemės nuomos sutartį, nebeliko. Vietoje buvusio Žemės sklypo suformuoti du nauji sklypai: Sklypas Nr. 1 ir Sklypas Nr. 2.

Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktas reqlamentuoja, kad valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus bei neturinčius aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui) ir naudojama šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, išskyrus šio straipsnio 24 ir 25 dalyse nustatytus atvejus. Žemės sklypai, užstatyti fizinių ar juridinių asmenų nuomojamais statiniais ar įrenginiais, išnuomojami tik šių statinių ar įrenginių nuomos terminui. Žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.

Pažymėtina, kad po Žemės sklypo padalijimo Sklypas Nr. 1 nebeatitinka Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte nustatytų reikalavimų.

Vadovaujantis tuo, kas nurodyta pirmiau, bei atsižvelgiant į tai, kad MB „Konsas“ 2024 m. liepos 21 d. Nesutikimu dėl valstybinės žemės nuomos sutarties pakeitimo atsisakius pakeisti Žemės nuomos sutartį, Žemės nuomos sutartis kaip prieštaraujanti teisės aktų imperatyviems reikalavimams

(Sklypas Nr. 1 negali būti nuomojamas MB „Konsas“ pagal Žemės nuomos sutartį) negali būti tęsiama ir turi būti nutraukta.

Sprendimo tikslas - Vienašališkai nuomotojo iniciatyva nuo 2024 m. spalio 10 d. nutraukti 2001 m. vasario 12 d. valstybinės žemės nuomos sutartį Nr. N58-2001-37, sudarytą su MB „Konsas“.

2. Dabartinis ir siūlomas Tarybos sprendimo projekte aptariamų klausimų reguliavimas: Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 7 straipsnio 9 punktas, 15 straipsnio 2 dalies 20 punktas, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 7 straipsnio 14 dalis, 9 straipsnio 6 dalies 1 punktas, Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr. 260 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, 2 ir 35 punktai.

3. Galimos pasekmės (tiek teigiamos, tiek neigiamos), laukiami rezultatai priėmus Tarybos sprendimą: Bus nutraukta teisės aktams prieštaraujanti sutartis. Neigiamos pasekmės nenumatomos.

4. Tarybos sprendimo projekto vertinimas, kai rengiamas norminio teisės akto projektas: Sprendimo projektas antikorupciniu požiūriu nevertinamas.

5. Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo rezultatai: Teisinio reguliavimo poveikio vertinimas neatliekamas.

6. Priėmus Tarybos sprendimą keičiami ar pripažįstami netekusiais galios teisės aktai: nėra.

7. Tarybos sprendimui įgyvendinti reikalingi priimti teisės aktai: nėra.

8. Tarybos sprendimui įgyvendinti reikalingos lėšos ir šaltiniai: Projekto įgyvendinimui biudžeto lėšų nereikės.

9. Kiti Tarybos sprendimui priimti reikalingi pagrindimai, skaičiavimai ar paaiškinimai: nėra.

10. Adresatų sąrašas, kuriame tiesioginis rengėjas nurodo Tarybos sprendimo pavadinimą, juridinius ar fizinius asmenis, kuriems reikia siųsti sprendimo nuorašą, arba asmenis, kuriems sprendimą reikia siųsti susipažinti: MB „Konsas“.

11. Tarybos sprendimas įsigalioja: sprendimas įsigalioja teisės aktų nustatyta tvarka.

12. Tarybos sprendimo projekto lyginamasis variantas: nėra.

13. Su Tarybos sprendimo projekto rengimu susiję dokumentai: nėra.