



**2009 M. BALANDŽIO 1 D. NUOMOS (PAKRUOJO DVARO SODYBA)
SUTARTIES NR. SA-4-09-35 VYKDYMO PRIEŽIŪROS**

KOMISIJA

POSĖDŽIO PROTOKOLAS NR.

2026 m. birželio 10 d.

Pakruojis

Posėdis įvyko 2026 m. birželio 10 d. 10.00-11.30 val.

Posėdžio pirmininkas – Pakruojis rajono savivaldybės vicemeras Virginijus Kacilevičius.

Posėdžio sekretorė – Pakruojis rajono savivaldybės administracijos Kultūros skyriaus vyriausioji specialistė Monika Ilgavičiūtė.

Dalyvauja: Pakruojis rajono savivaldybės administracijos Kultūros skyriaus vedėja Renata Budrienė, Turto valdymo skyriaus vedėja Daiva Buzienė, Statybos ir architektūros skyriaus vedėjas Gintaras Makauskas, Teisės ir civilinės metrikacijos skyriaus vedėjo pavaduotoja Nijolė Špejerienė, Pakruojis dvaro atstovai Giedrius Klimkevičius ir Vadim Ovčinko.

DARBOTVARKĖ:

1. Dėl teritorijos priskyrimo Dvaro sodybos statiniams.
2. Dėl pagrindinės Dvaro sodybos nuomos sutarties aktualizavimo.

Komisijos posėdžio darbotvarkė patvirtinta bendru sutarimu.

1. SVARSTYTA. Dėl žemės sklypo dalių, reikalingų statiniams eksploatuoti, nustatymo.

V. Kacilevičius informavo, kad 2025 m. įvyko 5 komisijos posėdžiai, kurių metu pagrindinis nagrinėjamas klausimas buvo dėl žemės sklypo dalių, dalyje jų dalyvavo ir projekto rengėjas (MB „Altagis“ atstovas). Komisiją parengti sprendimai tenkina, todėl nuspręsta kviesti valdytojus diskusijai.

G. Makauskas patikslino, kad planas parengtas remiantis 2024 m. liepos 19 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-247 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“.

Rengėjas kiekvienam pastatui priskyrė sklypą, kuris nėra minimalus, visi kiti yra bendro naudojimo. Daugiausiai diskusijų iškilo su tais pastatais, kuriuos valdo kiti valdytojai, bei pateikimas prie jų.

G. Klimkevičius priminė, kad pirmojoje sutartyje buvo numatyta, kad UAB „Pakruojis parkai“ valdo pastatus ir visą dvaro teritoriją. Buvo apskūsta sutartis, su prokuratūros pagalba sutartis buvo pakeista. Buvo anksčiau kalbėta, kad sutartis bus koreguojama ir žemė bus perduota pagal įstatymą (visa teritorija).

Nuomininko atstovai teigė, kad jie vis tiek prižiūri teritoriją. Jei UAB „Pakruojis parkai“ vykdo dvaro nuomininko funkciją, tai būtų tikslinga susitvarkyti, kad ir žemė būtų išnuomota jiems, išskirus servitutus. Ankstesniuose NŽT (Nacionalinės žemės tarnybos) raštuose teigiama, kad situacija galima, su sąlyga, kad būtų išskirti servitutai ir žmonės galėtų vaikščioti netrukdomi – vykdyti viešojo intereso

funkcijas.

Pozicija yra tokia, kad kaip ir pažiūrėti nuomos sutartį, taip ir jų nuomone žemė taip pat turi būti valdoma realiais principais kaip ir yra – de facto.

D. Buzienė patikslino, kad pagal teisės aktus, jei valdytojas nuomojasi statinius, turi teisę išsinuomoti ir valstybinę žemę. Šiuo metu panaudos pagrindais plotą turi savivaldybė, to siekiant atsisako panaudos, nuomininkas gali kreiptis į NŽT ir tada išnuomoja. Teisiškai tai susitvarkyti įmanoma. Tačiau būtent čia ir iškilo diskusijos, atsiranda problema - jei nuomininkas išsinuomos visą žemės sklypą, kaip bus užtikrintas viešasis interesas ir kaip asmenys pateks į teritoriją. Kitas dalykas galiojantys teisės aktai leidžia išsinuomoti visą žemės sklypą, t. y. ir tą valstybinės žemės sklypo dalį, kurioje nėra statinių, nes Žemės įstatyme yra nurodyta, kad valstybinė žemė išnuojama 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.

V. Kacilevičius patikslino, kad sutartyje kalbama apie „*Pakruojo dvaro pastatus su visais priklausiniais ir kiemo statiniais...*“. Nei parkas, nei kiti plotai čia nėra minimi. Paklausė posėdyje dalyvaujančių nuomininkų kas netenkintų parengtame teritorijos paskirstymo plane.

D. Buzienė papildė, kad supranta, jog nuomininko siekis yra viso sklypo nuomos teisė. Komisija gindama viešąjį interesą to daryti negali. Todėl ir atsiranda šis dokumentas (Žemės sklypo dalių planas), kurį tvirtins NŽT, derins su Savivaldybe, nuomininku. Parengtas dokumentas nustato sklypo dalis, reikalingas statiniams eksploatuoti. Tada pagal patvirtintą dokumentą nuomininkas žinos kur ir kas turi teisę pažiūrėti, prieiti prie statinių, naudotis jais ir pan.

D. Buzienė priminė, kad žemės sklypui dalių planas bet koku atveju turės būti nustatytas, nes valstybinėje žemėje yra savarankiškai funkcionuojančių statinių ir yra statinių naudotojų. Todėl planas yra privalomas. Paaiškino, kad plane nėra išskirta kas kokią teritoriją pažiūri. Komisijos siekis yra, kad, suderinus planą, šalys susitartų kas ką pažiūri – tai bus atskiras (kitas) dokumentas.

G. Makauskas papildė, kad rengėjas rėmėsi minėtu įstatymu rengiant planą, tačiau niekur nenurodoma kaip teritorija bus valdoma.

V. Kacilevičius paklausė ar yra gautas raštiškas nuomininko prašymas dėl žemės nuomos?

Į klausimą tiksliai nebuvo atsakyta, minėta, kad buvo susirašinėta.

G. Klimkevičius teigia, kad žemė valdoma teisėtai, neatlygintinai pažiūrima teritorija. Siūlo, kad vienu dokumentu galima išspręsti viską, tam tikras teritorijas priskirti prie pastatų (parką prie dvaro rūmų, teritoriją šalia malūno – prie malūno).

Komisija ir Pakruojo dvaro atstovai diskutavo dėl parengto plano bei žemės nuomos, teritorijos paskirstymo ir perdavimo nuomininkui.

N. Špejrienė informavo, kad Komisijos tikslas yra apginti viešąjį interesą, kad teritorija būtų atvira ir prieinama visuomenei kai nevyksta renginiai.

V. Kacilevičius pasiteiravo kas priims sprendimą dėl žemės nuomos?

D. Buzienė atsakė, kad sprendimą priims NŽT, nes jie yra patikėtinai, tačiau klaus Savivaldybės.

G. Klimkevičius teiraujasi ar negalima šio klausimo išspręsti servitutais kaip kitus Kultūros paveldo objektus.

Diskutuota dėl gyventojų patekimo galimybės į teritoriją.

V. Kacilevičius pasiteiravo ar nuomininkas turi pastabų parengtam planui?

G. Klimkevičius atsakė, kad pastabų turi, kad prie rūmų būtų priskirtas parkas.

D. Buzienė pasiteiravo, kodėl dabar aktualus nuomos klausimas?

G. Klimkevičius atsakė, kad išvengti rizikų jei būtų nutraukta sutartis. Informavo, kad kreipsis raštu ir išdėstys siūlymus ir prašymus. Siūlo iš karto kalbėti tiek plano tiek žemės klausimu.

Susitarta, kad komisija rinksis birželio 26 d. ir iki to laiko nuomininkas peržiūrės parengtą planą bei pateiks pastabas ir pasiūlymus.

2. **SVARSTYTA.** Dėl pagrindinės Dvaro sodybos nuomos sutarties aktualizavimo.

V. Kacilevičius paminėjo, kad buvo pernai pradėta galvoti apie sutarties peržiūrėjimą. Šiuo metu Pakruojo verslo informacijos centras nebenaudoja patalpų pagrindiniuose dvaro rūmuose.

D. Buzienė patikslino, kad sutartyje yra įrašyta, kad atiduodami centriniai rūmai išskyrus patalpą, kur buvo įsikūręs Pakruojo verslo informacijos centras (cituoja sutarties 2.1. punktą, 2.1.1. dalį).

G. Klimkevičius informavo, kad pasiūlymų dėl sutarties turi, juos pateiks.

V. Kacilevičius priminė, kad pagal sutartį, kiekvienais metais savivaldybei turi būti teikiama ataskaita apie investicijas. Taip pat siūlo patikslinti sutarties 7.7. punktą, pakoreguoti redakciją. Priminė, kad lauks pasiūlymų pagrindinei sutarčiai iki sekančio komisijos posėdžio.

Nutarimas šiuo klausimu nepriimtas.

Posėdžio pirmininkas

Virginijus Kacilevičius

Posėdžio sekretorė

Monika Ilgavičiūtė