

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

PRIE SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMO „DĖL PRAŠYMO PAIMTI ŽEMĘ VISUOMENĖS POREIKIAMS“ PROJEKTO

1. Sprendimo projekto esmė, tikslai ir uždaviniai.

Pagal Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2011 m. birželio 30 d. sprendimu Nr. T2-211 patvirtinto Uosto ir rezervinės uosto teritorijos tarp Baltijos pr. tęsinio ir Senosios Smiltelės g., Klaipėdoje, detaliojo plano sprendinius yra numatyta rekonstruoti Nemuno gatvę (tiesti naują atkarpą tarp Strėvos g. ir Kalnupės g.). Tam tikslui yra suplanuotas žemės sklypas, detaliojame plane pažymėtas indeksu 121. Į suplanuotą žemės sklypą patenka gyvenamieji namai ir pastatai-sandėliai, esantys adresais Nemuno g. 113, Klaipėda, ir Nemuno g. 133, Klaipėda.

Klaipėdos miesto savivaldybės taryba 2018 m. spalio 25 d. sprendimu Nr. 232 „Dėl nekilnojamojo turto Nemuno g. 113 ir Nemuno g. 133, Klaipėdoje pirkimo“ pavedė Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriui teisės aktų nustatyta tvarka organizuoti nekilnojamojo turto-gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų, esančių Nemuno g. 113, Klaipėdoje, ir Nemuno g. 133, Klaipėdoje, nuosavybės teise priklausančių fiziniams ir juridiniams asmenims, pirkimą.

Vykdamas nurodytą Savivaldybės tarybos sprendimą, Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. sausio 28 d. įsakymu Nr. AD1-189 buvo sudaryta pirkimo komisija, kuri pravedė derybas su turto savininkais. Turto savininkai sutiko parduoti patalpas ir Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 29 d. sprendimu Nr. T2-70 nuspręsta įsigyti patalpas:

Pastato adresas, unikalus Nr.	Privačios gyvenamosios patalpos		Privačios negyvenamosios patalpos	
	Butų skaičius name, vnt.	Įsigytų butų skaičius	Patalpų skaičius	Įsigytų skaičius
Nemuno g. 113: Pastatas- gyvenamasis namas, 2193-0008-7013	9	1	2	2
Pastatas-sandėlis, 2193-0008-7024	-	-	7	-
Nemuno g. 133: Pastatas- gyvenamasis namas, 2193-0008-8010	12	4	-	-
Pastatas-sandėlis, 2193-0008-8021		-	7	3
Iš viso	21	5	16	5

Sprendimo projekto tikslas – pateikti Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos prašymą pradėti žemės paėmimo visuomenės poreikiams Nemuno g. gatvės rekonstrukcijai, nutraukiant pastatų, esančių Nemuno g. 113, gyvenamojo namo, unikalus Nr. 2193-0008-7013, ir pastato-sandėlio, unikalus Nr. 2193-0008-7024, bei Nemuno g. 133, gyvenamojo namo, unikalus Nr. 2193-0008-8010, ir pastato –sandėlio, unikalus Nr. 2193-0008-

8021, patalpų savininkų valstybinės žemės naudojimo teisę, atlyginant nuostolius už paimamą visuomenės poreikiams turtą – patalpas, procedūrą.

2. Projekto rengimo priežastys ir kuo remiantis parengtas sprendimo projektas.

Nepavykus įsigyti patalpų neskelbiamų derybų būdu, siūloma pradėti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą.

Sprendimo projektas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 45 straipsniu ir Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.102 straipsniu.

Pagal Žemės įstatymo 45 straipsnio nuostatas žemė iš privačių asmenų gali būti paimami ir valstybinės žemės nuomos sutartis prieš terminą nutraukiamos tik išimtiniais atvejais Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos vadovo sprendimu pagal savivaldybės tarybos prašymą, kai ši žemė pagal teritorijų planavimo dokumentus, tenkinant viešąjį interesą, reikalinga Žemės įstatymo 45 straipsnio 1 dalyje nurodytoms reikmėms. Vienas iš atvejų, kuriam esant galima paimti žemę visuomenės poreikiams – ji reikalinga keliams (gatvėms).

Pagal Civilinio kodekso 4.102 straipsnio 1 dalį Jeigu statiniams statyti asmenų ne nuosavybės teise naudojamas žemės sklypas paimamas visuomenės poreikiams, tai už statomus ar jau pastatytus ir tiems asmenims nuosavybės teise priklausančius statinius, taip pat už sodinius turi būti atlyginama pinigais rinkos kaina.

3. Kokių rezultatų laukiama.

Siekiant pagrįsti tiek konkretaus visuomenės poreikio objektyvų egzistavimą, tiek tam poreikiui tenkinti reikalingo konkretaus žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams būtinumą, teisės aktų nustatyta tvarka bus atliekama sąnaudų ir naudos analizė. Atliekant sąnaudų ir naudos analizę bus atliekami, be kitų, pagrindiniai veiksmai:

- apskaičiuotos išlaidas, būtinas projektui įgyvendinti;
- visuomenės gautina nauda iš projekto įgyvendinimo‘;
- apskaičiuota projekto įgyvendinimo ir galimybių grynoji esama vertė (iš projekto įgyvendinimo numatomos gauti naudos ir projekto įgyvendinimo sąnaudų, išreikštų pinigais, skirtumas);
- įvertintos pagrindinės projekto įgyvendinimo rizikos, numatomi jų valdymo veiksmai;
- atliekama projekto įgyvendinimo jautrumo analizė – nustatyta, kokį poveikį projekto įgyvendinimo grynajai esamai vertei darys sąnaudų ir naudos pokyčiai.

Atlikus sąnaudų ir naudos analizę bus pateiktas prašymas Nacionalinei žemės tarnybai (toliau – NŽT) dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūros pradžios bei registruotais laiškais, įteikiamais pasirašytinai, informuojami patalpų savininkai apie prašymo pateikimą NŽT. NŽT priėmus sprendimą pradėti žemės paėmimo procedūrą ir išdavus reikalavimus projektui rengti, bus rengiamas žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektas, kurio apimtyje bus atliktas paimamų patalpų vertinimas, parengti sutarčių dėl nuostolių, atsiradusių paimant žemę visuomenės poreikiams, atlyginimo projektai ir siūloma turto savininkams pasirašyti sutartis. Turto savininkams nepasirašius sutarčių žemės paėmimo procedūra tęsiama be sutarčių. Patvirtinus Žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektą bus teikiamas prašymas NŽT dėl sprendimo

paimti žemę visuomenės poreikiams priėmimo, po kurio priėmimo turto savininkams, pasirašiusiems sutartis dėl nuostolių kompensavimo, bus išmokama kompensacija pinigais. Tuo atveju, jeigu bus asmenų, kurie atsisakys pasirašyti sutartis dėl nuostolių kompensavimo, Savivaldybės administracija privalės kreiptis į teismą dėl leidimo paimti žemę visuomenės poreikiams pagal priimtą sprendimą paimti žemę visuomenės poreikiams. Teismas priimdamas nutartį išsprendžia klausimą, ar leidžiama įregistruoti paimtą visuomenės poreikiams žemės sklypą ir jame esančius statinius ir įrenginius Nekilnojamojo turto registre valstybės vardu ir pradėti šį žemės sklypą naudoti sprendime paimti žemę visuomenės poreikiams nurodytiems tikslams. Priėmęs nutartį, teismas toliau nagrinėja ginčą iš esmės. Jeigu teismas nustato kitą paimamo žemės sklypo ar kito turto vertę ir jo savininkų ir (ar) kitų naudotojų patirtų nuostolių dydį, negu nurodyta sprendime paimti žemę visuomenės poreikiams, už paimtą visuomenės poreikiams žemę atsiskaitoma teismo sprendime nurodytomis sąlygomis.

Atsiskaičius su patalpų savininkams pagal pasirašytas sutartis ar teismo sprendimą, bus sudarytos sąlygos griauti pastatus ir įgyvendinti detaliojo plano sprendinius rekonstruoti (tiesti naują) Nemuno g. atkarpą tarp Strėvos g. ir Kalnupės g.

4. Išlaidų sąmatos, skaičiavimai, reikalingi pagrindimai ir paaiškinimai.

Išlaidų pavadinimas	Preliminari vertė, Eur
Žemės paėmimo visuomenės poreikiams sąnaudų ir naudos analizės parengimas	~ 3 000
Žemės paėmimo visuomenės poreikiams projekto parengimas	7 000
Nekilnojamojo turto registro išlaidos (pastatų įregistravimas NTR valstybės vardu)	5 000
Kompensacija už likusias 16 gyvenamosios paskirties patalpas (pagal įvykusių sandorių rezultatus bei atliktą patalpų vertinimą)	~ 420 000
VISO	~ 435 000

***PASTABA.** Kompensacijos suma tikslinama pagal turto vertinimo ataskaitą.

5. Lėšų poreikis sprendimo įgyvendinimui.

Lėšos, reikalingos žemės paėmimo visuomenės poreikiams dokumentams parengti – apie 15 000 Eur, yra numatytos Savivaldybės 2020-2022 m. strateginio veiklos plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2020 m. vasario 27 d. sprendimu Nr. T2-33 „Dėl Klaipėdos miesto savivaldybės 2020–2022 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“, Miesto urbanistinio planavimo (01) programoje, o kompensacijoms už paimamą turtą išmokėti reikalinga suma ~ 420 000Eur. priemonė – privatiems asmenims priklausančių patalpų Nemuno g. 113 ir Nemuno g. 133, Klaipėdoje, išpirkimas, paėmimas visuomenės poreikiams, numatyta savivaldybės valdymo programoje (03) programoje. Rengiant 2021-2023 m strateginės veiklos planą lėšos, reikalingos kompensacijoms išmokėti, patikslintos pagal atliktą turto rinkos vertinimą, bus perkeltos į Miesto urbanistinio planavimo (01) programą.

6. Galimos teigiamos ar neigiamos sprendimo priėmimo pasekmės:

Teigiamos pasekmės – rekonstruota Nemuno g. gatvė, pagerinta teritorijos infrastruktūra.

NT savininkams sudaroma galimybė pagerinti savo gyvenimo sąlygas, persikeliant į kitą gyvenamąją vietą.

Neigiamos pasekmės – galimas paimamo visuomenės poreikiams turto savininkų nepasitenkinimas.

PRIDEDAMA:

1. Pastatų, esančių paimamoje visuomenės poreikiams žemėje, išdėstymo schema, 1 lapas.
2. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2011 m. birželio 30 d. sprendimo Nr. T2-211 kopija, 14 lapų.
3. Detaliojo plano pagrindinis brėžinys, 1 lapas.
4. Detaliojo plano pagrindinio brėžinio fragmentas, 1 lapas.
5. Teisės aktų išrašai, 2 lapai.

Žemėtvarkos skyriaus vedėja



Raimonda Gružienė

PASTATŲ NEMUNO G. 113 IR NEMUNO G. 133, NUMATOMŲ PAIMTI VISUOMENĖS POREIKIAMS - NEMUNO G. REKONSTRUKCIJAI, IŠDĖSTYMO SCHEMA



Suvestinė redakcija nuo 2020-04-03

Istatymas paskelbtas: Žin. 1994, Nr. 55-1049, i. k. 0941010ISTA0001-533

Nauja įstatymo redakcija nuo 2008-10-01:

Nr. X-1722, 2008-09-15, Žin., 2008, Nr. 113-4290 (2008-10-01), atitaisymas skelbtas: Žin., 2011, Nr. 45

LIETUVOS RESPUBLIKOS VIETOS SAVIVALDOS ĮSTATYMAS

1994 m. liepos 7 d. Nr. I-533
Vilnius

16 straipsnis. Savivaldybės tarybos kompetencija

4. Jeigu teisės aktuose yra nustatyta papildomų įgaliojimų savivaldybei, sprendimų dėl tokių įgaliojimų vykdymo priėmimo iniciatyva, neperžengiant nustatytų įgaliojimų, priklauso savivaldybės tarybai.

Istatymas paskelbtas: Žin. 1994, Nr. 34-620, i. k. 0941010ISTA0001-446

Nauja įstatymo redakcija nuo 2004-02-21:

Nr. LX-1983, 2004-01-27, Žin., 2004, Nr. 28-868 (2004-02-21)

LIETUVOS RESPUBLIKOS Ž E M Ė S ĮSTATYMAS

1994 m. balandžio 26 d. Nr. I-446
Vilnius

III SKYRIUS ŽEMĖS PAĖMIMAS VISUOMENĖS POREIKIAMS

45 straipsnis. Žemės paėmimo visuomenės poreikiams atvejai

1. Žemė visuomenės poreikiams iš privačios žemės savininkų gali būti paimama ir privačios žemės nuomos ir panaudos sutartys prieš terminą nutraukiamos arba tam tikslui valstybinės žemės nuomos ir panaudos sutartys prieš terminą nutraukiamos tik išimtiniais atvejais Nacionalinės žemės tarnybos vadovo sprendimu pagal valstybės institucijos ar savivaldybės tarybos prašymą, kai ši žemė pagal specialiojo teritorijų planavimo dokumentus ar detaliuosius planus, parengtus Teritorijų planavimo įstatymo nustatyta tvarka, tenkinant viešąjį interesą reikalinga:

- 1) valstybei svarbiems ekonominiams projektams, kurių svarbą visuomenės poreikiams savo sprendimu pripažįsta Seimas arba Vyriausybė, įgyvendinti;
 - 2) krašto ir valstybės sienos apsaugai;
 - 3) tarptautiniams oro uostams, valstybiniams aerodromams, valstybiniams uostams ir jų įrenginiams;
 - 4) viešosios geležinkelių infrastruktūros objektams, keliams, magistraliniams vamzdynams, aukštos įtampos elektros linijoms tiesti, taip pat jiems eksploatuoti reikalingiems visuomenės reikmėms skirtiems inžineriniams statiniams;
 - 5) socialinei infrastruktūrai plėsti – švietimo ir mokslo, kultūros, sveikatos apsaugos ir priežiūros, aplinkos apsaugos, socialinės apsaugos, viešosios tvarkos užtikrinimo, kūno kultūros ir sporto plėtojimo objektams statyti (įrengti) ir eksploatuoti;
 - 6) išžvalgytų naudingųjų iškasenų ištekliams eksploatuoti;
 - 7) komunalinių atliekų tvarkymo objektams (sąvartynams) statyti (įrengti) ir eksploatuoti;
 - 8) kapinėms ir jų priežiūrai užtikrinti reikalingų objektų statybai ir eksploatacijai;
 - 9) gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų ir objektų (vertybių) apsaugos reikalams.
2. Visuomenės poreikiams reikalingam konkrečiam objektui statyti (įrengti) konkrečios vietos ir ploto motyvuotas pagrindimas turi būti atliktas rengiant detalųjį planą ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentą.

Konkrečios vietos ir ploto motyvuotas pagrindimas gali būti sudedamoji detaliojo plano ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento dalis arba gali būti parengtas kaip atskiras dokumentas, teikiamas kartu su detaliuoju planu ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentu.

3. Vyriausybės teikimu Seimas gali pripažinti tam tikrą energetikos infrastruktūros, transporto infrastruktūros ar krašto apsaugos sričių projektą ypatingos valstybinės svarbos projektu. Kai žemės paėmimas visuomenės poreikiams yra reikalingas tokiam ypatingos valstybinės svarbos projektui įgyvendinti, vadovaujamosi Žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymu. Tokiais atvejais šio skyriaus nuostatos ir jas įgyvendinantys įstatymų lydimieji teisės aktai netaikomi.

Straipsnio pakeitimai:

Nr. X-982, 2006-12-14, Žin., 2006, Nr. 138-5268 (2006-12-19)

Nr. XI-912, 2010-06-18, Žin., 2010, Nr. 72-3616 (2010-06-22)

Nr. XI-1313, 2011-04-12, Žin., 2011, Nr. 49-2368 (2011-04-28)

Nr. XI-1314, 2011-04-12, Žin., 2011, Nr. 49-2369 (2011-04-28)

Nr. XII-411, 2013-06-27, Žin., 2013, Nr. 76-3828 (2013-07-16)

LIETUVOS RESPUBLIKOS
CIVILINIO KODEKSO PATVIRTINIMO, ĮSIGALIOJIMO IR ĮGYVENDINIMO
ĮSTATYMAS

2000 m. liepos 18 d. Nr. VIII-1864
Vilnius

4.102 straipsnis. Asmenų, kurių ne nuosavybės teise naudojami statiniams statyti žemės sklypai paimami visuomenės poreikiams, nuosavybės teisių apsauga

1. Jeigu statiniams statyti asmenų ne nuosavybės teise naudojamas žemės sklypas paimamas visuomenės poreikiams, tai už statomus ar jau pastatytus ir tiems asmenims nuosavybės teise priklausančius statinius, taip pat už sodinius turi būti atlyginama pinigais rinkos kaina.

2. Naujasis žemės naudotojas privalo atlyginti statinių bei sodinių savininkui visus nuostolius, atsiradusius dėl žemės sklypo paėmimo, išskyrus nuostolius, kurie atsirado dėl paties statinių bei sodinių savininko neteisėtų veiksmų.

3. Žemės, statinių ar sodinių vertė, paėmimo sąlygos ir dėl žemės sklypo paėmimo atsiradusių nuostolių dydis nustatomi naujojo žemės naudotojo ir statinių savininko sutartimi.

4. Ginčus dėl statinių ar sodinių vertės, paėmimo sąlygų ir dėl žemės sklypo paėmimo atveju atsiradusių nuostolių dydžio sprendžia teismas.