

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**  
**DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS SODININKŲ BENDRIJŲ ĮSTATYMO NR. IX-1934 2, 6,**  
**7, 8, 15, 18, 22, 22<sup>1</sup>, 27, 28 STRAIPSNIŲ IR 7, 28 STRAIPSNIŲ PAVADINIMŲ**  
**PAKEITIMO ĮSTATYMO IR LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ĮSTATYMO NR. I-446**  
**24 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTŲ**

**1. Įstatymų projektų rengimą paskatinusios priežastys, parengto projekto tikslai ir uždaviniai:**

Lietuvoje šiuo metu Nekilnojamojo turto registre yra įregistruoti 220 983 mėgėjų sodo žemės sklypai, kuriuose registruoti 100 478 sodo namai. Iš jų po Lietuvos Nepriklausomybės atkūrimo buvo įregistruoti 43913 sodo namai, o neregistruotų skaičius nežinomas. Kadangi sodo namus leidžiama statyti be statybą leidžiančio dokumento, taikant lengvesnius norminius reikalavimus, daugeliu atveju sodo namai faktiškai statomi ir naudojami gyvenamajai paskirčiai.

Juridinių asmenų registre yra registruotos 1358 sodininkų bendrijos, valdančios atitinkamą skaičių mėgėjų sodo teritorijų, suformuotų dar iki Lietuvos Nepriklausomybės atkūrimo. Mėgėjų sodo teritorijas sudaro žemės ūkio paskirties sodo sklypai ir bendrojo naudojimo teritorijos. Pagal Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, tik 96 sodininkų bendrijos (7 proc.) yra pažymėjusios savo valdomų mėgėjų sodo teritorijų ribas Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje, kaip tai numato Administracinių vienetų ir jų ribų įstatymas.

Vertinant bendrą sodo sklypų skaičių (220 983 sklypai) galima matyti, kad šiose, daugiausia miestuose ir priemiesčiuose esančiose, tačiau gyvenamajai paskirčiai nepritaikytose teritorijose galėtų apsigyventi iki 0,5 mln. Lietuvos gyventojų. Pagal Gyventojų registro duomenis, šiuo metu vien sodo paskirties pastatuose savo gyvenamąją vietą yra deklaravę 66 073 gyventojų. Gyventojų, nedeklaravusių savo gyvenamosios vietos, bet faktiškai gyvenančių sodo bei gyvenamuosiuose pastatuose, skaičius akivaizdžiai didesnis, nes asmenys dažnai nedeklaruoja savo gyvenamosios vietos mėgėjų sodo teritorijose dėl socialinių paslaugų – mokyklų, darželių – trūkumo ir poreikio šių paslaugų ieškoti kituose miestų rajonuose ar net kitose savivaldybėse.

Prie tokios situacijos prisideda tai, kad Žemės įstatymas ir Sodininkų bendrijų įstatymas **nesudaro galimybės pakeisti sodininkų bendrijų teritorijoje esančių žemės sklypų paskirties**. Atitinkamai, šiose teritorijose, net ir jų dalyse, besiribojančiose su gatvėmis ir kitomis miestų, miestelių bendrojo naudojimo teritorijomis, negali būti vystomi visuomeniniai objektai (mokyklos, darželiai, sveikatos centrai, kt.), taip pat kurtis vietinis verslas, kuris galėtų tiesiogiai prisidėti ne tik prie žmonių gyvenimo sąlygų gerinimo (parduotuvių, vaistinių, vaikų priežiūros, sporto centrų įrengimo), bet ir prie infrastruktūros plėtros pagal Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymą.

Pačių savivaldybių galimybės planuoti ir plėsti inžinerinę infrastruktūrą šiose teritorijose taip pat ribotos, nes viena vertus, šiose teritorijose statant pastatus be statybą leidžiančių dokumentų nėra surenkamos infrastruktūros plėtros įmokos, kita vertus, įstatymams apribojus galimybę pakeisti žemės ūkio paskirtį į kitą, nėra galimybės suplanuoti savivaldybių socialinės ir inžinerinės infrastruktūros plėtrai reikalingų žemės sklypų.

Pagal šiandien galiojančią įstatymus savivaldybės negali investuoti į sodų bendrijų bendrojo naudojimo objektus, nes nevaldo jų patikėjimo teise. Už tai atsakinga pati sodų bendrija, tačiau sodų bendrijos nariai mokesčius moka savivaldybei ir yra nepelnytai ignoruojami viešųjų investicijų. Todėl **nesuformuotos valstybinės žemės perdavimas savivaldybėms leis savivaldybėms investuoti į**

**sodų bendrijų kelių remontą, viešuosius želdynus, įrengti socialinę infrastruktūrą (darželius, socialines įstaigas).**

Pagal galiojančius įstatymus, sodų bendrijų pirmininkų ir valdybų veikla nėra kontroliuojama savivaldybės institucijų ir sodų bendrijose esantys gyventojai ir turto savininkai itin dažnai skundžiasi dėl sunkumų išsireikalausti tinkamas lėšų panaudojimo ataskaitas arba gaunant reikalingus suderinimus iš bendrijų pirmininkų savo turtui valdyti. Priešingai nei savivaldybių administracijos, kurios teikia viešąsias paslaugas ir turi pakankamus administracinius resursus aptarnauti gyventojus, **sodų bendrijų pirmininkai ir valdybos neturi administracijos, joms negalioja viešojo administravimo įstatymas, prašymų apservatymų terminai ir galimybė juos skųsti.** Praktikoje tai reiškia, jog didelė dalis sodų bendrijų pirmininkų ir valdybų negeba kokybiškai ir savalaikiai atlikti valstybinės žemės procedūrinių derinimų. Neretai, nesant suformuotos sodų bendrijų valdybos ar pirmininko, savininkai lieka įstrigę negalėdami susiderinti reikalingų dokumentų su sodų bendrijos vadovybe. Siekiant pagerinti sodų bendrijų gyventojų, valdančių valstybinę žemę, paslaugas, perdavus valstybinę žemės patikėjimo teisę iš sodų bendrijos į savivaldybes, gyventojai nebeprivalės derinti savo sklypų klausimų su sodų bendrijų pirmininkais, o atliks tai bendra tvarka su savivaldybių administracija.

Taigi siekiant, kad visi šalies gyventojai turėtų vienodas sąlygas gyventi saugioje ir sveikoje aplinkoje, kad visos šalies teritorijos vystytųsi darniai, o sprendimai dėl valstybinės žemės valdymo ir privačios nuosavybės teisių įgyvendinimo būtų priimami objektyviai ir skaidriai, taip pat kad vietos savivaldos institucijos visose savivaldybės teritorijose galėtų efektyviai įgyvendinti joms priskirtus konstitucinius įgaliojimus bei įpareigojimus, buvo parengti Sodininkų bendrijų įstatymo ir Žemės įstatymo pakeitimų įstatymai, kuriuose įgyvendinami šie uždaviniai:

- 1) Sudaryti sąlygas mėgėjų sodo teritorijose keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį pagal savivaldybių patvirtintus bendruosius planus;
- 2) Aiškiai atskirti sodininkų bendrijų (jų narių) įsigytų žemės sklypų valdymą bendrosios dalinės nuosavybės teise nuo mėgėjų sodo teritorijai priskirtos valstybinės žemės valdymo, už kurią yra ir turi būti atsakingas valstybinės žemės patikėtinis;
- 3) Užtikrinti vienodas visų mėgėjų sodo teritorijoje esančių žemės sklypų savininkų teises, susijusias su jų kuriamais, naudojamais ir valdomais bendrojo naudojimo objektais.

## **2. Įstatymų projektų iniciatoriai (institucija, asmenys ar piliečių įgalioti atstovai) ir rengėjai:**

Įstatymų projektų iniciatorius ir rengėjas – Lietuvos Respublikos Seimo narys Simonas Gentvilas

## **3. Kaip šiuo metu yra reguliuojami įstatymų projektuose aptarti teisiniai santykiai:**

### ***1) Pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimas;***

Šiuo metu Žemės įstatymas nustato, kad mėgėjų sodų sklypai ir bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai priskiriami žemės ūkio paskirties žemės sklypams (24 str. 2 d. 2 p.). Šios Žemės įstatymo nuostatos netiksliai atkartotos (apimant visą mėgėjų sodo teritoriją, įskaitant joje esančią nesuformuotą žemę) Sodininkų bendrijų įstatyme (6 str. 5 d.).

Sodininkų bendrijų įstatymas nurodo, kad pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (žemės ūkio) mėgėjų sodo teritorijoje ar jos dalyse keičiama, kai planuojama ir vykdoma bendrijos veikla neatitinka mėgėjų sodininkystės tikslų ar kai bendrija likviduojama; pagrindinės žemės naudojimo paskirties pakeitimas iš žemės ūkio į kitą paskirtį numatomas savivaldybės ar jos dalies bendrajame plane (8 str. 1 d.). Bendrija likviduojama iš esmės tik pačios bendrijos iniciatyva (27 str.).

Taigi šiuo metu įstatymai nesudaro galimybės keisti mėgėjų sodo teritorijoje esančių žemės sklypų naudojimo paskirtį pagal savivaldybių patvirtintus bendruosius planus – tokia galimybė priklausys išimtinai nuo dalies savininkų (tik bendrijos narių) sprendimo likviduoti pačią bendriją.

## **2) Valstybinės žemės valdymas;**

Sodininkų bendrijų įstatyme mėgėjų sodo teritorija apibrėžta kaip teritorija, kurią sudaro sodininkų ir kitų asmenų valdomi sodo sklypai ir bendrojo naudojimo žemė (2 str. 5 d., 6 str. 1 d.). Įstatyme nurodyta, kad sodininkai bendrojo naudojimo žemę valdo bendrosios dalinės nuosavybės teise (6 str. 1 d., 7 str. 1 d.).

Taigi galiojančio Sodininkų bendrijų įstatymo nuostatos suformuluotos taip, kad mėgėjų sodo teritorijoms priskirta (daugiausia nesuformuota) valstybinė žemė yra valdoma privačių asmenų bendrosios dalinės nuosavybės teise. Tai patvirtina ir to paties įstatymo nuostatos, pagal kurias sprendimus dėl valstybinės žemės priima bendrijos susirinkimas ir net vienasmeniškai bendrijos pirmininkas (6 str. 6 d., 7 d. 1, 3 p., 8 d.). Toks valstybinės žemės valdymo reguliavimas prieštarauja Civilinio kodekso ir Žemės įstatymo nuostatoms, nesudaro sąlygų valstybinės žemės patikėtiniui užtikrinti tinkamą valstybinės žemės valdymą, o piliečiai negali kreiptis į valstybinės žemės patikėtinį dėl jiems svarbių sprendimų priėmimo įstatymuose nustatyta tvarka.

## **3) Žemės sklypų savininkų nuosavybės ir kitų teisių įgyvendinimas;**

Pagal galiojančią Sodininkų bendrijų įstatymą, mėgėjų sodo teritorijose žemės sklypus valdo tiek bendrijų nariai, tiek kiti asmenys (narystė bendrijoje nėra privaloma). Visi šie asmenys naudoja bendrojo naudojimo objektus (privažiavimus, inžinerinius tinklus, kt.) ir prisideda prie jų sukūrimo (7 str. 5 d.). Tačiau sprendimus dėl bendrojo naudojimo objektų priima tik bendrijos nariai, o kiti asmenys, net ir tais atvejais, kai yra prisidėję prie atitinkamų objektų sukūrimo, nėra laikomi bendrosios dalinės nuosavybės subjektais, bendrijos susirinkime gali dalyvauti tik be balsavimo teisės ir tik teikti pasiūlymus dėl bendrojo naudojimo objektų (7 str. 1, 2 d., 22<sup>1</sup> str. 2, 3 d., 28 str.).

Be to, Sodininkų bendrijų įstatymas bendrijos pirmininkui ar kitam bendrijos valdymo organui suteikia nepagrįstą teisę priimti įsaknius nurodymus jam nepavaldžių asmenų atžvilgiu (22 str. 2 d. 1 p., 22<sup>1</sup> str. 4 dalies 1 p.), įskaitant net narių „skatinimą ir drausminimą“ (18 str. 2 d. 8 p.).

## **4. Kokios siūlomos naujos teisinio reguliavimo nuostatos ir kokių teigiamų rezultatų laukiama:**

### **1) Pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimas;**

Įstatymų projektais siūloma:

a) Panaikinti Žemės įstatymo 24 str. 2 d. 2 p. nuostatą, kuria bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai priskiriami žemės ūkio žemės sklypams, atitinkamai patikslinti Sodininkų bendrijų įstatymo 6 str. 5 d.;

b) Pakeisti Sodininkų bendrijų įstatymo 6 str. 6 d., 8 str. 1 d., nustatant galimybę keisti mėgėjų sodo teritorijose esančių žemės sklypų paskirtį pagal savivaldybės bendrąjį planą Žemės įstatymo ir Teritorijų planavimo įstatymo nustatyta bendra tvarka, su Sodininkų bendrijų įstatymo 6 str. 9 d. nustatyta išimtimi, kai būtų privalomas detalusis planavimas;

c) Patikslinti kitas Sodininkų bendrijų įstatymo nuostatas, įvertinant šiose teritorijose galimus kitos paskirties žemės sklypus ir juos valdančius savininkus.

## **2) Valstybinės žemės valdymas;**

Sodininkų bendrijų įstatymo pakeitimo įstatymu siūloma:

a) pakeisti įstatymo 7 str. 1 d. taip, kad būtų atskirti sodininkų ir kitų asmenų bendros dalinės nuosavybės teise valdomi bendrojo naudojimo žemės sklypai ir mėgėjų sodo teritorijai priskirta valstybinė žemė, kurią valdo valstybinės žemės patikėtinis Žemės įstatymo ir, kiek jam neprieštarauja – šio įstatymo nustatyta tvarka;

b) Papildyti įstatymo 7 str. 1 d. numatant, kad mėgėjų sodo teritorija buvo suformuota ir tik sodininkystei skirta iki 2026 m. sausio 1 d. (iki siūlomų pakeitimų įsigaliojimo), įvertinant, kad ateityje šias teritorijas sudarys ir kitos paskirties žemės sklypai, o naujų išimtinai sodininkystei skirtų teritorijų formuoti nebenumatoma;

c) pakeisti įstatymo 6 str. 6 d., 7 d. 1, 3 p., 8 d. taip, kad bendrijos pirmininkas ar valdybos įgaliotas asmuo priimtų sprendimus dėl bendrojo naudojimo žemės tais atvejais, kai joje esančius žemės sklypus bendrosios dalinės nuosavybės teise valdo bendrijos nariai ar įstatyme įvardinti kiti asmenys, tuo tarpu sprendimus, susijusius su valstybine žeme priima valstybinės žemės patikėtiniai.

## **3) Žemės sklypų savininkų nuosavybės ir kitų teisių įgyvendinimas;**

Sodininkų bendrijų įstatymo pakeitimo įstatymu siūloma:

a) pakeisti įstatymo 7 str. 1, 2 d., 22<sup>1</sup> str. 2, 3 d., 28 str. taip, kad mėgėjų sodo teritorijoje esančių žemės sklypų savininkai, kurie nėra bendrijos nariai, turėtų lygias teises ir pareigas, susijusias su bendrojo naudojimo objektų sukūrimu, valdymu, naudojimu, priežiūra ir disponavimu, kaip ir kiti šių objektų savininkai – bendrijos nariai;

b) pakeisti įstatymo 18 str. 2 d. 8 p., 22 str. 2 d. 1 p., 22<sup>1</sup> str. 4 dalies 1 p., panaikinant bendrijos pirmininkui ar kitam bendrijos valdymo organui suteiktas nepagrįstas teises priimti įsaknius nurodymus jam nepavaldžių asmenų atžvilgiu.

## **5. Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo rezultatai, galimos neigiamos priimto įstatymo pasekmės ir kokių priemonių reikėtų imtis, kad tokių pasekmių būtų išvengta:**

Priėmus įstatymų pakeitimus, neigiamų pasekmių sodininkų bendrijų ir jų teritorijų reguliavimo sričiai nenumatoma: bus užtikrintas skaidresnis, racionalesnis, visose šalies teritorijose vieningas valstybinės žemės valdymas ir naudojimas, lygiomis sąlygomis vykdoma gyvenamųjų namų statyba ir naudojimas, efektyvesnis žemės mokesčių surinkimas, sukurtos sąlygos sodininkų ir kitų asmenų poreikius atliepiančioms investicijoms ir savivaldybių infrastruktūros plėtrai, užtikrinamas racionalus ir darnus teritorijų planavimas, vietos savivaldos priimtų sprendimų įgyvendinimas.

Priėmus įstatymų pakeitimus, neigiamų pasekmių ekonomikai nenumatoma: bus pagerintos sąlygos smulkiam verslui, aptarnaujančiam priemiesčių gyventojus, kuriamos naujos darbo vietos šių

rajonų gyventojams, užtikrinamas sklandus gyvenamųjų namų rajonų plėtros vystymas, greitesnis ir aiškiai sureguliuotas sprendimų priėmimas.

Priėmus įstatymų pakeitimus, neigiamų pasekmių valstybės finansams nenumatoma: įstatymų projektams įgyvendinti papildomo lėšų poreikio nebus.

Neigiamų pasekmių socialinei aplinkai ar viešajam administravimui nenumatoma: užtikrinamas teisėtas, skaidrus ir nešališkas teritorijų plėtros bei valstybinės žemės valdymo ir naudojimo viešasis administravimas.

#### **6. Kokią įtaką priimti įstatymai turės kriminogeninei situacijai, korupcijai:**

Šiuo metu privačių asmenų priimamus sprendimus dėl valstybinės žemės valdymo perdavus valstybinės žemės patikėtiniui, taip pat į bendrojo naudojimo objektų valdymą lygiomis teisėmis įtraukus visus mėgėjų sodo teritorijoje esančių žemės sklypų savininkus, padidės priimamų sprendimų skaidrumas ir nešališkumas, sumažės neteisėtų sprendimų ir ginčų tikimybė.

#### **7. Kaip įstatymų įgyvendinimas atsilieps verslo sąlygoms ir jo plėtrai:**

Įgyvendinus šių Įstatymų pakeitimų projektų nuostatas, bus sudaryta galimybė verslo subjektams mėgėjų sodo teritorijose plėtoti ūkinės veiklas, reikalingas sodininkų ir kitų šiose ir kitose priemiesčių teritorijose gyvenančių asmenų poreikiams užtikrinti.

#### **8. Ar įstatymų projektai neprieštarauja strateginio lygmens planavimo dokumentams**

Įstatymų projektai neprieštarauja strateginio lygmens planavimo dokumentams.

#### **9. Įstatymų inkorporavimas į teisinę sistemą, kokius teisės aktus būtina priimti, kokius galiojančius teisės aktus reikia pakeisti ar pripažinti netekusiais galios.**

Priėmus Įstatymų projektus, nereikės priimti ar keisti kitų įstatymų, taip pat nereikės pripažinti teisės aktų netekusiais galios.

#### **10. Ar įstatymų projektai parengti laikantis Lietuvos Respublikos valstybinės kalbos, Teisėkūros pagrindų įstatymų reikalavimų, o įstatymo projekto sąvokos ir jas įvardijantys terminai įvertinti Terminų banko įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka:**

Įstatymų projektai parengti laikantis nustatytų reikalavimų.

#### **11. Ar įstatymų projektai atitinka Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos nuostatas ir Europos Sąjungos dokumentus:**

Įstatymų projektai atitinka Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos nuostatas, Europos Sąjungos dokumentus.

#### **12. Jeigu įstatymams įgyvendinti reikia įgyvendinamųjų teisės aktų, – kas ir kada juos turėtų priimti:**

Priėmus Įstatymų projektus, Vyriausybė ir (ar) ministerijos neturės priimti ir (ar) pakeisti jų kompetencijai priskirtų įgyvendinamųjų teisės aktų.

#### **13. Kiek valstybės, savivaldybių biudžetų ir kitų valstybės įsteigtų fondų lėšų prireiks įstatymui įgyvendinti, ar bus galima sutaupyti:**

Siūlomo teisinio reguliavimo pokyčiai nėra susiję su valstybės biudžeto lėšų panaudojimu.

**14. Įstatymų projektų rengimo metu gauti specialistų vertinimai ir išvados:**

Įstatymų projektai paskelbti Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos teisės aktų informacinėje sistemoje (TAIS).

**15. Reikšminiai žodžiai, kurių reikia šiems projektams įtraukti į kompiuterinę paieškos sistemą, įskaitant Europos žodyno „Eurovoc“ terminus, temas bei sritis:**

Reikšminiai Įstatymo projekto žodžiai: „sodininkas“, „bendrija“, „valstybinė žemė“.

**16. Kiti, iniciatorių nuomone, reikalingi pagrindimai ir paaiškinimai:**

Nėra.

---

Teikia Seimo narys Simonas Gentvilas