

LIETUVOS RESPUBLIKOS SODININKŲ BENDRIJŲ ĮSTATYMO NR. IX-1934 1, 2, 6, 8 IR 16 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO IR ĮSTATYMO PAPILDYMO 8¹ STRAIPSNIU ĮSTATYMO, LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ĮSTATYMO NR. I-446 2, 9 IR 11 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO IR LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS REFORMOS ĮSTATYMO NR. I-1607 8, 9 IR 13 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTŲ DERINIMO PAŽYMA

Suinteresuotos institucijos ir suinteresuoti asmenys, į kurių pastabas ir pasiūlymus neatsižvelgta arba atsižvelgta iš dalies	Suinteresuotų institucijų ir suinteresuotų asmenų pateiktos pastabos ir pasiūlymai, į kuriuos neatsižvelgta arba atsižvelgta iš dalies	Argumentai, kodėl neatsižvelgta arba tik iš dalies atsižvelgta į suinteresuotų institucijų ir suinteresuotų asmenų pateiktas pastabas ir pasiūlymus
2026-01-07 Valstybės įmonės Turto banko raštas Nr. (15.15 Mr) SD-220	<p>Projektu siūloma koreguoti 2025 metų liepos 1 dieną įsigaliojusią Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo Nr. I-1607 8, 9, 10, 13 ir 19 straipsnių pakeitimo įstatymo Nr. XVP-62, kurio 13 straipsnio 4 punkto naują redakciją (toliau – Redakcija), atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos Seimo Audito komiteto iniciatyvą bei suinteresuotų institucijų nuomones. Minėtoje Redakcijoje buvo nustatyta, kad valstybinė žemė neprivatizuojama, jeigu ji yra kultūros paveldo objektų – buvusių dvarų sodybų, įrašytų į Lietuvos Respublikos Vyriausybės (toliau – Vyriausybės) tvirtinamus neprivatizuotinių buvusių dvarų sodybų – istorijos ir kultūros paminklų ar neprivatizuotinių buvusių dvarų sodybų – istorijos ir kultūros paminklų teritorijų sąrašus, teritorijose, išskyrus šiose teritorijose esančius žemės sklypus prie privačių gyvenamųjų namų ir kitų namų valdos statinių, dėl kurių gautas už kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos pritarimas.</p> <p>Aplinkos ministerijos pateiktame Projekte siūloma palikti Redakcijoje įtvirtintą nuostatą, kad žemės išimtinė valstybės nuosavybė buvusių dvarų sodybų teritorijose būtų taikoma tik dvarų sodyboms, atitinkančioms 2 kriterijus: jos turi būti įrašytos į Lietuvos Respublikos Vyriausybės tvirtinamus sąrašus bei turėti aukštą vertingumo lygmenį – istorijos ir kultūros paminklo statusą. Tokių aukštą vertingumo lygmenį turinčių dvarų sodybų yra maždaug kelios dešimtys iš apie 600 dvarų sodybų, įrašytų į Lietuvos Respublikos kultūros vertybių registrą (toliau</p>	<p>Neatsižvelgta. Aplinkos ministerija parengė Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymo Nr. IX-1934 1, 2, 6 ir 8 straipsnių pakeitimo ir Įstatymo papildymo 81 straipsniu įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 2, 9 ir 11 straipsnių pakeitimo įstatymo ir Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo Nr. I-1607 8, 9 ir 13 straipsnio pakeitimo įstatymo projektus. Projektai išvadoms gauti per TAIS teikti Lietuvos Respublikos kultūros ministerijai. LR žemės reformos įstatymo pakeitimo projektas patikslintas pagal Kultūros ministerijos, institucijos atsakingos ir kuruojančios materialiojo ir nematerialiojo kultūros paveldo sritį 2025-11-27 raštu Nr. S-2302 ir 2026-01-16 raštu Nr. S-93 pateiktus pasiūlymus.</p>

– Kultūros vertybių registras). Likusių dvarų sodybų teritorijų žemė gali būti parduodama tiek aukciono (Turto banko, savivaldybių ar viešųjų įstaigų), tiek ne aukciono tvarka joje esančių statinių ar patalpų savininkams (Nacionalinė žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos). Projektu siūloma panaikinti galiojusią išimtį, taikytą neprivatizuotinese dvarų sodybų teritorijose esančių privačių gyvenamųjų namų ir kitų namų valdos statinių savininkams, esant suformuotiems atskiriems žemės sklypams minėtose teritorijose.

Pažymėtina, kad Turto banko vertinimu, apribojimas parduoti valstybinę žemę dvarų sodybų teritorijose turėtų būti taikomas visų dvarų sodybų, turinčių kultūros vertybės statusą, teritorijoms dėl šių priežasčių:

1. Daugelyje dvarų sodybų nepavykus išsaugoti statinių nuosavybės vientisumo, žemės išimtinė valstybės nuosavybė buvusių dvarų sodybų teritorijose yra esminė ir efektyvi priemonė, leidžianti kontroliuoti skirtingų statinių savininkų interesus ir lūkesčius, užtikrinti dvaro sodybos žemėnaudos vientisumą bei kultūros paveldo apsaugos kontrolės priemonių taikymą.

2. Siekis diferencijuoti registruotas kultūros vertybes vertybiniu požiūriu, į atskirą grupę išskiriant dvarų sodybas, turinčias istorijos ir kultūros paminklų statusą, žemės valdymo, naudojimo ir disponavimo požiūriu yra problematiškas. Tokiu atveju dauguma dvarų sodybų, kurių statiniai priklauso daugiau nei vienam savininkui, neturinčių istorijos ir kultūros paminklo statuso, faktiškai būtų paliekamos be apsaugos, o jų teritorijų žemė būtų išparduota padrikai. Dėl šios priežasties Turto bankas nesutinka su Lietuvos Respublikos kultūros ministerijos pozicija, išdėstyta 2025-11-27 rašte Nr. S-2302, adresuotame Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai, kad „*Dvarų sodybų vientisumą turėtų užtikrinti ne draudimas privatizuoti žemės sklypus, bet draudimas dvarų sodybų teritorijas ir jose esančius žemės sklypus padalyti ir (ar) atidalyti į du ar daugiau žemės sklypų.*“ Turto bankas 2025-11-28 rašte Nr. (22.2 Mr) SK4-14103 „Dėl Seimo Audito komiteto priimtų siūlymų ir Žemės reformos įstatymo pakeitimo poveikio valstybės nekilnojamojo turto valdymui“ pateikė Kvietišio dvaro sodybos Marijampolėje (kodas 337) pavyzdį, pagal kurį išimtinai dvaro sodybos teritorijai suformuotame 14,2126 ha ploto žemės sklype yra daugiau kaip 100 asmenų, turinčių teisę naudotis atitinkama žemės sklypo dalimi, o nuo 2025 m. liepos 1 d. – teisę žemės sklypo dalį išsipirkti, nes ši dvaro sodyba neturi istorijos ir kultūros paminklo statuso. Pažymėtina

ir tai, kad buvusių dvarų sodybų – istorijos ir kultūros paminklų – teritorijų vientisumo tiek žemės sklypų formavimo, tiek nuosavybės aspektu išsaugoti nepavyko, pavyzdžiui, Verkių, Rokiškio, Joniškėlio dvarų sodybose. Taip pat pažymėtina, kad žemės ir statinių naudotojams (savininkams) skirtingi registruotų kultūros vertybių vertybiniai statusai neturi praktinės reikšmės žemės valdymo, statinių projektavimo ar statybos kontrolės požiūriu, kadangi kontrolės mechanizmai nėra diferencijuojami pagal vertingumo lygmenį ir taikomi ne tik kultūros vertybių teritorijoms, bet ir jų apsaugos zonoms. Sugrįžus prie bendrojo perleidimo privačion nuosavybės ribojimo visoms dvarų sodybų teritorijoms, Vyriausybės tvirtinami individualūs neprivatizuojamų dvarų sodybų sąrašai nebetektų prasmės. Išimtinę valstybės žemės nuosavybės teisę gintų Žemės reformos įstatymas.

3. Turto bankas pritaria siūlymui naikinti išimtį, taikytą žemės sklypams prie privačių gyvenamųjų namų ir kitų namų valdos statinių. Išimtis, leidžianti privatizuoti valstybinę žemę buvusių dvarų sodybų teritorijose esančių privačių gyvenamųjų namų ir kitų namų valdos statinių savininkams, laikytina nepagrįsta ir nesuderinama su kultūros paveldo apsaugos tikslais. Dvaro sodybos teritorija sudaro vientisą istorinę, kultūrinę ir kraštovaizdinę visumą, todėl selektyvus žemės privatizavimas atskirų statinių pagrindu iš esmės ardo šį vientisumą. Ši išimtis taip pat lemia nevienodą ir diskriminacinį teisinį reguliavimą skirtingų dvaro sodybos teritorijoje esančių statinių savininkų atžvilgiu. Be to, sąvokos „privatus gyvenamasis namas“ ir „kiti namų valdos statiniai“ nėra pakankamai aiškiai apibrėžtos, todėl sudaro prielaidas skirtingam jų aiškinimui ir taikymui praktikoje, pavyzdžiui, vertinant daugiabučių ar bendrabučio tipo pastatų teisinį statusą. Tai mažina teisinio reguliavimo aiškumą bei didina administracinių ir teisminių ginčų riziką. Ilgalaikė šios išimties taikymo praktika parodė, kad ja buvo formuojamos ir privatizuojamos vadinamosios namų valdos dvarų sodybų teritorijose, dėl ko buvo prarastas žemėnaudos vientisumas, apsunkintas teritorijų valdymas ir sumažintos realios galimybės taikyti veiksmingas kultūros paveldo apsaugos ir naudojimo kontrolės priemonės. Išimties panaikinimas sudarytų sąlygas nuoseklesniam, aiškesniam ir viešajį interesą atitinkančiam teisiniui reguliavimui, užtikrinančiam vienodą buvusių dvarų sodybų teritorijų apsaugą.

4. Turto banko siūlymas sugrįžti prie bendro apribojimo parduoti valstybinę žemę dvarų sodybose, kurios turi kultūros vertybės statusą ar

<p>yra įrašytos į Kultūros vertybių registrą, teritorijoms, paskatintų kultūros paveldo apsaugos institucijas peržiūrėti registruotų kultūros vertybių būklę ir galimai pakitusias vertingąsias savybes, išbraukti iš Kultūros vertybių registro kai kurias dvarų sodybas, kurios yra netekusios vertės požymių (pvz., Antavilių dvaro sodybos fragmentai ar pan.). Taip pat svarstytinas toks išimties taikymo modelis, kai Vyriausybė ne tvirtintų neprivatizuojamų dvarų sodybų sąrašus, bet atvirkščiai – leistų parduoti atskirus valstybinės žemės sklypus, esančius dvarų sodybų teritorijose, jei būtų nustatytos objektyvios valstybinio žemės sklypo ir statinių nuosavybės vientisumo prielaidos.</p> <p>Atsižvelgdami į aukščiau išdėstytus argumentus, siūlome Projekto 3 straipsnį (Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 13 straipsnio 1 dalies 4 punkto pakeitimą) išdėstyti taip:</p> <p>„Pakeisti 13 straipsnio 1 dalies 4 punktą ir jį išdėstyti taip:</p> <p>„4) yra kultūros paveldo objektų – buvusių dvarų sodybų, įrašytų į Kultūros vertybių registro informacinę sistemą, teritorijose.“</p>	
--	--