

# Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo ribojimai kai kuriose ES valstybėse narėse

*Remiantis Europos Komisijos Jungtinio tyrimų centro ataskaita:  
„Žemės ūkio paskirties žemės rinkos reguliavimas ES valstybėse narėse“, 2021*

Žemės ir teritorijų planavimo politikos grupė

2023 m.

# Vyriausybių ŽŪPŽ reguliavimo priemonės pagal tikslus

- 1) Nuomininko teisių apsaugai** (minimali nuomos sutarties trukmė, didžiausios nuomos kainos, automatiniis nuomos sutarties pratęsimas, nuomos sutarties nutraukimo sąlygos ir nuomininko pirmumo teisė pirkti)
- 2) Savininko ūkininko teisių apsaugai** (taisyklės, susijusios su didžiausiomis pardavimo kainomis, pirmumo teise pirkti kaimyninį žemės sklypą, didžiausiu sandoriui leistinu plotu)
- 3) Savininko ne ūkininko interesų apsaugai** (taisyklės dėl minimalių nuomos kainų, maksimalios nuomos trukmės, leidžiant savininkui naudingiau išnuomoti)
- 4) Skirtos užkirsti kelią žemės fragmentacijai** (taisyklės, susijusios su minimaliu sklypo dydžiu ir bendraturčių pirmumo teise)
- 5) Kitos priemonės, skirtos ŽŪPŽ rinkoms, kurios gali būti taikomos ir aiškinamos su 1 – 4 punktuose nurodytomis priemonėmis**, pvz., žemės savininko ir ūkininko apsauga arba žemės suskaidymo prevencija (pagrindą sudaro taisyklės, reikalavimai skelbti pardavimo pasiūlymus, oficialios valstybinės žemės pardavimo procedūros, „akcijų sandorių“ patvirtinimai, pirmumo teisės valstybinėms ir (arba) viešosioms įstaigoms, pirmumo teisės šeimos giminaičiams, (laikinas) moratoriumas dėl nuosavybės teisių perleidimo po įsigijimo ir (laikinas) moratoriumas dėl valstybinės žemės pardavimo).

# Priemonių nustatymas

I priemonių grupė

Reguliavimo dalykas (esminiai elementai)

ES valstybės narės pagal priemonių  
numatymą ir dėmesio skyrimą

Skirta žemės nuomininko interesų  
apsaugai

Minimali nuomos sutarties trukmė  
Didžiausia žemės nuomos kaina  
Automatinis nuomos sutarties pratęsimas  
Nuomos sutarties nutraukimo sąlygos  
Nuomininko pirmumo teisės

> **Belgija, Prancūzija, Ispanija,  
Nyderlandai, Slovakija**

Vidut. Estija, Latvija, Vengrija

Mažai: Airija, Čekija

Neturi: Danija, Suomija

# Priemonių nustatymas

II priemonių grupė	Reguliavimo dalykas (esminiai elementai)	ES valstybės narės pagal priemonių numatymą ir dėmesio skyrimą
Skirta žemės savininko ūkininko interesų apsaugai	Pirkėjo teisinės formos apribojimai Juridinių asmenų pirkėjo pilietybės apribojimai Pirkėjo pilietybės apribojimai fiziniam asmeniui Pirkėjo gyvenamosios vietos apribojimai Pirkėjo patirties apribojimai Didžiausia pardavimo kaina Kaimyninių ūkininkų pirmumo teisės Didžiausias parduodamas ir (arba) turimas / valdomas plotas	> <b>Vengrija, Kroatija, Lenkija</b>  Vidut. / mažai: <b>Lietuva</b> , Slovėnija, Vokietija, Ispanija, Italija, Latvija, Bulgarija, Estija, Prancūzija  Neturi: Belgija, Čekija, Danija, Airija, Nyderlandai, Slovakija, Suomija, Švedija

# Priemonių nustatymas

III priemonių grupė	Reguliavimo dalykas (esminiai elementai)	ES valstybės narės pagal priemonių numatymą ir dėmesio skyrimą
Skirta žemės savininko ne ūkininko interesų apsaugai	Minimali nuomos kaina Maksimali nuomos sutarties trukmė	<b>&gt; Kroatija, mažiau šiek tiek Prancūzija, Slovakija</b>  Vid. / mažai: Danija, <b>Lietuva</b> , Vengrija, Rumunija, Suomija, Švedija, Bulgarija, Latvija, Austrija  Neturi: Belgija, Čekija, Vokietija, Estija, Airija, Ispanija, Italija, Nyderlandai, Lenkija, Slovėnija, Vokietija

# Priemonių nustatymas

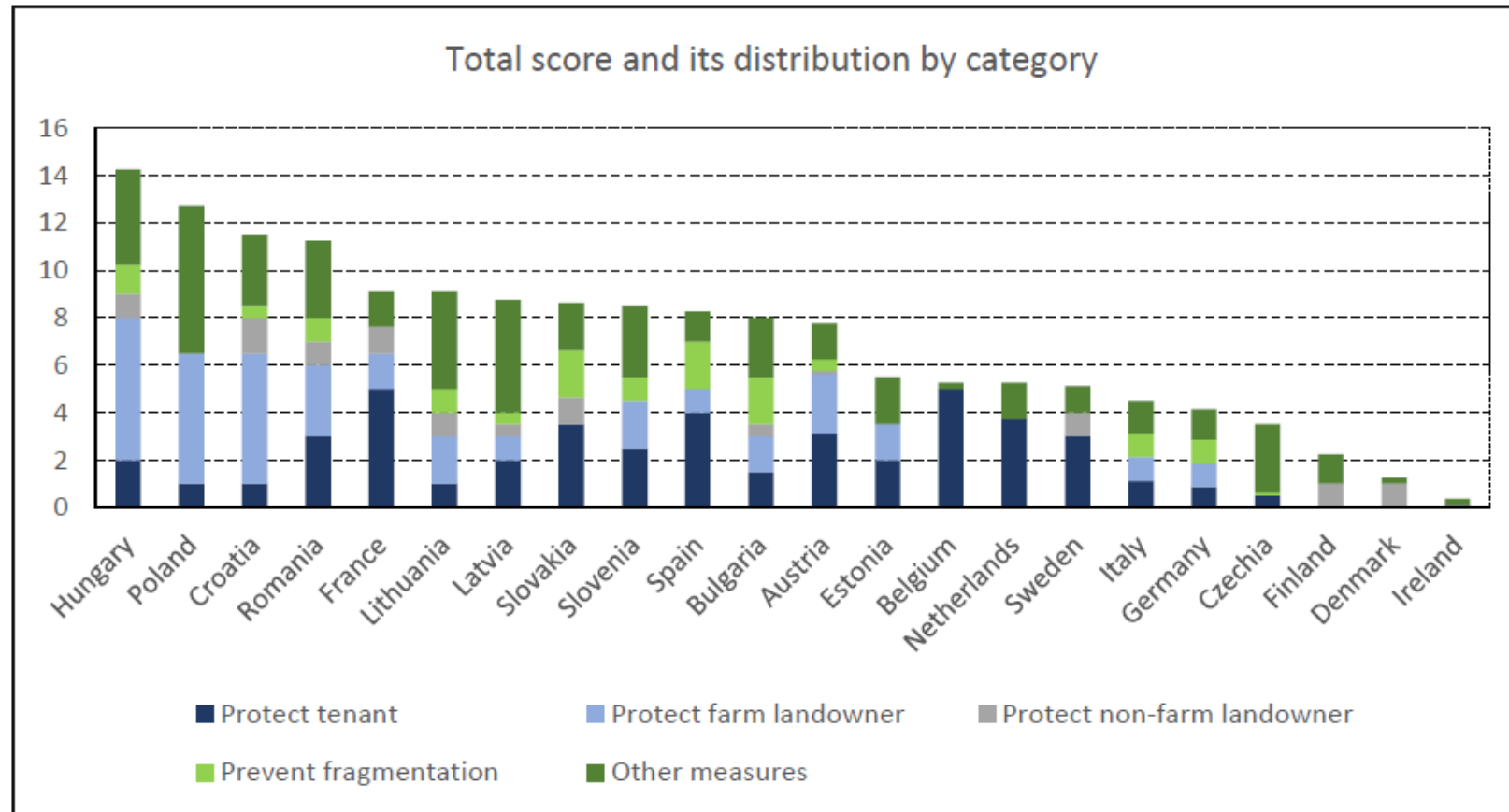
IV priemonių grupė	Reguliavimo dalykas (esminiai elementai)	ES valstybės narės pagal priemonių numatymą ir dėmesio skyrimą
Skirta užkirsti kelią žemės fragmentacijai (suskaidymui)	Minimalaus sklypo dydžio nustatymas Bendraturčio pirmumo teisė	<b>&gt;Bulgarija, Ispanija, Slovakija</b>  Vidut./mažai: Vengrija, Vokietija, Italija, <b>Lietuva</b> , Rumunija, Slovėnija  Mažai: Kroatija, Latvija, Austrija, Čekija  Neturi: Belgija, Danija, Estija, Airija, Prancūzija, Nyderlandai, Lenkija, Suomija, Švedija

# Priemonių nustatymas

V priemonių grupė	Reguliavimo dalykas (esminiai elementai)	ES valstybės narės pagal priemonių numatymą ir dėmesio skyrimą
Kitos priemonės, susijusios su ŽŪPŽ rinkos reguliavimu	Reikalavimas skelbti pardavimo pasiūlymus Valstybinės žemės pardavimo tvarka Akcijų sandorių patvirtinimai Valstybinių ir (arba) viešųjų įstaigų pirmumo teisės Šeimos giminaičių pirmumo teisės (Laikinas) moratoriumas nuosavybės teisių perleidimui po įsigijimo (Laikinas) valstybinės žemės pardavimo moratoriumas	<p> <b>&gt; Lenkija, mažiau Latvija, Lietuva, Vengrija</b> </p> <p>           Vidut. /mažai: Rumunija, Kroatija, Slovėnija, Čekija, Bulgarija, Estija, Slovakija, Prancūzija, Nyderlandai, Austrija, Italija, Vokietija, Ispanija, Suomija, Švedija         </p> <p>           Labai mažai: Belgija, Danija, Airija         </p>

# Vyriausybių ŽŪPŽ reguliavimo priemonės pagal tikslus

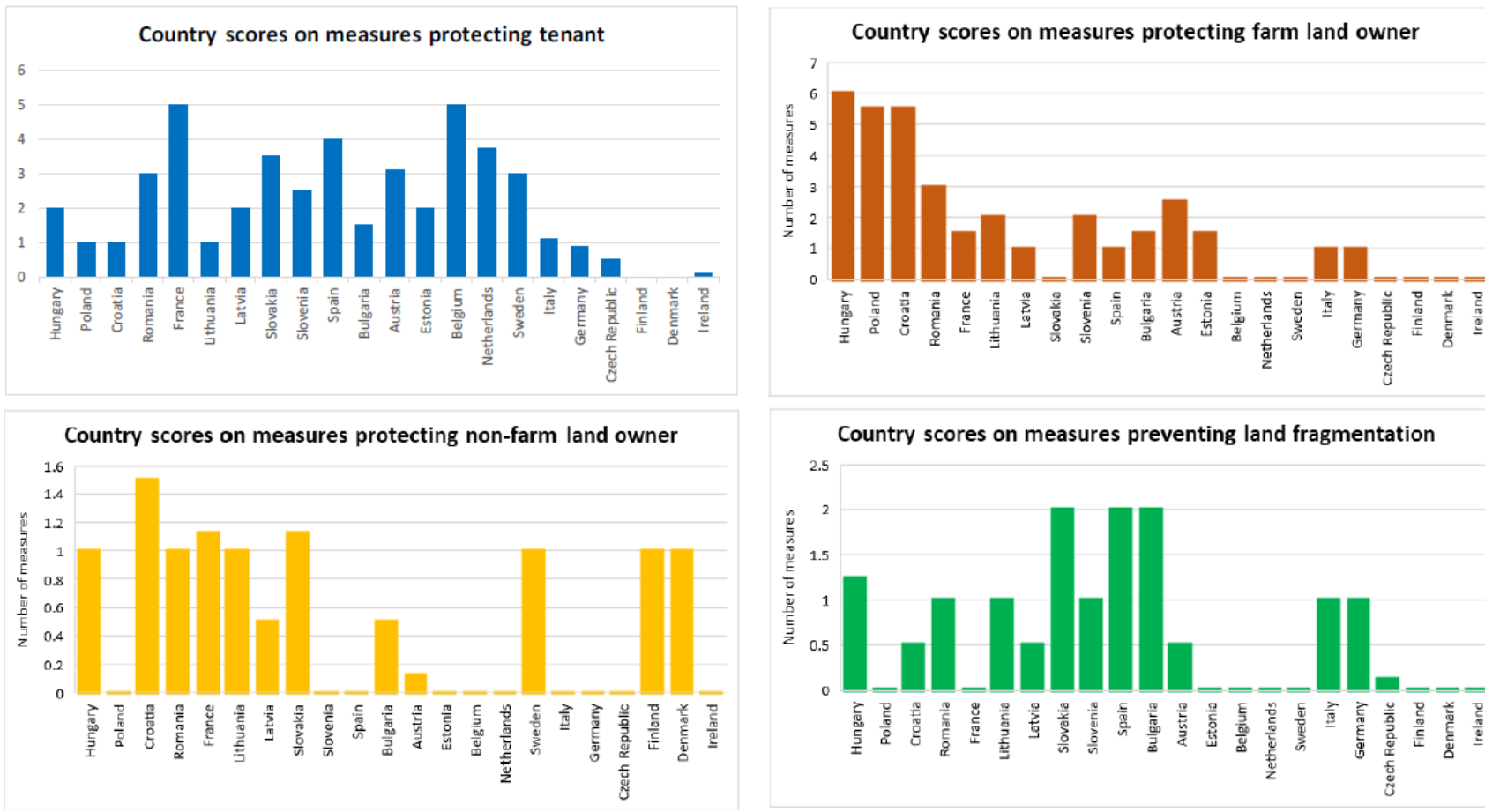
**Figure 11. Total number of land market measures and their distribution by category, 22 MS, around 2020**





# Vyriausybių ŽŪPŽ reguliavimo priemonės pagal tikslus

Figure 15. Country scores for land market regulations by group of measures, 22 MS, around 2020



# Priemonės, ūkininkų interesų apsaugai

**Table 3: Measures to protect the farmland owner, by country, around 2020**

Country	Restrictions on legal form of buyer	Restrictions on nationality of buyer for legal entities	Restrictions on nationality of buyer for natural person	Restrictions on residence of buyer	Restrictions on experience of buyer	Maximum sales price	Pre-emptive rights for (neighbouring) farmers	Maximum transacted/owned area
France	No	No	No	No	No	No, but transaction can be denied if price is excessive	No, but existence of priority order of buyers outside pre-emptive rights with (1) tenant, (2) neighbouring young farmer or (3) other	No, but the sale can be denied/annulled if transacted area is too large
Latvia	No	No	No	No	No	No	No	Yes
Lithuania	No	No	No	No	No	No	Yes	Yes
Hungary	Yes	Yes, neither foreign nor domestic legal entities can acquire land	No	No	Yes	Yes	Yes	Yes
Poland	Yes	Yes, neither foreign nor domestic legal entities can acquire land	No	Yes	Yes	No	No	Yes
Romania	No	No	No	Yes	Yes	No	Yes	No



2023-11-10 galiojanti ŽŪPŽĮJ suvestinė redakcija:

<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.205083/asr>

Nuo 2024-01-01 įsigaliosianti ŽŪPŽĮJ suvestinė redakcija:

<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.205083/cpBMwkCYNG>

Agricultural land market regulations in the EU Member States, JRC, 2021:

<https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/c903d5d4-482e-11ec-91ac-01aa75ed71a1/language-en>

Ačiū!

2023 m.