NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE APLINKOS MINISTERIJOS

Lietuvos Respublikos
vidaus reikalų ministerijai

2026- Nr.
Į 2026-04-30 Nr. 1D-1684

DĖL ĮSTATYMŲ PROJEKTŲ DERINIMO

Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, pagal kompetenciją įvertinusi Teisės aktų informacinėje sistemoje (toliau – TAIS) paskelbtus derinti Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymo Nr. I-558 pakeitimo įstatymo (toliau – Įstatymo projektas) ir Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymo Nr. IX-1934 3 straipsnio, antrojo skirsnio pavadinimo pakeitimo ir papildymo 6^1 straipsniu įstatymo (toliau – Sodininkų įstatymo projektas) projektus (TAIS Nr. 26-6660), teikia šias pastabas ir pasiūlymus.

1. Įstatymo projekto 1 straipsnio 1 dalyje nustatoma, kad „Adreso objektas – atskiras *nekilnojamojo turto objektas* – pastatas, jame esančios patalpos ir žemės sklypas, kuriame pagal jo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (būdą) ar teritorijų planavimo dokumentus leidžiama pastatų statyba.“ Pažymėtina, kad nėra aiški sąvokos „nekilnojamojo turto objektas“ reikšmė, nes tokia sąvoka nėra reglamentuota nei Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatyme, nei Lietuvos Respublikos žemės įstatyme. Pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 straipsnio 3 dalį nekilnojamasis turtas yra „Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje registruojamos patalpos, pastatai ir inžineriniai statiniai“ – žemė nepatenka į šios sąvokos apibrėžtį, todėl vartojant šią sąvoką Įstatymo projekte gali kilti neaiškumų dėl jos turinio. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.98 straipsnio 2 dalyje nustatoma, kad *nekilnojamieji daiktai* yra žemė ir kiti daiktai, kurie susiję su žeme ir kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą, nepakeitus jų paskirties bei iš esmės nesumažinus jų vertės (pastatai, įrenginiai, sodiniai ir kiti daiktai, kurie pagal paskirtį ir prigimtį yra nekilnojamieji). Atsižvelgiant į tai kas, išdėstyta, manytina, kad sąvoka „*nekilnojamojo turto objektas“* yra keistina į sąvoką *„nekilnojamasis daiktas“*.

2. Žemės įstatymo 2 straipsnio 20 dalis nustato, kad „Žemės sklypas – žemės plotas, turintis nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje.“ Žemės sklypo sąvoka vartojama apibrėžiant įvairių paskirčių žemės sklypus. Lietuvos Respublikos miškų įstatymo 2 straipsnio 18 dalyje apibrėžta miško valdos sąvoka – „nuosavybės

Biudžetinė įstaiga
Kalvarijų g. 147
08352 Vilnius
https://nzt.lrv.lt

Tel. + 370 660 72 660
El. paštas nzt@nzt.lt

Duomenys kaupiami ir saugomi
Juridinių asmenų registre
Kodas 188704927

teise valdomas miškų ūkio paskirties žemės sklypas.“ Taigi žemės sklypas apima ir miškų ūkio paskirties žemės sklypą, nes jis atitinka visus žemės sklypo sąvokoje įvardytus elementus (žemės plotas, turintis nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje). Dėl šių priežasčių siūlome tikslinti Įstatymo projekto 7 straipsnio 6 dalį, nurodančią, kad „Šio straipsnio 5 dalies 2 ir 3 punktuose nustatytos sąlygos nėra taikomos, kai savivaldybių teritorijų ribas siūloma keisti siekiant sujungti savivaldybių teritorijų ribomis padalytą gyvenamąją vietovę ar Nekilnojamojo turto registrų informacinėje sistemoje įregistruotą žemės (miško) sklypą <...>“, išbraukiant žodį „(miško)“.

3. Sodininkų įstatymo projekto 1 straipsniu keičiamo Sodininkų bendrijų įstatymo 3 straipsnio 1 dalyje reglamentuojama, kad „Bendrijos registruojamos Juridinių asmenų registro informacinėje sistemoje“. Ši formuluotė suponuoja išvadą, kad yra galimybė steigti naują bendriją ir ją registruoti minėtoje informacinėje sistemoje. Pažymėtina, kad vadovaujantis Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymo 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 15, 16, 21, 22, 25, 28 straipsnių, antrojo ir trečiojo skirsnių pavadinimų pakeitimo ir 9, 10, 32 straipsnių pripažinimo netekusiais galios įstatymu, įsigaliojusiu 2012 metų liepos 13 d., Sodininkų bendrijų įstatymo 9 straipsnis, nustatęs bendrijos steigimo tvarką, neteko galios. Siekiant išvengti galimai klaidinančios Sodininkų įstatymo projekto nuostatos, siūlome minėtą teisės normą iš Sodininkų bendrijų projekto 3 straipsnio 1 dalies perkelti į 2 dalį, nurodant, kad bendrija yra ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis viešasis juridinis asmuo, kuris turi būti įregistruotas Juridinių asmenų registre.

4. Sodininkų bendrijų įstatymo 2 straipsnio 5 dalyje apibrėžta *Mėgėjų sodo teritorijos* sąvoka – „savivaldybės ar jos dalies bendrojo plano sprendiniuose pažymėta, išskyrus atvejus, kol savivaldybės ar jos dalies bendrasis planas nėra parengtas, teisės aktu mėgėjų sodininkystei skirta teritorija, suformuota pagal žemės valdos projektą ar teritorijų planavimo dokumentą ir suskirstyta į sodininkų ir kitų asmenų nuosavybės ar kitomis teisėmis valdomus sodo sklypus ir bendrojo naudojimo žemę (rekreacijai ir kitoms reikmėms).“ Sodininkų įstatymo projekto 1 straipsnyje Sodininkų bendrijų įstatymo 3 straipsnis papildomas 5 dalimi, kuri nurodo, kad „*bendrijos teritorija* yra gyvenamosios vietovės teritorijos dalis, turinti savo teritorijos ribas ir pavadinimą, atitinkantį toje teritorijoje veikiančio juridinio asmens – bendrijos pavadinimą“. Pažymėtina, kad ne visi mėgėjų sodo teritorijoje esantys sodo sklypų savininkai yra sodininkų bendrijos nariai, todėl bendrijos teritorija gali būti mažesnė negu mėgėjų sodo teritorija. Kitaip tariant, mėgėjų sodo teritorijos ribos su sodininkų bendrijos teritorijos ribomis gali nesutapti.

Sodininkų įstatymo projekto 2 straipsniu keičiamas Sodininkų bendrijų įstatymo antrojo skirsnio pavadinimas ir siūloma jį išdėstyti taip: „Mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijos teritorijų ir sodų sklypų tvarkymas ir naudojimas“, įvedant *sodininkų bendrijos teritorijos* statusą. Vadovaujantis Sodininkų bendrijų įstatymo 3 straipsnio 1 dalimi, reglamentuojančia *sodininkų*

bendrijos statusą, sodininkų bendrija yra ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis viešasis juridinis asmuo, kurio tikslas – įgyvendinti sodininkų bendrąsias teises ir pareigas, susijusias su mėgėjų sodo teritorijos ir joje esančių bendrojo naudojimo objektų valdymu, priežiūra ir naudojimu. Tai reiškia, kad *sodininkų bendrija* jau yra reglamentuotas teisinių santykių subjektas, veikiantis mėgėjų sodo teritorijos ribose, todėl trūksta aiškumo, kokiu tikslu siekiama įvesti *sodininkų bendrijos teritorijos* statusą. Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad vienoje toje pačioje teritorijoje negali būti skirtingus statusus turinčių dviejų teritorijų (mėgėjų sodo teritorija ir sodininkų bendrijos teritorija).

Atsižvelgdami į tai, kas nurodyta, siūlome *sodininkų bendrijos teritorijos* sąvokos atsisakyti.

5. Sodininkų įstatymo projekto 3 straipsniu siūloma papildyti Sodininkų bendrijų įstatymo antrąjį skirsnį 6^1 straipsniu, kurio 1 dalyje nurodyta, kad „Duomenys apie bendrijos teritorijos ribas įrašomi į *Nekilnojamojo turto informacinę sistemą* <...>“. Sodininkų įstatymo projekto 4 straipsnyje nustatyta, kad „Šis įstatymas, išskyrus šio straipsnio 2 dalį, įsigalioja 2027 m. liepos 1 d.“ Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo Nr. VIII-1764 pakeitimo įstatymo projekto (planuojama, kad įsigalios nuo 2027 m. sausio 1 d.), kuriuo šis įstatymas dėstomas nauja redakcija, 1 straipsnis nustato, kad „Šis įstatymas nustato nekilnojamųjų daiktų, registruojamų *Nekilnojamojo turto registrų informacinėje sistemoje*, kadastrinių matavimų objektus <...>.“ Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, siūlytina tikslinti Sodininkų bendrijų įstatymo 6^1 straipsnio 1 dalį po žodžio „turto“ įrašant žodį „registrų“.

Civilinio kodekso 1.98 straipsnio 2 dalyje nustatoma, kad nekilnojamieji daiktai yra žemė ir kiti daiktai, kurie susiję su žeme ir kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą, nepakeitus jų paskirties bei iš esmės nesumažinus jų vertės (pastatai, įrenginiai, sodiniai ir kiti daiktai, kurie pagal paskirtį ir prigimtį yra nekilnojamieji). Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo (toliau – Kadastro įstatymas) 5 straipsnio 1 dalyje reglamentuojama, kad „Nekilnojamojo turto kadastro objektais laikomi nekilnojamieji daiktai: 1) žemės sklypas; 2) statinys (taip pat nebaigtas statyti), kurio statybai reikalingas statybą leidžiantis dokumentas (kai jis yra privalomas), arba statinys, kuris pastatytas turint kitą statybos teisėtumą patvirtinantį dokumentą; 3) patalpa, šio Kadastro įstatymo 7 straipsnio 1 dalyje nustatytais būdais suformuota kaip atskiras nekilnojamasis daiktas“. Kadastro įstatymo 2 straipsnio 5 dalyje nustatoma, kad nekilnojamojo daikto kadastro duomenys – duomenys, apibūdinantys nekilnojamojo daikto buvimo vietą, gamtines ir ūkines žemės savybes, geometrinius statinių parametrus ir nekilnojamųjų daiktų naudojimo sąlygas, o to paties straipsnio 10 dalyje nurodoma, kad Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapis – Nekilnojamojo turto kadastro grafinė dalis, kurioje parodoma Nekilnojamojo turto kadastre įrašytų nekilnojamųjų daiktų, esančių Lietuvos Respublikos sausumos teritorijoje ir jūrinėje teritorijoje, vieta ir ribos valstybinėje koordinačių sistemoje. Ši informacija pateikiama skaitmenimis, grafiniais elementais. Kadastro

įstatymo 6 straipsnio 1 ir 2 dalyse reglamentuojami į Nekilnojamojo turto kadastrą įrašomi nekilnojamųjų daiktų – žemės sklypų, statinių kadastro duomenys. Taigi Nekilnojamojo turto kadastro objektai yra tik tie, kurie nustatyti Kadastro įstatyme.

Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre įregistruotai sodininkų bendrijai skirtos mėgėjų sodo teritorijos ribų (toliau – sodo teritorijos ribos) duomenų nustatymo supaprastintą tvarką reglamentuoja Sodininkų bendrijai skirtos mėgėjų sodo teritorijos ribų duomenų nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-106 „Dėl Sodininkų bendrijai skirtos mėgėjų sodo teritorijos ribų duomenų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – Aprašas). Pagal Aprašą Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje žymimos mėgėjų sodo teritorijos ribos, bet ne įrašomi kadastro duomenys.

Sodininkų įstatymo projekto 3 straipsniu siūloma papildyti Sodininkų bendrijų įstatymo antrąjį skirsnį 6^1 straipsniu, kurio 2 dalis nurodo, kad „Bendrijos teritorijos ribų kadastro duomenys nustatomi ir keičiami Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų daiktų kadastrinių matavimų įstatymo nustatyta tvarka.“

Vadovaujantis anksčiau išdėstytomis teisės aktų nuostatomis, sodininkų bendrijos teritorija nėra Kadastro įstatyme reglamentuojamas nekilnojamasis daiktas, laikomas Nekilnojamojo turto kadastro objektu. Be to, Apraše reglamentuojama mėgėjų sodo **teritorijos ribų** duomenų, bet ne **kadastro duomenų,** nustatymo supaprastinta tvarka. Dėl šių priežasčių ir dėl anksčiau nurodytų motyvų siūlome atsisakyti Sodininkų įstatymo projekto 3 straipsniu papildomo Sodininkų bendrijų įstatymo antrojo skirsnio 6^1 straipsnio 2 dalies.

Dėkojame už bendradarbiavimą.

Direktoriaus pavaduotojas,
laikinai vykdantis direktoriaus funkcijas Dovydas Petraška

Sandra Matulevičienė, tel. +370 660 72 556, el. p. Sandra.Matuleviciene@nzt.lt
Milda Mikuličienė, tel. +370 660 72337, el. p. Milda.Mikuliciene@nzt.lt
Ieva Nakvosienė, tel. +370 660 72421, el. p. Ieva.Nakvosiene@nzt.lt

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos 188704927, Kalvarijų g. 147, LT-08352 Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL ĮSTATYMŲ PROJEKTŲ DERINIMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2026-05-15 Nr. 1SD-14948
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	2026-05-18 Nr. 1G-5831
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Dovydas Petraška, Direktoriaus pavaduotojas, laikinai vykdantis direktoriaus funkcijas
Sertifikatas išduotas	DOVYDAS PETRAŠKA, Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2026-05-15 13:40:07 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-X-L
Laiko žymoje nurodytas laikas	2026-05-15 13:40:11 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA ECC, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
Sertifikato galiojimo laikas	2025-09-05 09:48:49 – 2029-09-04 09:48:49
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA-2, VI Registru Centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "DBSIS, Informatikos ir ryšių departamentas prie Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministerijos, į.k.188774822 LT", sertifikatas galioja nuo 2025-05-16 11:31:08 iki 2028-05-15 11:31:08 "Gauto dokumento registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA-2, VI Registru Centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "DBSIS, Informatikos ir ryšių departamentas prie Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministerijos, į.k.188774822 LT", sertifikatas galioja nuo 2025-05-16 11:31:08 iki 2028-05-15 11:31:08
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	–
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	–
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DBSIS, versija 3.5.90.4
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2026-05-19 13:31:21)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2026-05-19 13:31:22 DBSIS