



## PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

### SPRENDIMAS

#### DĖL 2009 M. BALANDŽIO 1 D. NUOMOS (PAKRUOJO DVARO SODYBA) SUTARTIES NR. SA-4-09-35 PAKEITIMO

2011 m. lapkričio 24 d. Nr. T-353  
Pakruojis

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (Žin., 1994, Nr. 55-1049; 2008, Nr. 113-4290; 2011, Nr. 52-2504) 16 straipsnio 2 dalies 26 punktu, Pakruojis rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

1. Patvirtinti susitarimą dėl 2009 m. balandžio 1 d. nuomos (Pakruojis dvaro sodyba) sutarties Nr. SA-4-09-35 pakeitimo.

2. Įgalioti Pakruojis rajono savivaldybės administracijos direktorę Astą Jasiūniene pasirašyti susitarimą dėl 2009 m. balandžio 1 d. nuomos (Pakruojis dvaro sodyba) sutarties Nr. SA-4-09-35 pakeitimo.

3. Laikyti Pakruojis rajono savivaldybės tarybos 2011 m. rugpjūčio 25 d. sprendimą Nr. T-262 „Dėl 2009 m. balandžio 1 d. nuomos (Pakruojis dvaro sodyba) sutarties Nr. SA-4-09-35 pakeitimo“ negaliojančiu.

Šis sprendimas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Savivaldybės mero pavaduotojas,  
pavaduojantis savivaldybės merą

Romas Medzveckas

PATVIRTINTA  
Pakruojo rajono savivaldybės tarybos  
2011 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. T-353

## SUSITARIMAS DĖL 2009 M. BALANDŽIO 1 D. NUOMOS (PAKRUOJO DVARO SODYBA) SUTARTIES NR. SA-4-09-35 PAKEITIMO

2011 m. \_\_\_\_\_ d.  
Pakruojis

Pakruojo rajono savivaldybės administracija, kodas 288733050, adresas Kęstučio g. 4, LT-83152 Pakruojis (toliau – **Nuomotojas**), atstovaujama administracijos direktorės Astos Jasiūnienės, ir UAB „Pakruojo parkai“, įmonės kodas 302249117, adresas Gudelių k., Turgelių sen., Šalčininkų rajonas, atstovaujama Giedriaus Klimkevičiaus (toliau – **Nuomininkas**), sutaria pakeisti, papildyti arba panaikinti 2009 m. balandžio 1 d. nuomos sutarties Nr. SA-4-09-35 žemiau išvardintus punktus ir juos išdėstyti taip:

1.1. Pakruojo dvaro sodyba – Pakruojo dvaro pastatai su visais priklausiniais ir kiemo statiniais, esančiais Pakruojo k., Pakruojo sen., Pakruojo r., išvardintais 2.1 p.

2.1. Nuomotojas įsipareigoja 6.1 punkte nurodytais etapais perduoti Nuomininkui materialųjį turtą:

2.1.1. **Centriniai rūmai** (G104K1P), Parko g. 5, Pakruojo k., Pakruojo sen., Pakruojo r. Nekilnojamojo turto kadastro ir registro byla Nr. 4589, **pastatas-muziejus**, unikalus Nr. 6594-7001-8028, bendras plotas 1 450,32 kv. m, tūris 8 401 kub. m, nuosavybės teise priklauso Pakruojo rajono savivaldybės tarybai, a. k. 188692916 (išskyrus pastato patalpas, kuriose įsikūrusi viešoji įstaiga Pakruojo poilsio ir turizmo centas).

2.1.14. **Sandėlis** (G104K14P), Pakruojo k., Pakruojo sen., Pakruojo r. Nekilnojamojo turto kadastro ir registro byla Nr. 6843, sandėlis, unikalus Nr. 65/800-0005-01-2, bendras plotas 145,21 kv. m, nuosavybės teise priklauso Pakruojo rajono savivaldybės tarybai, a. k. 188692916.

2.1.18. **Parko tvora su vartais** (G104K26P) t1, atraminė sienutė s1), unikalus Nr. 6594-70018048, nuosavybės teise priklauso Pakruojo rajono savivaldybės tarybai, a. k. 188692916.

2.1.20. (Panaikintas).

2.1.21. (Panaikintas).

2.3. Šalys susitaria, kad išnuomojama Pakruojo dvaro sodyba bus naudojama Sutarties 7.8 ir 7.9 punktuose numatyta ir su viešuoju interesu susijusiai veiklai. Nuomininkas, norėdamas naudoti Pakruojo dvaro sodybą ar jo pastatus kitai nei nurodytame punkte numatyta veiklai, privalo iš anksto gauti Nuomotojo raštišką sutikimą. Be to, veiklą, kuri yra licencijuojama ar turi būti vykdoma nustatyta tvarka, Nuomininkas gali vykdyti Pakruojo dvaro sodyboje tik teisės aktų nustatyta tvarka gavęs atitinkamus leidimus ir (ar) licencijas ar kitus privalomus dokumentus.

3.2.2. Pakruojo dvaro sodybos pastatai, nurodyti 2.1 punkte, yra neišnuomoti, nesuteikti panaudai, neiškeisti, neapsunkinti jokiais kitomis daiktinėmis teisėmis (servitutais, uzufruktais), išskyrus sutarties 2.1.17 punkte nurodytą dalyką, kuriame yra socialinis būstas, kuriame gyvena Kristina Mazelskienė (a. k. \_\_\_\_\_), Irena Užkuraitienė (a. k. \_\_\_\_\_), Aušra Sakalauskienė (a. k. \_\_\_\_\_) (išvardinti asmenys iš minėtų patalpų bus iškeldinti pradėdant pastatų remonto (rekonstrukcijos) darbus), ir žemės sklype (unikalus Nr. 4400-0593-6303, kadastrinis Nr. 6543/0014:169, Mažeikių k. v.), esančiame Pakruojo k., Pakruojo sen., Pakruojo r., esančius pastatus – garažus (unikalus Nr. 6580-0000-6014 ir Nr. 6580-00006020), priklausančius Pakruojo rajono savivaldybei, k. 111102598, išnuomotus V. Janeliūno individualiai įmonei (esančiai V. Kudirkos g. 14, 83152 Pakruojuje, į. k. 167916268), bei pastatą (unikalus Nr. 6586-0000-7018), kurio bendras plotas 250,79 kv. m, panaudos pagrindais perduotą asociacijai Pakruojo kaimo bendruomenei pagal 2010 m. gegužės 25 d. savivaldybės turto panaudos sutartį Nr. S/PAN/1. Jie taip pat neareštuoti ir nėra teismo ar arbitražinio ginčo objektai.

3.5. Šalys įsipareigoja atkurti Pakruojo dvaro sodybos kompleksą ir jį pritaikyti viešoms reikmėms bei turizmui.

4.1. Šios Sutarties 1 priedas yra Pakruojo dvaro sodybos ir jos priklausinių perdavimo–priėmimo aktas. Pasirašydamas priėmimo–perdavimo aktą, Nuomotojas patvirtina, jog yra perdavęs Nuomininkui, o Nuomininkas patvirtina, kad yra gavęs iš Nuomotojo perdavimo–priėmimo akte nurodytą pastatą (pastatus). Nuomininkas patvirtina, kad pretenzijų dėl perduodamų pastatų neturi. Kartu perduodamos ir su perduodamu pastatu susijusių dokumentų kopijos (kadastrinės, inventorinės bylos, planai ir kt.).

4.2. (Panaikintas).

4.3. (Panaikintas).

4.4. Kadangi po Sutarties pasirašymo ir toliau tęsis Pakruojo dvaro sodybos rūmų remontas, Nuomotojas ir Nuomininkas įsipareigoja užtikrinti, kad dvaro remontas bus atliekamas kokybiškai ir laiku pagal projekte numatytus terminus, laikantis norminių aktų reikalavimų bei šio dalyko restauraciją reglamentuojančių projektinių dokumentų nuostatų ir paveldosaugos reikalavimų.

5.2. (Panaikintas).

6.1. Nuomotojas įsipareigoja perduoti restauruotus Pakruojo dvaro sodybos statinius ar jų dalis su jų priklausiniais 6.1.1, 6.1.2, 6.1.3, 6.1.4, 6.1.5 punktuose nurodytais etapais. Nuomotojo įsipareigojimas restauruoti statinius pagal šią Sutartį reiškia tik statinių išorės restauravimą, būtent: pastatų fasadų restauravimą, esant objektyviam poreikiui hidroizoliaciją, langų, išorės durų bei stogų dangos keitimą ir/ar restauravimą. Nuomininko prašymu, pastatai ar jų dalys gali būti perduoti nerestauruoti ar iš dalies restauruoti, jei Nuomininkas įsipareigoja juos restauruoti savo lėšomis, kurios yra pripažįstamos kaip šios Sutarties 7.1 punkte nurodytos Nuomininko investicijos.

6.1.1. **I etapas** – perduoda ne vėliau kaip per tris mėnesius nuo restauracijos pabaigos, pasirašant priėmimo–perdavimo aktą, Nuomininkui statinius, įvardytus šios sutarties 2.1.8, 2.1.9, 2.1.11, 2.1.12 punktuose;

6.1.2. **II etapas** – perduoda ne vėliau kaip per tris mėnesius nuo restauracijos pabaigos, pasirašant priėmimo–perdavimo aktą, Nuomininkui statinius, įvardintus šios sutarties 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.6, 2.1.10, 2.1.15, 2.1.17, 2.1.18 punktuose;

6.1.3. **III etapas** – perduoda ne vėliau kaip po penkerių metų ir trijų mėnesių nuo paskutinės paramos teikimo sutartyje Nr. S-BPD04-EPRF-3.4.3-01-05/0439 numatytos paramos dalies išmokėjimo dienos Nuomininkui statinio, įvardinto šios sutarties 2.1.1 punkte, patalpas, restauruotas ir pritaikytas turizmo reikmėms pagal techninį projektą „Rūmų G104K1P restauravimas ir pritaikymas turizmo reikmėms I etapas“;

6.1.4. **IV etapas** – perduoda ne vėliau kaip per tris mėnesius nuo restauracijos pabaigos, pasirašant priėmimo–perdavimo aktą, Nuomininkui statinius, įvardintus šios sutarties 2.1.5, 2.1.7, 2.1.16, 2.1.19 punktuose.

6.1.5. **V etapas** – perduoda ne anksčiau kaip po dešimties metų ir trijų mėnesių po projekto įgyvendinimo pabaigos (Europos ekonominės erdvės finansinio mechanizmo projekto įgyvendinimo sutartis Nr. 2004-LT0027-IP-1EEE 18 punktas) 2.1.13 ir 2.1.14 punktuose įvardintus statinius.

6.4. Nuomotojas įsipareigoja nuomos laikotarpiu nesuteikti teisės naudotis Sutarties 2.1 punkte nurodytu ir Nuomininkui jau perduotu materialiuoju turtu kitiems asmenims bei nesinaudoti juo pats be Nuomininko sutikimo.

6.5. Nuomininkui suteikiama subnuomos teisė tik gavus nuomotojo raštišką sutikimą. Ši nuostata netaikoma su tiesiogine šioje sutartyje aptarta veikla susijusiai subnuomos teisei, kuri suteikiama Nuomininkui.

7.1. Nuomininkas įsipareigoja investuoti į baigtus restauruoti pastatus, nurodytus sutarties 2.1.1 – 2.1.19 punktuose, taip pat į kitą Pakruojo dvaro sodybos rekonstrukciją ir veiklą, 20 000 000,00 Lt ( dvidešimt milijonų litų). Šių lėšų pagrindu būtų įrengtos patalpos, sumokėta už dizainerio paslaugas, apmokėtas interjero projektas bei pagal jį nupirkti baldai, reikalinga įranga, kiti interjero elementai, rekreacijai ir aktyvioms pramogoms reikalingi įrenginiai, viešbučio įranga, restorano veiklai reikalinga įranga ir kitas ilgalaikis ir trumpalaikis turtas, kiti rinkodaros produktai

(interneto svetainė, reklaminiai bukletai ir kt.), būtini dėl Pakruojo dvaro sodybos numatytos veiklos įgyvendinimo. Šios investicijos bus atliekamos tokia tvarka:

7.1.1. šios Sutarties 3 priede nurodyto dydžio pirminės privalomos investicijos į šios Sutarties 2.1.1 – 2.1.19 punktuose nurodytus objektus ir bet kuriuo atveju ne mažesnės nei būtina veiklai juose pradėti atliekamos ne vėliau kaip per 24 mėnesius nuo sutarties 2.1.1 – 2.1.19 punktuose išvardintų pastatų priėmimo–perdavimo aktų pasirašymo. 3 priede nurodytų investicijų dydis į konkrečius Sutarties 2.1.1 – 2.1.19 punktuose nurodytus objektus gali kisti, atsižvelgiant į objektyvias aplinkybes, tačiau bendra šiame punkte nurodytų pirminių privalomų investicijų suma negali būti mažesnės nei 3 priede nurodyta bendra suma;

7.1.2. likusios investicijos į 2.1.1 – 2.1.19 punktuose nurodytus objektus bei veiklą atliekamos ne vėliau kaip per 50 metų nuo šios Sutarties sudarymo dienos. Investicijos į veiklą (pvz., parodų organizavimo sąnaudos, užimtumo programos) negali sudaryti daugiau kaip 1/3 visos šiame punkte numatytų privalomų investicijų sumos.

7.2. Sutarties 7.1 punkte nurodytos investicijos atliekamos atsižvelgiant į Sutarties 6.1 punkte nurodytus pastatų perdavimo ir rekonstrukcijos etapus, tačiau bet kuriuo atveju jas atliekant taip, kaip yra būtina šios Sutarties tikslams pasiekti ir viešajam interesui užtikrinti. Investicijų finansavimas atliekamas iš Nuomininko nuosavų ar skolintų lėšų, Europos Sąjungos struktūrinių fondų ar kitų šaltinių.

7.6. Visų Pakruojo dvaro sodybos objektų veiklos pradžia siejama su pastato pripažinimu tinkamu naudotis. Veikla perduotame pastate privalo būti pradėta nenutrūkstamai vykdyti ne vėliau kaip praėjus 3 mėnesių laikotarpiui po pastato pripažinimo tinkamu naudoti.

7.7. Nuomininkas įsipareigoja sudaryti galimybę (jei nevyksta iš anksto suorganizuotas renginys) Nuomotojui leisti neatlygintinai naudotis Pakruojo dvaro sodybos pastatais, organizuojant Pakruojo rajono savivaldybėje viešinių delegacijų ir verslo partnerių sutikimus, pranešus Nuomininkui prieš 2 (dvi) darbo dienas apie planuojamą tokių delegacijų atvykimą.

7.10. Nuomininkas įsipareigoja perimtą pagal perdavimo–priėmimo aktus nuomojamą Pakruojo dvaro sodybą ir jos priklausinius prižiūrėti ir užtikrinti jų tinkamą būklę (atsižvelgiant į normalų nusidėvėjimą), palaikyti tinkamą oro temperatūrą pastatų viduje, rūpintis jo turto saugumu ir priežiūra, griežtai laikytis teisės aktų nustatytų keliamų priešgaisrinės apsaugos, sanitarinių, darbo saugos reikalavimų bei kitų su pastatų eksploatavimu susijusių taisyklių.

7.14. Nuomininkas įsipareigoja savo lėšomis įregistruoti sutartį Nekilnojamojo turto registre ir per du mėnesius apdrausti perimtus pagal aktus pastatus bei pateikti minėtus faktus patvirtinantį dokumentą Nuomotojui.

7.15. Nuomotojui sutikus, Nuomininkas gali atlikti turto restauravimo, kapitalinio remonto arba rekonstravimo darbus (pagerinti turtą), pritaikydamas turtą savo veiklai. Nuomininkui, pagerinusiam išnuomotą turtą, už pagerinimą neatlyginama. Nuomininkas įsipareigoja bendradarbiauti su Nuomotoju, rengiant pastatų restauravimo projektus, atsižvelgti į Nuomotojo pateikiamas pastabas ar pasiūlymus. Suteikia teisę Nuomotojui dalyvauti prižiūrint vykdomus darbus, reikšti pastabas, dalyvauti darbų priėmimo komisijoje. Sutikimas dėl Nuomininko teisės atlikti restauravimo, kapitalinio remonto arba rekonstravimo darbus (pagerinti turtą) duodamas raštu prieš tai jį suderinus su Kultūros paveldo departamentu prie Kultūros ministerijos, Pakruojo rajono savivaldybės administracijos vyriausiuoju architektu. Sutikimą pasirašo sprendimus dėl savivaldybės turto nuomos priimančio subjekto įgaliotas asmuo. Atliekami darbai turi būti parengti ir vykdomi laikantis paminklosaugos reikalavimų.

7.16. Nuomotojui paprašius, Nuomininkas įsipareigoja per **vieną mėnesį** pateikti ataskaitas apie atliktas investicijas ar kitus dokumentus, susijusius su sutarties įgyvendinimu. Taip pat Nuomininkas įsipareigoja teikti Nuomotojui kasmetines ataskaitas apie investicijas ne vėliau kaip iki kiekvienų metų gegužės 1 d.

7.18. (Panaikintas).

7.19. Nuomininkas įsipareigoja per protingą terminą nuo perdavimo–priėmimo akto pasirašymo sudaryti sutartis su elektros tinklų, kitų aptarnaujančių inžinerinių tinklų paslaugų tiekėjais ir užtikrinti Pakruojo dvaro sodybos ir jos priklausinių elektros tinklų bei kitų

aptarnaujančių inžinerinių sistemų tinkamą funkcionavimą pagal galiojančių teisės aktų nustatytus reikalavimus, jų aptarnavimą bei priežiūrą kvalifikuotai ir laiku. Nuomininkas įsipareigoja laiku mokėti už suteiktas komunalines paslaugas (šildymo, elektros energijos, vandens tiekimą, nuotekų šalinimą ir kt.), o Nuomotojui paprašius pateikti dokumentus, patvirtinančius, kad mokesčiai už komunalines paslaugas sumokėti. Nuomotojas privalo informuoti Nuomininką apie Nuomotojui žinomus išorinių inžinerinių tinklų ir komunikacijų remonto darbus, kurie trukdytų Nuomininko veiklai. Nuomotojas neatsako už sutrikimus, jeigu šie sutrikimai įvyksta ne dėl Nuomotojo kaltės.

8.2. Nuomininkas privalo atlyginti Nuomotojui žalą ir nuostolius, kuriuos Nuomotojas patiria dėl šioje Sutartyje numatytų Nuomininko įsipareigojimų nevykdymo ar netinkamo vykdymo. Nuomininkas atsako už žalą, padarytą Pakruojo dvaro sodybai ir pastatams dėl jo, jo darbuotojų, klientų ar svečių kaltės.

8.3. Nuomotojas įsipareigoja atlyginti žalą bei nuostolius, atsiradusius dėl Nuomotojo be pagrindo priimtų sprendimų nutraukti sutartį, sukėlusią nuostolių (žalos) atsiradimą. Šalys susitaria, kad nuostoliai suprantami kaip Nuomininko investicijos į Pakruojo dvaro sodybą ir jos priklausinius, taip pat negautas pelnas, kuri pagrįstai tikėjosi gauti Nuomininkas iš šios veiklos.

8.4. Nutraukus Sutartį prieš terminą dėl kitos šalies kaltės, kaltoji šalis įsipareigoja sumokėti kitai šaliai 1 000 000,00 Lt (vieno milijono litų) baudą už Sutarties nutraukimą prieš terminą..

9.6.3. jei nuomininkas turtą naudoja ne pagal paskirtį ar Sutartyje nurodytą veiklą arba jei neatlieka šioje Sutartyje numatytų investicijų numatytais terminais ir tvarka;

9.9. Nuomininkui nevykdant sutarties įsipareigojimų, numatytų 7.1, 7.2, 7.6, 7.9, 7.16 punktuose, Nuomotojas turi teisę nutraukti nuomos sutartį nemokėdamas 8.4 punkte numatytos baudos ir negrąžindamas atliktų investicijų.

10.2. Visa informacija, išpėjimai ar pranešimai, susiję su šia Sutartimi, privalo būti raštiški ir turi būti siunčiami elektroniniu paštu, faksu, registruotu laišku ar kurjerio paštu (su patvirtinimu apie įteikimą) arba įteikiami pasirašytinai šalių nurodytais adresais. Šalys privalo informuoti viena kitą apie jų pavadinimo, adreso bei telefonų ir fakso numerių pasikeitimą prieš jiems pasikeičiant, o jeigu nėra galimybės informuoti prieš pasikeičiant minėtiems duomenims – kaip įmanoma greičiau po jų pasikeitimo.

10.3. (Panaikintas).

10.6. Sutarties 1, 2 ir 3 priedai, t.y. 1 priedas – Pakruojo dvaro sodybos ir jos priklausinių priėmimo – perdavimo aktai, 2 priedas – VĮ Registrų centro pažymos apie nekilnojamąjį turtą, 3 priedas Pirminių privalomų Nuomininko investicijų į Sutarties 2.1.1 – 2.1.19 punktuose nurodytus objektus dydžiai, yra neatskiriamos Sutarties dalys.

**Nuomotojas:**

Pakruojo rajono savivaldybės administracija

Kodas 288733050

Kęstučio g. 4. LT-83152 Pakruojis

A. s. LT06 4010 0456 0005 0155

AB DnB NORD bankas

Tel. (8 421) 69 070, faks. (8 421) 69 090

El. paštas [astaj@pakruojis.lt](mailto:astaj@pakruojis.lt)

Administracijos direktorė

Asta Jasiūnienė \_\_\_\_\_

A.V.

**Nuomininkas:**

UAB „Pakruojo parkai“

Kodas 302249117

Gurelių k., Turgelių sen., Šalčininkų r.

A. s. LT26 7300 0101 1169 2566

AB Swedbank bankas

Tel. (8 686) 86 376, faks. (8 5) 265 1682

El. paštas [giedrius@b2g.lt](mailto:giedrius@b2g.lt)

Direktorius

Giedrius Klimkevičius \_\_\_\_\_

A.V.

**Pirminių privalomų Nuomininko investicijų į Sutarties 2.1.1 – 2.1.19 punktuose nurodytus objektus dydis (Sutarties 7.1.1 punktas)**

<b>Eil. nr./ Objekto žymėjimas Sutartyje</b>	<b>Objektas</b>	<b>Investicijų suma, Lt</b>
<b>1./2.1.1</b>	Centriniai dvaro rūmai (G104K1P), pastatas – muziejus	
<b>2.1.8</b>	Malūnininko namas (G104K10P)	
<b>2.1.9</b>	Vandens malūnas (G104K9P)	
<b>2.1.11</b>	Vėjo malūnas (G104K11P)	
<b>2.1.12</b>	Karčema (G104K12P)	
	Iš viso:	<b>2 000 000,00</b>
<b>2. /2.1.2</b>	Sandėlis (G104K2P)	122 608,09
<b>3. /2.1.3</b>	Oficina (G104K15P)	83 000,00
	Pieninė (G104K16P)	588 143,00
	Kiaulidė (G104K17P)	237 403,21
<b>4. /2.1.4</b>	Tarnautojo namas (G104K18P)	81 458,41
	Spirito varykla (G104K19P)	193 264,83
<b>5. /2.1.5</b>	Evangelikų bažnyčia (G104K7P)	740 480,00
<b>6. /2.1.6</b>	Svirnas G104K21P	240 357,00
<b>7. /2.1.7</b>	Arklidės (G104K22P)	342 883,75
<b>10. /2.1.10</b>	Daržinė (G104K8P)	368 788,64
<b>13. /2.1.13</b>	Kalvė (G104K13P)	(visiška restauruota)
<b>14. /2.1.14</b>	Sandėlis (G104K14P)	(visiška restauruota)
<b>15. /2.1.15</b>	Svirnas G104K20P	240 357,00
<b>16. /2.1.16</b>	Vežiminė (G104K23P)	42 000,00
<b>17. /2.1.17</b>	Tvartas (G104K24P)	443 347,75
<b>18. /2.1.18</b>	Parko tvora su vartais (G104K26P)	146 734,28
<b>19. /2.1.19</b>	Ledainė (G104K27P)	46 540,00
	Iš viso:	<b>5 917 365,96</b>