



LIETUVOS RESPUBLIKOS VALSTYBĖS KONTROLĖ VALSTYBĖS KONTROLIERIAUS PAVADUOTOJAS

SPRENDIMAS

DĖL VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO MINTIES G.1B, VILNIUJE NUOMOS TEISĖTUMO TIKRINIMO REZULTATŲ

2002 m. sausio 25 d. Nr.SP-4

Vilnius

Valstybės kontrolieriaus pavaduotojas Juozas Vytas Jacevičius, išnaginėjęs Vilniaus apskrities viršininko administracijoje atlikto valstybinės žemės sklypo, esančio Minties g. lb, Vilniuje, nuomos teisėtumo vertinimo dokumentus,

NUSTATĖ:

Pagal Vilniaus miesto valdybos Urbanistikos ir architektūros skyriaus Gamybinio personalo vadovo G.Tiškaus pasirašytą pažymą akcinė bendrovė "Vilniaus autoservisas" Minties gatvėje, Vilniuje mokamai automobilių stovėjimo aikštei naudojami 7186 m² teritorija.

AB "Rudalita" nuosavybės teisė į nekilnojamus daiktus - automobilių saugojimo aikštelę ir sargo namelį, esančius Minties g. lb, Vilniuje, užregistruota nekilnojamo turto registre akcinės bendrovės "Vilniaus autoservisas" neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo, įvykusio 1992-11-02 protokolo bei akcinės bendrovės "Vilniaus autoservisas" ir akcinės bendrovės "Rudalita" turto perdavimo-priėmimo akto pagrindu.

Vilniaus miesto valdyba 1995-04-06 potvarkio Nr.908V "Dėl nuomojamų žemės sklypų dydžio ir ribų nustatymo" 1.7 punktu nustatė, kad automobilių saugojimo aikštelės Minties g. lb, Vilniuje žemės sklypas yra 7283.6 m².

Vilniaus apskrities valdytojas A.Macaitis 1996-01-22 įsakymu Nr.64-01 nusprendė išnuomoti akcinei bendrovei "Rudalita" 7284 m² dydžio žemės sklypą Minties g. 1b, Vilniuje, kurio ribos ir plotas nustatyti Vilniaus miesto valdybos 1995-04-06 potvarkio Nr. 908V 1.7 punktu. Vilniaus apskrities valdytojas A. Macaitis 1996-01-22 sudarė su akcine bendrove "Rudalita" valstybinės žemės nuomos ne žemės ūkio veiklai sutartį Nr. 20 N01/96-9785, pagal kurią išnuomojo trims metams 7284 m² dydžio žemės sklypą, esantį Minties g. 1 b, Vilniuje, akcinei bendrovei "Rudalita". Valstybinės žemės nuomos ne žemės ūkio veiklai sutarties Nr. 20 N01/96-9785 3 punkte nustatyta, kad žemė išnuomojama automobilių saugojimo aikštelės eksploatavimui.

Vilniaus miesto valdyba 1998-11-05 sprendimu Nr. 206IV "Dėl sklypo Minties g. 1b ribų ir dydžio nustatymo" pasiūlė Vilniaus apskrities viršininko administracijai laikinai išnuomoti žemės sklypą Minties g. 1 b, Vilniuje iki bus parengtas ir patvirtintas detalus planas, bet ne ilgiau kaip trejiems metams. Tačiau 1999-01-05 valstybinės žemės sklypo Minties g. 1 b, Vilniuje nuomos sutartį Nr. 103 NO 1/99-20107 su akcine bendrove "Rudalita" 1999-01-05 sudarė Vilniaus miesto mero pirmasis pavaduotojas Juozas Imbrasas, o ne Vilniaus apskrities viršininko administracijos įgaliotas asmuo. Sutartyje numatyta, kad žemė išnuomojama trims metams automobilių saugojimo aikštelės eksploatavimui.

Vilniaus miesto savivaldybės valdyba 2001-12-06 priėmė sprendimą Nr.2415V "Dėl sklypo Minties g. 1b ribų ir ploto nustatymo". Priimto sprendimo teisinis pagrindas nurodytas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimas Nr.260 "Dėl naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)". Minėtu Vyriausybės nutarimu nustatyta naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) ne aukcionuose tvarka.

Į Žemės ir kito nekilnojamo turto kadastro ir registro valstybės įmonės Vilniaus filialo suformuotą Minties g. 1 b, Vilniuje esančių nekilnojamų daiktų kadastro ir registro bylą (inv. Nr. 17323) yra įtrauktas dokumentas - AB "Rudalitos" ir UAB "Laisvas ir nepriklausomas kanalas" 2001-02-14 "Susitarimas dėl tarpusavio bendradarbiavimo". Pagal susitarimą AB "Rudalita" pradeda konkretų bendradarbiavimą, siekdama parengti ir įgyvendinti statinių, esančių Minties g. 1 b, Vilniuje, pardavimą UAB "Laisvas ir nepriklausomas kanalas". AB "Rudalita" įsipareigojo užtikrinti, kad būtų atlikti pagal Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimus žemės sklypo detalaus plano, kuriame būtų įtvirtinta galimų žemės sklype numatytų statyti komercinių ir gyvenamųjų pastatų aukštingumas ir užstatymo tankis, parengimo ir galutinio patvirtinimo darbai, įsipareigojo savo priemonėmis ir lėšomis pagal Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimus sudaryti su žemės sklypo savininku - Vilniaus apskritimi naują ilgalaikę žemės sklypo nuomos sutartį, kuri leistų žemės sklype statyti ir eksploatuoti komercinės ir gyvenamosios paskirties statinius, įsipareigojo pagal Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimus gauti teisėtus leidimus statinių (automobilių stovėjimo aikštelės ir sargo namelio) visiškam nugriovimui.

AB "Rudalita" 2000-09-14 pateikė prašymą Vilniaus miesto savivaldybės Plėtros departamentui pateikti išvadą dėl numatomo rengti detaliojo plano proceso ir procedūros bei išduoti planavimo sąlygas žemės sklype Minties g. 1b, Vilniuje. AB "Rudalita" atstovaujantis Vytautas Gatauskas prašyme nurodė, kad žemės sklype Minties g. 1b, Vilniuje nekilnojamo turto nėra.

Vilniaus miesto savivaldybės miesto Plėtros departamento direktorius E.Dedūra 2000-10-18 patvirtino sąlygas valstybinės žemės sklypui Minties g. 1b, Vilniuje bendriems, detaliems ir specialiojo planavimo dokumentams rengti. Pagal Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio nuostatas detaliojo planavimo organizatoriai yra ir žemės naudotojai. Valstybinės žemės sklypo Minties g. 1b, Vilniuje

nuomininkas akcinė bendrovė "Rudalita" yra sklypo Minties g. lb, Vilniuje detaliojo plano organizatorius.

Vilniaus miesto savivaldybės taryba 2001-10-17 sprendimu Nr.414 patvirtino žemės sklypo Minties g. lb, detalųjį planą ir jo sprendinius. Nustatė 7284 kv. m. žemės sklypo Minties g. lb, Vilniuje naudojimo būdą- daugiaaukščiams gyvenamiesiems pastatams, komercijai ir infrastruktūrai.

Valstybinės žemės sklypo 7284 m² ploto Minties g. lb, Vilniuje naudotojas AB "Rudalita" neplanuoja eksploatuoti statinių pagal trumpalaikėje žemės sklypo nuomos sutartyje Nr. 103 N01/99-20107 nustatytą paskirtį, t.y. atlikti automobilių saugojimo paslaugas. Planuojama parduoti statinius esančius minėtame sklype su teisėjuos visiškai nugriauti ir statyti kitus pastatus.

Akcinė bendrovė "Rudalita" 2001-10-09 pateikė prašymą Vilniaus miesto savivaldybės miesto plėtros departamentui pratęsti iki 99 metų žemės sklypo adresu Minties g. lb, Vilniuje, nuomos sutartį.

Vilniaus miesto savivaldybės valdyba 2001-12-06 sprendime Nr. 2415V "Dėl sklypo Minties g.lb ribų ir ploto nustatymo" nustatė, kad komerciniams, daugiaaukščiams ir infrastruktūros statiniams statyti Minties g. lb, Vilniuje sklypas yra 7284 kv.m ploto, kad šio valstybinės žemės sklypo pardavimo (nuomos) kaina 1456800 Lt. Vilniaus miesto savivaldybės valdyba nusprendė siūlyti Vilniaus apskrities viršininko administracijai parduoti valstybinės žemės sklypą Minties g. lb, Vilniuje, kurio plotas yra 7284 kv.m, arba išnuomoti devyniasdešimt devyneriems metams.

Žemės nuomos teisinius santykius nuo 2001-07-01 reglamentuoja Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr. 260 patvirtintos Tvarkos 39.5 punktas nurodo, kad nuomos sutartyje privalo būti nurodoma pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės sklype leidžiamos veiklos būdas. Žemės nuomos sutartimi AB "Rudalita" įsipareigojo būti nuomininku sutartą laiką - iki bus parengtas ir patvirtintas detalusis planas (bet ne ilgiau kaip trejus metus) ir sutartomis sąlygomis naudotis žeme pagal tikslinę paskirtį, t.y. automobilių saugojimo aikštelės eksploatavimui. Sklypas, esantis Minties g. lb, Vilniuje yra užstatytas automobilių stovėjimo aikštelės statiniais. Statinių paskirtis automobilių parkavimas ir jų saugojimas, todėl ne aukciono tvarka tik tokiais paskirčiais žemės sklypas gali būti išnuomotas.

Naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiais nuostatos reikalauja, kad nuomojant ir parduodant valstybinės žemės sklypus būtų nurodyta detali pagrindinė tikslinė žemės sklypo naudojimo paskirtis, nes tik ja remiantis galima nustatyti, ar asmuo turi teisę lengvatinėmis sąlygomis išsinuomoti arba nusipirkti žemės sklypą. Asmenys, kurių pastatais, statiniais ar įrenginiais užstatyta žemė, sklypą gali išnuomoti ar nusipirkti tik tuo atveju, jeigu sklypas reikalingas pastatams, statiniams ar įrenginiams pagal jų tiesioginę paskirtį.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytą išnuomoti ar parduoti 7284 m² ploto valstybinės žemės sklypą Minties g. lb, Vilniuje pagal Vilniaus miesto valdybos 2001-12-06 sprendime Nr.2415V nustatytą

statinių paskirtį, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr.260 patvirtinta Tvarka, nėra pagrindo.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 30 straipsnio nuostata, kad Apskritis viršininkas apskrities teritorijoje įgyvendina valstybės politiką teritorijos planavimo, žemės naudojimo ir apsaugos srityse, tikslinga 7284 m² ploto valstybinės žemės sklypą Minties g. lb, Vilniuje įvardinti kaip naują valstybinės žemės sklypą ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) bei parduoti ar išnuomoti vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-06-02 nutarimo Nr.692 "Dėl naujų žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)" nustatyta aukciono tvarka.

Nekilnojami daiktai, esantys valstybinės žemės sklype Minties g. lb, Vilniuje ir nuosavybės teise priklausantys AB "Rudalita", yra menkaverčiai lyginant su žemės sklypo verte (Vilniaus miesto savivaldybės valdyba 2001-12-06 sprendime Nr. 2415V nustatė žemės sklypo vertę -1456800 Lt, statinių vertę pagal žemės ir kito nekilnojamo turto valstybės įmonės 2001-03-01 pažymėjimą Nr. 10/167562 - 109070 Lt). AB "Rudalita" nevertina statinių, esančių valstybinės žemės sklype Minties g. lb, Vilniuje, kaip nekilnojamo turto, nes prašyme Vilniaus miesto savivaldybės Plėtros departamentui nurodė, kad žemės sklype Minties g. lb, Vilniuje nekilnojamo turto nėra.

Dėl to Vilniaus apskrities viršininko administracijai, atstovaujančiai valstybės interesus, yra ekonomiškai nenaudinga parduoti ar išnuomoti minėtą sklypą, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimo Nr.260 "Dėl naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)" nustatyta tvarka.

Vilniaus miesto mero pirmojo pavaduotojo Juozo Imbraso 1999-01-05 sudarytos valstybinės žemės nuomos ne žemės ūkio veiklai sutarties Nr. 103 NO 1/99-20107 galiojimo terminas baigėsi 2002-01-05. Šios sutarties 5 punkte nustatyta, kad pasibaigus nuomos terminui ar nutraukus sutartį pastatai ar statiniai išperkami arba likviduojami nuomotojo ir nuomininko atskiru susitarimu, nesusitarus-likviduojami nuomininko sąskaita per du mėnesius. Tokiu būdu Vilniaus apskrities viršininko administracijai yra teisinis pagrindas parduoti arba išnuomoti 7284 m² ploto valstybinės žemės sklypą Minties g. lb, Vilniuje, kas užtikrintų valstybės ekonominius interesus.

Suformuotas žemės sklypas Minties g. lb, Vilniuje nekilnojamo turto kadastro duomenų bazėje neįregistruotas kaip Vilniaus apskrities viršininko administracijos valdomas valstybinės žemės sklypas.

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos valstybės kontrolės įstatymo 35 straipsnio 1 punktu, Valstybės kontrolieriaus pavaduotojas

NUSPRENDĖ:

1 .Įpareigoti Vilniaus apskrities viršininką Gediminą Paviržį:

1.1.suformuotą žemės sklypą Minties g. lb, Vilniuje nekilnojamo turto kadastro duomenų

bazėje įregistruoti Vilniaus apskrities viršininko administracijos valdomu valstybines žemės sklypu;

1.2. valstybinės žemės 7284 m ploto sklypą Minties g. 1b, Vilniuje parduoti ar išnuomoti vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-06-02 nutarimo Nr.692 ""Del naujų žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) nustatyta tvarka.

1.3. apie sprendimo vykdymą per du mėnesius informuoti Valstybės kontrolę.

Šis sprendimas per 10 dienų nuo jo gavimo gali būti apskūstas teismui.

Sprendimą išsiųsti Vilniaus apskrities viršininkui Gediminui Paviržiui.

Valstybės kontrolieriaus pavaduotojas

Juozas Vytas Jacevičius

rad

