

AVOCAD 24/7 PATARIA

NEKILNOJAMOJO TURTO NUOMA

COVID-19 virusas įvairiose srityse sukėlė daug teisinių neaiškumų. Ne išimtis ir nuomos santykių reguliavimas. Kyla daug klausimų, ar dėl COVID-19 paskelbtas karantinas pateisina nuomos mokesčio nemokėjimą. Praktika susiklostė skirtinga. Vieni nuomotojai, suprasdami situacijos rimtumą, solidarizuojasi ir padeda verslui – atleidžia nuo nuomos mokesčio, kiti nuomos mokesį sumažina perpus, o treči nedaro nuolaidų. Visi scenarijai iš esmės teisingi, tačiau ateityje teismų praktika parodys daugiau.

Parengėme Jums praktinius patarimus, kaip elgtis šioje situacijoje.

Neskubėkite priimti vienašališkų sprendimų ir nemokėti nuomos mokesčio

Praktikoje jau pasitaikė atvejų, kai nuomininkai pareiškia, jog nemokės nuomos mokesčio, nes karantinas – tai *force majeure* situacija. Tai rodo akivaizdų sutarties pažeidimą.

Siekiant išsklaidyti visuomenėje vyraujančias interpretacijas, paaiškiname, kad sutarties šalis, ketinanti pasinaudoti *force majeure* aplinkybe, gali turėti pagrįstą lūkestį išvengti galimos civilinės atsakomybės (**netesybų, palūkanų, nuostolių atlyginimo ir kt.**) už netinkamai vykdomą sutartį. Tačiau tai nesuteikia teisės apskritai nevykdyti sutartinių įsipareigojimų.

Force majeure nelaikoma tai, kad rinkoje nėra reikalingų prievolei vykdyti prekių, sutarties šalis neturi reikiamų finansinių išteklių arba skolininko kontrahentai pažeidžia savąsias prievoles. Tai pripažįsta ir teismai. Todėl nuomininkams rekomenduojama vengti būtent tokios griežtos pozicijos ir vienašališkai informuoti, kad nebemokės nuomos.

Karantinas neatleidžia nuo pareigos vykdymo

Karantino metu vienu verslų veikla visiškai sustabdyta (pvz., grožio salonų, apgyvendinimo, viešo maitinimo), kitų – iš dalies (maitinimo įstaigos). Tačiau **karantinas pats savaime neatleidžia nuomininko nuo pareigos** pagal sutartį mokėti nuomos mokesį.

Visgi, karantino metu neuždrausta naudotis nuomotojo patalpomis ar jose laikyti nuomininko turtą (pvz., sandėliuoti prekes) arba vykdyti kitą leidžiamą veiklą (pvz., maistas išsinešimui, maisto pristatymas į namus ir pan.).

Verslininkų nuogąstavimai suprantami – taikomi ribojimai veikia pajamas. Tačiau tikriausiai jokioje sutartyje, jokiame teisės akte nėra numatyta, kad nuomos sutarties galiojimas ar vykdymas turėtų priklausyti nuo to, ar nuomininkui gerai sekasi vykdyti veiklą ir ar jis apskritai turi galimybes veikti.

Inicijuokite sutarties keitimą

Todėl šioje situacijoje racionaliausias sprendimas yra inicijuoti sutarties keitimą – galbūt tai leis bent šiek tiek sumažinti nuomos dydį arba susitarti dėl atleidimo nuo jos.

Tačiau, kaip visada, kiekviena situacija yra individuali ir reikalauja rimto bei visapusiško pagrindimo, kuris būtų išdėstytas **motyvuotame prašyme** nuomotojui. Reikia nepamiršti, kad sutarties pakeitimas įmanomas tik šalims susitariant, todėl daug kas priklauso ir nuo nuomotojo geranoriškumo.

Tačiau jeigu nuomotojas atsisako keisti sutartį, tokiu atveju galima kreiptis į teismą bei įrodinėti, kad sutarties įvykdymas pasunkėjo. Tačiau tai yra kraštutinė priemonė, o mūsų praktika rodo, jog sąžiningas bei protingumo kriterijais besivadovaujantis nuomotojas linkęs atsižvelgti į pasikeitusias aplinkybes.

Sutarties terminui artėjant į pabaigą

Šiai dienai nuomininkai susiduria ir su kita problema. Tai – nuomos sutarties pabaiga COVID-19 karantino metu. Paprastai paskutinę nuomos sutarties dieną nuomininkas turi pareigą atlaisvinti patalpas bei perduoti jas nuomotojui, o nevykdant šios pareigos gresia sankcijos.

Tačiau ką daryti, jeigu terminas artėja, o atlaisvinti patalpas objektyvių galimybių nėra (pvz., dėl karantino apribojimų neteikiamos iškraustymo bei pervežimo paslaugos)?

Šiuo atveju reikėtų imtis skubių veiksmų ir, nelaukiant termino pabaigos, **informuoti nuomotoją** apie situaciją, nurodant objektyvias priežastis, trukdančias perduoti patalpas. Tikėtina, kad kilus ginčui tai leistų išvengti sankcijų arba bent jau jas sušvelninti.

Dar viena problema (nuomininkui), galimybė (nuomotojui) – baigiantis nuomos sutarčiai nuomotojai siekdami išsaugoti klientus daro nuolaidas ir tokiu būdu 1 – 3 metų laikotarpiui papildomai „prisiriša“ klientą. Tačiau svarbus aspektas tas, kad nuomininkas tampa situacijos įkaitu norėdamas nutraukti nuomos sutartį anksčiau laiko. Nuomotojas reikalauja ne tik laikytis nuomos sutartyje nustatytų įspėjimo terminų, bet kartu ir kompensuoti pritaikytą nuolaidą.

Taigi, **AVOCAD pataria:**

- a) įdėmiai išanalizuoti nuomos sutartį (neretai jos būna didelės apimties, todėl rizikuojama praleisti itin svarbias sąlygas);
- b) įvertinti situaciją (surinkti kuo daugiau informacijos bei padaryti išvadas);
- c) suplanuoti taktinius veiksmus, kurie atsispindėtų rašte nuomotojui.

Galbūt geranoriškas ir nuoseklus pasirengimas lems sėkmingas derybas bei kilusios situacijos išsprendimą abiem pusėms naudingu būdu.

AVOCAD 24/7 komanda yra pasiruošusi atsakyti į visus kylančius klausimus.

Likite namuose, bet nelikite vieni!

Jūsų verslo partneris **AVOCAD**