



NACIONALINĖ
ŽEMĖS TARNYBA

Aktualūs valstybinės žemės valdymo ir kontrolės klausimai

**ŽEMEI.
ŽMOGUI.
TĖVYNEI!**

Ugnė Kmieliauskė, NŽT Žemės patikėtinių valstybinės
priežiūros skyriaus vyresnioji patarėja



nzt.lt

2026 m. spalio 9 d.

Žemės patikėtinių valstybinės priežiūros švieslentės



NACIONALINĖ
ŽEMĖS TARNYBA

Viešai prieinama informacija Nacionalinės žemės tarnybos interneto svetainėje (nzt.lrv.lt).

Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos

Žemės patikėtinių valstybinės priežiūros švieslentės

Duomenys apie pateiktas išvadas dėl valstybinės žemės patikėtinių sudaromų sandorių projektų atitikties teisės aktų reikalavimams.

Duomenų
filtravimas



Metai
2026

Mėnuo
All

Patikėtinis
All

Išvada
All

Sandoris
All

Parengtos
išvados
1 305 vnt.

Teigiamos
išvados
1 163 vnt.

Neigiamos
išvados
142 vnt.

Neigiamų dalis
10.9 %

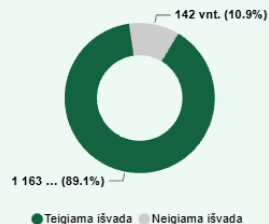
Vidutinis išvados
parengimo terminas
2026 m. rugsėjis
8 d.d.

Parengtos išvados dėl
nuomos sandorių (ne
aukciono būdu)
1 178 vnt.

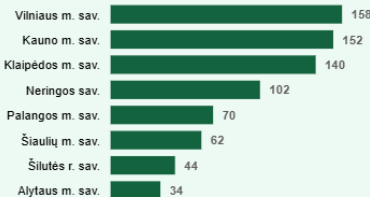
Parengtos išvados dėl
panaudos sandorių
102 vnt.

Parengtos išvados dėl
nuomos sandorių
aukciono būdu
25 vnt.

Parengtos išvados

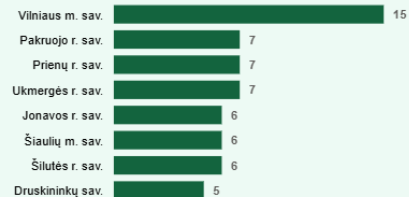


Parengtos teigiamos išvados, vnt.

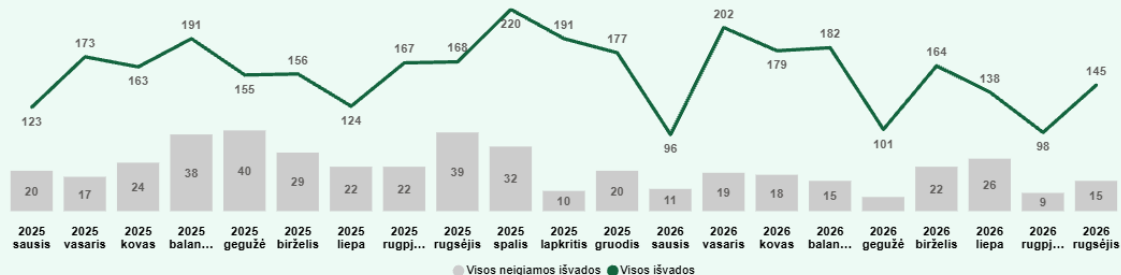


Visos išvados

Parengtos neigiamos išvados, vnt.



Parengtos išvados, vnt.



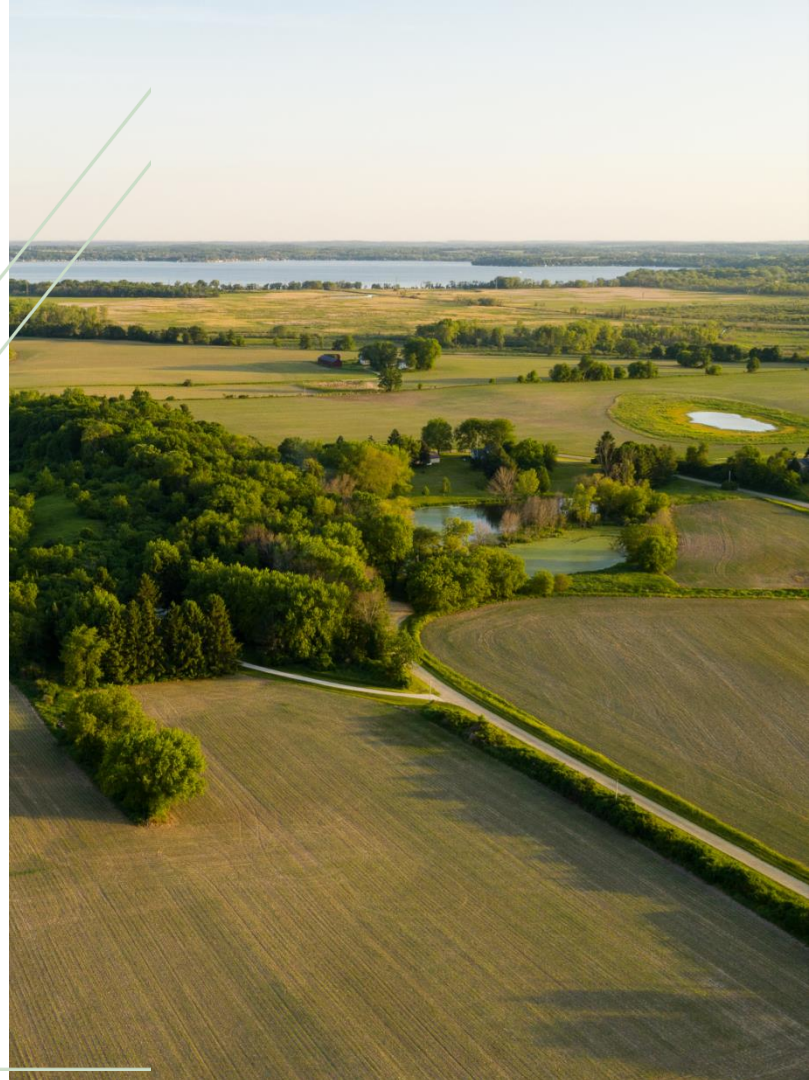


NACIONALINĖ
ŽEMĖS TARNYBA

Atlikta korupcijos rizikos analizė

Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnyba (STT) atliko korupcijos rizikos analizę dešimtyje savivaldybių ir nustatė korupcijos rizikos veiksnių, kurie gali turėti neigiamą poveikį viešajam valstybinės žemės naudojimo interesui, tikimybę.

STT 2026-08-13 pateikė **antikorupcines pastabas bei rekomendacinio pobūdžio pasiūlymus.**



Mažareikšmiai trūkumai sandorių projektuose (1)

(nustatomi NŽT teikiant išvadas vadovaujantis ŽĮ 36² str. 7 d.)



NACIONALINĖ
ŽEMĖS TARNYBA

Mažareikšmio teisės aktų reikalavimų pažeidimo nustatymą ir pašalinimą reglamentuoja **LR Viešojo administravimo įstatymo 38 str.**

NŽT, patikrinusi sandorių projektų atitiktį teisės aktų reikalavimams ir **nustačiusi tik mažareikšmius teisės aktų pažeidimus**, savivaldybėms **teikia teigiamas išvadas** dėl sandorių projektų atitikties teisės aktų reikalavimams, **tačiau nurodo nustatytus pastebėjimus** dėl tam tikrų neatitikimų teisės aktų nuostatoms, į kuriuos savivaldybės turėtų atsižvelgti rengiant sandorių projektus.

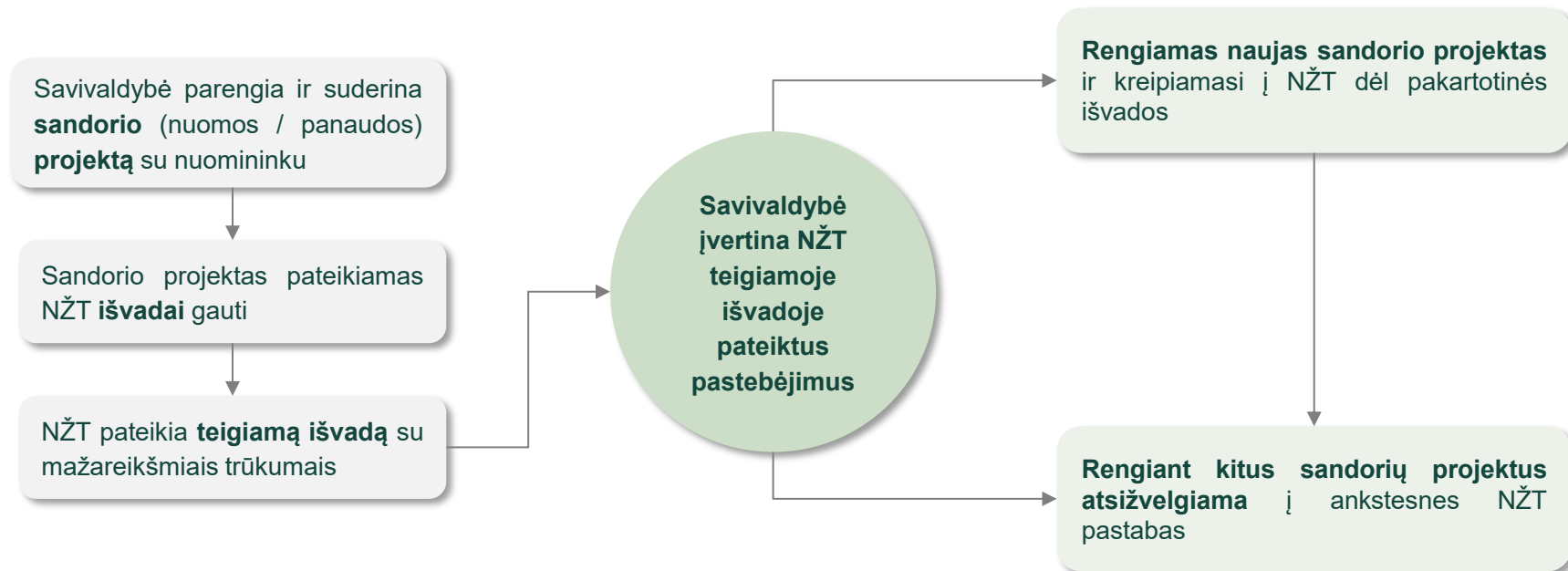
Mažareikšmiai trūkumai sandorių projektuose (2)



NACIONALINĖ
ŽEMĖS TARNYBA

(nustatomi NŽT teikiant išvadas vadovaujantis ŽĮ 36² str. 7 d.)

Raginame savivaldybes **atidžiau įvertinti teigiamose NŽT išvadose pateiktus pastebėjimus.**



Mažareikšmiai trūkumai sandoriuose ir administraciniuose sprendimuose

(nustatomi NŽT atliekant planinę valstybinės žemės patikėtinių veiklos kontrolę)



NACIONALINĖ
ŽEMĖS TARNYBA

NŽT pateikdama savivaldybei ar kitam patikėtiniui susipažinti planinio patikrinimo rezultatus, papildomai (kartu su lydraščiu) prideda planinio patikrinimo metu pateiktą **pastabų ir pasiūlymų įgyvendinimo** lentelę.

KONTROLĖ

NŽT patikrinimo metu **pateiktas pastabas ir (ar) pasiūlymus** pateikia patikėtiniui



Patikėtinis per nustatytą terminą **pateikia informaciją apie** pastabų ir (ar) pasiūlymų įgyvendinimą

Mažareikšmių trūkumų pavyzdžiai (1)



NACIONALINĖ
ŽEMĖS TARNYBA



DĖL GALIMYBĖS KEISTI PASKIRTĮ / BŪDĄ

Neaiškiai apibrėžta galimybė keisti išnuomojamo žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, arba tokia galimybė numatyta, bet nenurodyti galimi žemės sklypo naudojimo būdai.



DĖL GALIMYBĖS STATYTI

Neaiškiai apibrėžta nuomininko galimybė statyti naujus ir (ar) rekonstruoti esamus statinius. Dažnu atveju galimybė statyti naujus ir (ar) rekonstruoti esamus statinius įrašoma nesant tokio nuomininko prašymo.



DĖL BŪTINOJO DYDŽIO PAGRINDIMO

Faktinių duomenų patikrinimo vietovėje akte nepateikiami (arba pateikiami ne pilna apimtimi) skaičiavimai, teisės aktų konkrečios nuostatos, kiti duomenys, pagrindžiantys žemės sklypo (jo dalies) būtinąjį dydį.



DĖL TAM TIKRŲ ŽŪ NUOSTATŲ PASIKEITIMO

Neįvertinti Žemės įstatymo 9 straipsnio 17¹ ir 17² dalyse numatyti pakeitimai.

Mažareikšmių trūkumų pavyzdžiai (2)



NACIONALINĖ
ŽEMĖS TARNYBA



DĖL NUOMOS PRATĖSIMO / SUBNUOMOS SĄLYGŲ

Ne pilna apimtimi išdėstytos
valstybinės žemės
pratęsimo ar subnuomos
sąlygos.



DĖL VALSTYBĖS / SAVIVALDYBĖS KONKREČIŲ FUNKCIJŲ (PANAUDA)

Ne visais atvejais nurodoma
konkreči valstybės ar
savivaldybės funkcija, kuriai
vykdyti valstybinės žemės
panaudos sutartimi
perduodamas naudotis
valstybinės žemės sklypas.

Valstybinės žemės panaudos sutarčių sąlygų vykdymo kontrolė ir jos svarba



NACIONALINĖ
ŽEMĖS TARNYBA

Vadovaujantis ŽĮ 8 straipsnio 8 dalimi savivaldybėms perdavus neatlygintinai naudotis (suteikus panaudai) joms patikėjimo teise perduotus valstybinės žemės sklypus (jų dalis), **valstybinės žemės sklypų (jų dalių) panaudos sutarčių sąlygų vykdymą prižiūri ir kontroliuoja savivaldybės**. Savivaldybės, nustačiusios, kad panaudos gavėjas nevykdo sutarties sąlygų, inicijuoja panaudos sutarties nutraukimą įstatymų nustatyta tvarka arba taiko kitus įstatymų nustatytus šalių teisių ir interesų gynimo būdus.



RIZIKA

Panaudos gavėjai, statinių eksploatavimui neatlygintinai naudotis gavę valstybinės žemės sklypus, statinius ar jų dalis išnuomoja, tokiu būdu už komerciniais tikslais naudojamą valstybinę žemę ar jos dalį nemokami žemės nuomos mokesčiai.



PRIEMONĖS

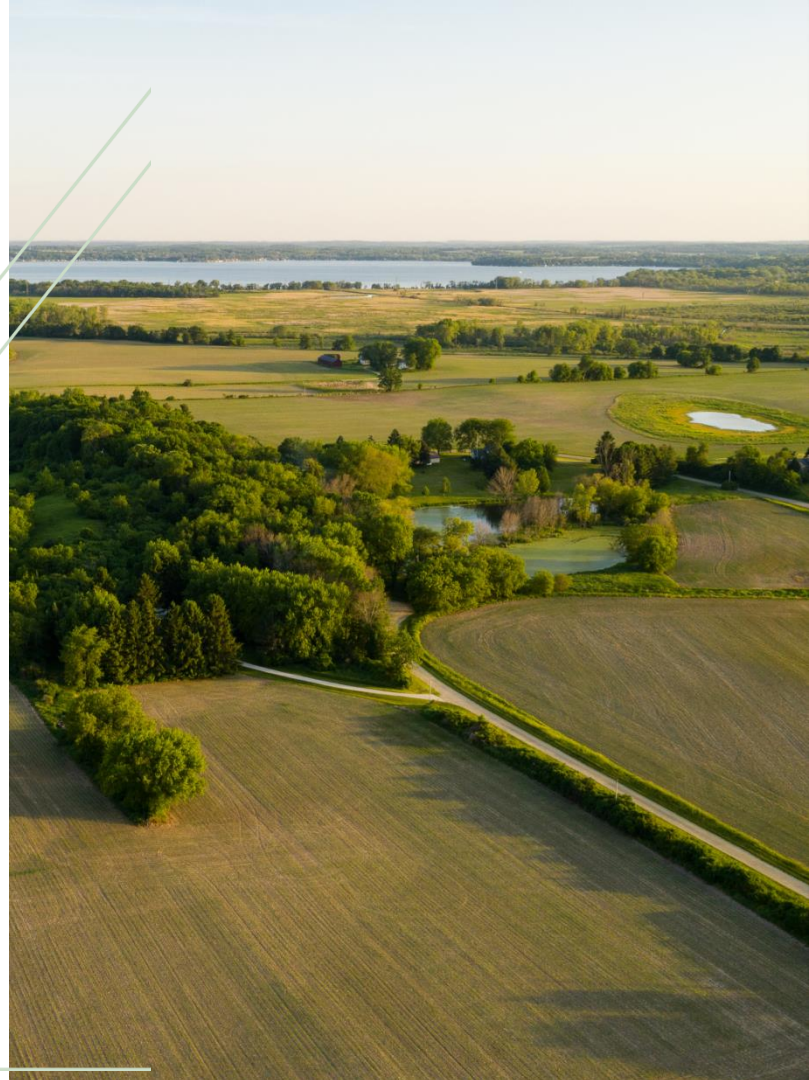
- Raginame savivaldybes reguliariai tikrinti, ar panaudos gavėjai laikosi sudarytose sutartyse nustatytų sąlygų, ir, nustačius pažeidimus, imtis teisės aktuose numatytų veiksmų.
- NŽT patikrinimai.



NACIONALINĖ
ŽEMĖS TARNYBA

Kiti aktualūs klausimai, sudarant valstybinės žemės sandorius ir (ar) priimant administracinius sprendimus

- Nuo š. m. liepos 1 d. pasikeitusios kai kurios Metodikos nuostatos;
- Išduodami sutikimai statyti statinius ir jų derinimas;
- Sandorių sudarymas ŽIS.



Dėl Žemės įstatymo 9 straipsnio 31 dalies taikymo



NACIONALINĖ
ŽEMĖS TARNYBA

ŽĮ – BENDROJI TAISYKLĖ

Keli savarankiškai funkcionuojantys statiniai ar įrenginiai → išskiriama jiems eksploatuoti reikalinga žemės sklypo dalis.

IŠIMTIS

Reikalavimas netaikomas, kai statiniai ar įrenginiai:

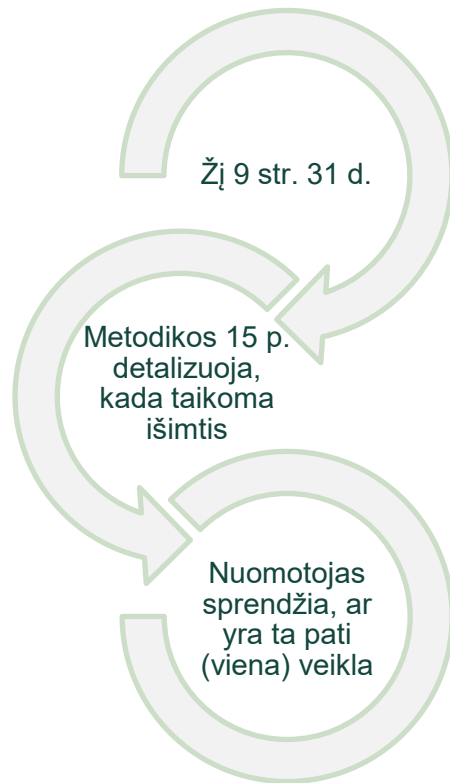
- **priklauso vienam savininkui ar nuomininkui**
- **ir jie naudojami tai pačiai (vienai) veiklai.**

METODIKA – „VIENOS VEIKLOS“ KRITERIJAI

Laikoma, kad statiniai ar įrenginiai naudojami tai pačiai veiklai, kai:

- **ta pati paskirtis (pogrupis)** (pagal STR 1.01.03:2017);
- **funkcinis ryšys** (pagrindinis daiktas + priklausinys);
- **vienas ūkinės veiklos procesas*** (pvz. gamyba → sandėliavimas; prekyba → aptarnavimas).

* aplinkybės vertinamos individualiai pagal dokumentus ir duomenis.



Dėl žemės sklypo dalių išskyrimo

(kai nėra taikoma ŽĮ 9 str. 31 d. nurodyta išimtis)



NACIONALINĖ
ŽEMĖS TARNYBA

Kai žemės sklype yra keli savarankiškai funkcionuojantys statiniai ar įrenginiai, žemės sklypo plane turi būti išskiriamos kiekvienam tokiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingos žemės sklypo dalys ir nustatomas šių dalių plotas, išskyrus atvejus, kai žemės sklypo dalių, kurių reikia statiniui ar įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti, plotas nustatytas teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte (**Taisyklių 12.3 p.**).

PASITAIKO ATVEJŲ, KAI:

Žemės sklypo plane neišskirtos kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti reikalingos žemės sklypo dalys.

Žemės sklypo plane dalis išskirta ne savarankiškai funkcionuojantiems statiniams (priklausiniams).

SIŪLOME ĮVERTINTI

Ar asmenys, pageidaujantys ir turintys teisę išsinuomoti naudojamus žemės sklypus be aukciono, pateikė visus Taisyklių 38.3 p.p. nurodytus dokumentus.

Žemės sklype registruotų statinių NTRIS duomenis, ir (ar) statinio projekto, ir (ar) statinio kadastro duomenų bylas.

Statinio funkcinę priklausomybę ar apibrėžtą naudojimą (galimybę funkcionuoti ar būti naudojamu savarankiškai), taip pat ar tai nėra ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui (priklausiniai).

Dėl žemės sklypo dalių plano tvirtinimo



NACIONALINĖ
ŽEMĖS TARNYBA



PRIEŠ TVIRTINIMĄ – INFORMAVIMAS

Visi sklype esančių statinių ar įrenginių savininkai ir sklypo nuomininkai turi būti:

- informuoti apie parengtus sprendinius dėl žemės sklypo dalių plotų ir, jei reikia, bendrojo naudojimo ploto;
- informuoti Metodikos 20 punkte nustatytais būdais;
- jiems suteikta ne trumpesnė kaip 10 darbo dienų galimybė pateikti pastabas ir pasiūlymus.



VALSTYBINĖS ŽEMĖS PATIKĖTINIO VERTINIMAS

Per 20 darbo dienų nuo žemės sklypo dalių plano pateikimo patikėtinis įvertina:

- ar sklypo dalys ir bendrojo naudojimo plotas atitinka nustatytus kriterijus;
- ar nepažeidžiamos teisėtų naudotojų teisės ir teisėti interesai bei viešasis interesas;
- ar planas atitinka Metodikos 17–18 punktų reikalavimus;
- ar pagrįstos priežastys neatsižvelgti į pateiktas pastabas ir pasiūlymus ir kt.



SPRENDIMO PRIĖMIMAS IR JO PATEIKIMAS

- Sprendimą dėl žemės sklypo dalių plano tvirtinimo / netvirtinimo priima valstybinės žemės patikėtinis – savivaldybės meras.
- Priimtas administracinis sprendimas pateikiamas nustatytiems asmenims Metodikos 20 punkte nustatytais būdais.

Dėl savivaldybių išduodamų sutikimų statyti statinius



NACIONALINĖ
ŽEMĖS TARNYBA

Sutikimai statyti statinius išduodami per **Žemės informacinę sistemą (ŽIS)** (ŽĮ 34 str. 1 d.).

Savivaldybės pasitvirtinusios sutikimų statyti statinius išdavimo **taisyklės**.

Pasitaiko atvejų, kai savivaldybės išduodamos sutikimus dėl valstybinės žemės, esančios miestų ir miestelių teritorijų ribose, kurioje nesuformuoti žemės sklypai, **neįvertina, ar kartu su prašymu yra pateikti visų atitinkamų institucijų suderinimo dokumentai**, kurie yra reikalingi vadovaujantis atitinkamomis savivaldybės taisyklėmis.

Svarbu atkreipti dėmesį į išduodamus sutikimus statyti statinius, kai valstybinė žemė **patenka į saugomas teritorijas ar kultūros paveldo objektų teritorijas bei jų apsaugos zonas**.

Atitinkamų institucijų **suderinimo dokumentai turi būti ŽIS**. Jei kartu su prašymu išduoti sutikimą statyti statinius nėra pateiktų visų institucijų derinimų, **savivaldybė turėtų kreiptis į asmenį, kad pateiktų visus reikalingus dokumentus**. Tik esant pateiktiems visiems reikiamiems dokumentams turėtų būti priimamas administracinis sprendimas.

Dėl naudojimosi ŽIS



NACIONALINĖ
ŽEMĖS TARNYBA

Sudarant valstybinės žemės sandorius raginame savivaldybes **aktyviau naudotis ŽIS ir skatinti pareiškėjus** rinktis elektronines paslaugas per ŽIS.



GALIMYBĖ SEKTI PRAŠYMO NAGRINĖJIMO EIGĄ

Prašymo nagrinėjimo eiga gali būti sekama pareiškėjo realiu laiku.



GALIMYBĖ GREITESNIAM SANDORIO PROJEKTO IR IŠVADOS PARENGIMUI

Skaitmenizuoti procesai sudaro sąlygas operatyviau parengti ir pateikti dokumentus.



VIENINGA INFORMACINĖ SISTEMA

Naudojimasis didina administracinių procesų efektyvumą, skaidrumą ir paslaugų prieinamumą.

Papildomai primename, kad **ŽIS duomenų tvarkytoja ir šios informacinės sistemos tvarkytoja yra viešoji įstaiga Statybos sektoriaus vystymo agentūra (SSVA)** (ŽIS nuostatų 9 punktas), todėl pasitaikius **klaidoms** ŽIS, turėtų būti kreipiamasi į SSVA (agentura@ssva.lt).



NACIONALINĖ
ŽEMĖS TARNYBA

Aktualūs valstybinės žemės valdymo ir kontrolės klausimai

**ŽEMEI.
ŽMOGUI.
TĖVYNEI!**

Ugnė Kmieliauskė, NŽT Žemės patikėtinių valstybinės
priežiūros skyriaus vyresnioji patarėja



nzt.lt

2026 m. spalio 9 d.