VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIS

2026 m. d. Nr. BT6-02-

Plungė

Lietuvos Respublika, atstovaujama Plungės rajono savivaldybės, kodas 111104268, adresas: Vytauto g. 12, Plungės miestas, kurios vardu veikia meras _____, pagal _____ kompetenciją (toliau – Nuomotojas), ir _____, kodas _____, adresas _____, el. pašto adresas _____, atstovaujama _____, veikiančio pagal _____ (toliau – Nuomininkas),

s u d a r ė šią sutartį:

1. Nuomotojas išnuomoja, o nuomininkas išsinuomoja 0,5735 ha ploto žemės sklypą, esantį V. Mačernio g. 27A, Plungės mieste. Žemės sklypo kadastro Nr. 6854/0017:123, unikalus Nr. 4400-6946-4959.

2. Žemės sklypas išnuomojamas 77 (septyniasdešimt septyneriems) metams, skaičiuojant nuo šios sutarties sudarymo dienos.

3. Išnuomojamo žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

4. Galimybė keisti žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą – **nenumatoma**.

5. Išnuomojamoje žemėje esančių žemės savininkui ar kitiems asmenims nuosavybės teise priklausančių statinių ir įrenginių naudojimo sąlygos, kelių tiesimo, vandens telkinių įrengimo ir kitos sąlygos, statinių ir įrenginių naudojimo paskirtis pasibaigus žemės nuomos terminui – Žemės sklype yra ir gali būti įrengiamos bei eksploatuojamos inžinerinės komunikacijos ir tinklai, kurie naudojami ir prižiūrimi vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktais.

6. Galimybė statyti naujus statinius ar įrenginius ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius, jeigu tokia statyba ir (ar) rekonstravimas galimi pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentų sprendinius ir atitinka šioje sutartyje įrašytą žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir būdą ir jeigu žemės sklypas išnuomojamas ilgesniam kaip 3 (trejų) metų laikotarpiui: **Nuomininkas privalo išnuomotame žemės sklypo plote suprojektuoti ir pastatyti daugiabutį gyvenamąjį namą, turintį ne mažiau kaip 36 (trisdešimt šešis) butus, šios sutarties 16 punkte nustatytais terminais**.

7. Išnuomojamoje žemėje esančių požeminio ir paviršinio vandens, naudingųjų iškasenų (išskyrus gintarą, naftą, dujas ir kvarcinį smėlį) naudojimo sąlygos: **naudojama vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktais**.

8. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: **Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 54 kv. m, elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 138 kv. m, elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 80 kv. m, elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 16 kv. m, skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) 502 kv. m, požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 5735 kv. m**.

9. Kiti teisės aktuose nustatyti žemės naudojimo apribojimai ir reglamentai: **nėra**.

10. Žemės servitutai ir kitos daiktinės teisės: **nėra**.

11. Žemės sklypo vertė **73 400 Eur (septyniasdešimt trys tūkstančiai keturi šimtai eurų)**.

12. Nuomininkas moka aukciono būdu išnuomoto žemės sklypo nuomos mokesčio dydį. Aukcione išnuomoto valstybinės žemės sklypo (jo dalies) nuomos mokestis nemažinamas ir nuo jo neatleidžiama. Valstybinės žemės sklypo (jo dalies) nuomos sutartyje numatoma valstybinės žemės nuomotojo pareiga savo lėšomis perskaičiuoti aukcione išnuomoto valstybinės žemės sklypo (jo dalies) nuomos mokesčio dydį, kai šio valstybinės žemės sklypo (jo dalies) vertė, nustatyta nuomos sutarties sudarymo metu, tampa mažesnė už šio valstybinės žemės sklypo (jo dalies) vertę, apskaičiuotą atliekant vertinimą masiniu būdu Vyriausybės nustatyta tvarka, kalendoriniais metais.

Nuomos mokesčio perskaičiavimo išlaidas padengia nuomininkas, išskyrus atvejus, kai valstybinės žemės sklypo (jo dalies) nuomininkas nuomos mokesčiui perskaičiuoti pateikia privalomąjį turto arba verslo vertinimą Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatyme nustatyta tvarka. Perskaičiuotas valstybinės žemės sklypo (jo dalies), išnuomoto aukcione, žemės nuomos mokestis mokamas, jeigu jo dydis yra didesnis už nurodytąjį valstybinės žemės nuomos sutartyje. Aukcione išnuomojamo valstybinės žemės sklypo (jo dalies) nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarka ir terminai nustatomi Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka.

13. Žemės nuomos mokesčio didinimas 10 procentų **netaikomas, kadangi žemės sklypas išnuomotas atviro aukciono būdu.**

14. Žemės nuomos mokesčio mokėjimo terminas yra iki einamųjų metų lapkričio 15 d. Nuomininkui praleidus mokesčio ar jo dalies mokėjimo terminą, už kiekvieną pradelstą dieną jis moka 0,03 proc. dydžio delspinigius. Nesumokėjus valstybinės žemės nuomos mokesčio daugiau kaip 6 mėnesius, laikoma, kad sutartis yra pažeista iš esmės ir nuomos mokesčio nesumokėjimas laikomas esminiu sutarties sąlygų pažeidimu.

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, išnuomotos ne aukciono būdu, nuomos mokesčio tarifą, sumažinus nuomos mokestį arba nuo jo atleidus, šios sutarties šalys privalo vadovautis Savivaldybės tarybos sprendimais. **Aukciono būdu išnuomoto žemės sklypo nuomos mokesčio dydžio keitimui (perskaičiavimui) taikomos šios sutarties 12 punkto nuostatos.**

16. **Vadovaujantis patvirtintomis atvirojo aukciono sąlygomis, Nuomininkas įsipareigoja per 3 (trejus) metus nuo šios nuomos sutarties sudarymo dienos parengti statinio projektą bei gauti statybą leidžiantį dokumentą, o statybos darbus sklype pradėti ne vėliau kaip per 5 (penkerius) metus nuo nuomos sutarties sudarymo dienos. Šių reikalavimų pažeidimas suteikia teisę Nuomotojui vienašališkai nutraukti sutartį šios sutarties 23 punkte nustatyta tvarka.**

17. Žemės sklype esančių statinių ar įrenginių likimas, pasibaigus valstybinės žemės nuomos sutarčiai, sprendžiamas Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

18. Atsakomybė už žemės sklypo nuomos sutarties pažeidimus: **nuomotojas turi teisę vienašališkai prieš terminą nutraukti šią nuomos sutartį Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – Civilinis kodeksas) nustatyta tvarka, jeigu nuomininkas pažeidžia šios sutarties 6 punkte nustatytą reikalavimą dėl butų skaičiaus, 16 punkte nurodytus projektavimo bei statybos pradžios terminus, 28 punkte nustatytą reikalavimą įregistruoti nuomos sutartį, ir, gavęs rašytinį įspėjimą, nepašalina pažeidimų per nuomotojo nustatytą protingą terminą.**

19. Šalys įsipareigoja laikytis šios sutarties ir Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimų. Už šios sutarties ir teisės aktų pažeidimus šalys atsako Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

20. Kai aukcione išnuomoto statinių statybai žemės sklypo nuomininkas, įgyvendinęs nuomos sutarties sąlygas, pastato statinius ir pageidauja pratęsti šioje sutartyje nustatytą ilgesnį kaip 10 (dešimties) metų nuomos sutarties terminą, jis apie tai informuoja valstybinės žemės nuomotoją pateikdamas pranešimą. Šis pranešimas turi būti teikiamas nuomos sutarties galiojimo laikotarpiu, tačiau ne vėliau kaip prieš 3 (tris) mėnesius iki žemės sklypo nuomos sutartyje nustatyto nuomos termino pabaigos. Šiuo atveju, atlikus faktinių duomenų patikrinimą, taikant Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės), II skyriaus trečiojo skirsnio nuostatas, nuomos sutarties terminas pratęsiamas atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (toliau – Žemės įstatymas) 9 straipsnio 3 dalyje nurodytus reikalavimus.

21. Kai žemės sklypo nuomininkas pageidauja subnuomoti išnuomotą žemės sklypą, taikomos Taisyklių II skyriaus trečiojo skirsnio nuostatos. Taisyklių 53 punkte nurodyta, kad žemės nuomininkas subnuomoti valstybinės žemės sklypą kitiems asmenims gali tik gavęs valstybinės žemės nuomotojo sutikimą. Sutikimas subnuomoti valstybinės žemės sklypą (jo dalį) duodamas,

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 (penkeriems) metams, ir valstybinės žemės sklypo nuomininkas tinkamai vykdo įsipareigojimus pagal nuomos sutartį. Kai išnuomotam statiniui ar įrenginiui (jo daliai) eksploatuoti reikia tik žemės sklypo dalies, subnuomojamos žemės sklypo dalies dydis nustatomas pagal Taisyklių 12.3–12.5 papunkčių ir 13 punkto nuostatas. Pateikti valstybinės žemės nuomotojui žemės sklypo planą, kuriame pagal Taisyklių 12.3 ir 12.4 papunkčius būtų išskirta išnuomotam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalinga ir prašoma subnuomoti žemės sklypo dalis, įpareigojamas valstybinės žemės nuomininkas (jeigu pagal pridėtą prie valstybinės žemės nuomos sutarties žemės sklypo planą ši žemės sklypo dalis negali būti nustatyta).

22. Kai žemės sklypo nuomininkas pageidauja perleisti išnuomoto aukcione žemės sklypo nuomos teisę, taikomos Taisyklių II skyriaus trečiojo skirsnio nuostatos. Taisyklių 55.1 papunktyje nurodyta, kad žemės nuomos teisė į naudojamą žemės sklypą ar jo dalį perleidžiama kitiems asmenims, kai perleidžiami išnuomotame valstybinės žemės sklype esantys statiniai ar įrenginiai (jų dalys) ir valstybinės žemės sklypo nuomininkas tinkamai vykdo įsipareigojimus pagal nuomos sutartį. Jeigu perleidžiamiems statiniams ar įrenginiams (jų dalims) eksploatuoti reikia ne viso išnuomoto valstybinės žemės sklypo, žemės sklypo dalies, kurios nuomos teisė perleidžiama, dydis nustatomas pagal Taisyklių 12.3–12.5 papunkčių ir 13 punkto nuostatas. Pateikti valstybinės žemės nuomotojui žemės sklypo planą, kuriame pagal Taisyklių 12.3 ir 12.4 papunkčius būtų išskirta perleidžiamam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalinga valstybinės žemės sklypo dalis, kurios nuomos teisę prašoma perleisti kartu su statiniu ar įrenginiu, įpareigojamas valstybinės žemės nuomininkas (jeigu pagal pridėtą prie valstybinės žemės nuomos sutarties žemės sklypo planą ši valstybinės žemės sklypo dalis negali būti nustatyta).

Kol šios sutarties pagrindu išnuomotas valstybinės žemės sklypas nepradėtas naudoti pagal paskirtį, nepradėti rengti statinių ar kitos veiklos projektai, nepradėtos vykdyti kitos aukciono sąlygos ir žemės sklype nėra teisėtai pradėtų statyti ar pastatytų statinių ar įrenginių, Nuomininkas neturi teisės perleisti valstybinės žemės sklypo nuomos teisės, siekdamas pakeisti šios sutarties šalį. Tokiu atveju, norėdamas atsisakyti šios sutarties, Nuomininkas privalo kreiptis į Nuomotoją dėl vienašalio jos nutraukimo.

Jeigu teisėtai pradėtų statyti ar pastatytų statinių ar įrenginių nuosavybės teisė teisės aktų nustatyta tvarka perleidžiama kitam asmeniui, sudaromas susitarimas dėl šios valstybinės žemės nuomos sutarties pakeitimo, pakeičiant Nuomininką. Naujajam nuomininkui pereina visos pagal šią sutartį nustatytos teisės ir pareigos, o kitos šios sutarties sąlygos, įskaitant aukciono sąlygas, įsipareigojimus ir jų įvykdymo terminus, nesikeičia.

23. Sutartis prieš terminą nutraukiama nuomotojo reikalavimu:

23.1. nuomininkui neįvykdžius sutarties 28 punkte jam nustatytos pareigos;

23.2. jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartyje ir ne pagal Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje numatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą ir, gavęs nuomotojo įspėjimą, šio pažeidimo nepašalina per 2 (dvejus) arba 5 (penkerius) metus, kai vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu rengiamas vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentas, nuo įspėjimo gavimo dienos;

23.3. jeigu nuomininko iniciatyva keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) naudojimo būdas, išskyrus atvejus, kai sutartyje numatytas žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) naudojimo būdo keitimas, ir nuomininkas, gavęs nuomotojo įspėjimą, šio pažeidimo nepašalina per 2 (dvejus) ar 5 (penkerius) metus, kai vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu rengiamas vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentas, nuo įspėjimo gavimo dienos;

23.4. kai nuomotojas nustato, kad nuomininkas statinius ir (ar) įrenginius nenaudoja pagal Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje įrašytą jų tiesioginę paskirtį, ir nuomininkas, gavęs nuomotojo įspėjimą, šio pažeidimo nepašalina per 2 (dvejus) arba 5 (penkerius) metus, kai vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu rengiamas vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentas, ar nepateikia nuomotojui dokumento, patvirtinančio statybos užbaigimą, ar nesutinka mokėti Žemės įstatymo 9 straipsnio 26 dalies 1 punkte nurodyto valstybinės žemės nuomos mokesčio;

23.5. nuomininkui neįvykdžius šios sutarties 6 punkte nustatytos pareigos;

23.6. nuomininkui nesumokant nuomos mokesčio;

23.7. nutraukiama kitais Civilinio kodekso ir kitų įstatymų, reglamentuojančių nuomos sutarčių nutraukimą, nustatytais atvejais.

24. Žemės sklypo kadastro duomenys, kai toks keitimas neprieštarauja aukciono sąlygoms, keičiami inicijavusios keitimą šalies lėšomis. Šiuo atveju nuomos sutartis keičiama šalių susitarimu.

25. Savivaldybė, išnuomojusi valstybinės žemės sklypą ar jo dalį, gali atleisti valstybinės žemės nuomininką nuo nuomos mokesčio mokėjimo, išskyrus, kai valstybinės žemės sklypas ar jo dalis išnuomota aukciono būdu. Pasikeitus sutarties šaliai, sudarant susitarimą dėl valstybinės žemės nuomos aukciono būdu sutarties pakeitimo, kitos šios sutarties sąlygos nekeičiamos.

26. Kai aukcione išnuomoto statinių statybai žemės sklypo nuomininkas, įgyvendinęs nuomos sutarties sąlygas, pastato statinius (su 100% statybos baigtumu) ir pageidauja pirkti šį aukcione išsinuomotą žemės sklypą, jis apie tokį ketinimą informuoja valstybinės žemės nuomotoją pateikdamas pranešimą. Šis žemės sklypas parduodamas Žemės įstatymo 11 straipsnio 12 dalyje nurodytomis sąlygomis. Sudarant žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartį, taikomos Taisyklių II skyriaus antrojo skirsnio nuostatos.

Kai aukciono būdu išnuomotas valstybinės žemės sklypas (jo dalis) nepradėtas naudoti pagal paskirtį, nepradėti rengti statinių ir kitos veiklos projektai ar nepradėtos vykdyti kitos aukciono sąlygos, valstybinės žemės nuomos teisė neperleidžiama, siekiant pakeisti sutarties šalį ar sutarties atsisakyti, valstybinės žemės sklypo (jo dalies) nuomininkas kreipiasi dėl vienašalio nuomos sutarties nutraukimo. Aukciono būdu išnuomotame valstybinės žemės sklype (jo dalyje), kuriame yra teisėtai pradėti nebaigti statyti statiniai, ar valstybinės žemės sklypo (jo dalies) nuomininkui pastačius naujus statinius ar įrenginius, valstybinės žemės nuomos sutartis nenutraukiama. Šiuo atveju, perleidus valstybinės žemės sklypo (jo dalies) nuomos teisę, keičiant sutarties šalį ir sudarant susitarimą dėl valstybinės žemės nuomos aukciono būdu sutarties pakeitimo, kitos šios sutarties sąlygos nekeičiamos.

27. Prie šios sutarties pridedamas išnuomojamo žemės sklypo planas M 1:500, kaip neatskiriama sudedamoji šios sutarties dalis.

28. Juridinį faktą apie sudarytą sutartį nuomininkas savo lėšomis per 3 (tris) mėnesius įregistruoja Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje.

29. Sutartis sudaryta **1 (vienu)** elektroniniu egzemplioriumi, kurį šalys pasirašo kvalifikuotais elektroniniais parašais ir pasidalina elektroninių ryšių priemonėmis.

Nuomininkas XXXXXXXXXXXXXXX

Nuomotojas XXXXXXXXXXXXXXX