



# PATALPŲ NUOMOS KAINA



Nuotrauka iš redakcijos archyvo

## Rėda PILIPAITĖ

Mykolo Romerio universiteto Teisės fakulteto Tarptautinės teisės katedros lektorė, Advokatų E. Budvyčio, J. Čivilio ir partnerių kontoros advokato padėjėja

Patalpų nuomos sutartys yra atlygintinės ir tęstinės, t. y. pagal šias sutartis patalpos perduodamos nuomininkui už tam tikrą atlygį naudotis tam tikrą laiką iki nuomos termino pabaigos arba sutarties nutraukimo. Komercinės patalpų nuomos sutartys paprastai būna terminuotos, t. y. jų galiojimas susijęs su tam tikru apibrėžtu laikotarpiu. Pavyzdžiui, viešojo maitinimo paskirties (kavinių, restoranų) patalpų nuomos sutartys Lietuvoje paprastai sudaromos dešimties, penkiolikos, o prekybos, administracinių patalpų – ne trumpesniau kaip penkerių metų laikotarpiui.

## Terminuotos nuomos sutarties nutraukimas

Šalių sudaryta terminuota nuomos sutartis turi įstatymo galią. Jos reikalavimų šalys privalo laikytis iki sutarties nutraukimo ar pasibai-gimo įstatyme nustatytais atvejais. Svarbu atkreipti dėmesį, kad, sutartyje nesusitarus kitaip, **terminuota nuomos sutartis gali būti nutraukta prieš terminą tik šiais būdais:**

- i) šalių bendru susitarimu;
- ii) vienašališkai, tačiau tik teismo keliu, esant LR civiliniame kodekse (6.497, 6.498 str.) įvardytiems kitos sutarties šalies pažeidimams; arba
- iii) vienašališkai ne teismo tvarka, įspėjus kitą šalį prieš 30 dienų, tačiau tik tuo atveju, jeigu kita sutarties šalis padaro esminę sutarties pažeidimą – pažeidžia pačius svarbiausius sutartinius įsipareigojimus.

Dėl minėtos priežasties, nesant kitos sutarties šalies pažeidimų, teisėtai nutraukti nuomos sutartį iki termino pabaigos gali būti labai sudėtinga arba visiškai neįmanoma. Kaip minėta, terminuotose patalpų nuomos sutartyse šalys gali nustatyta daugiau sutarties nutraukimo atvejų ar būdų. Tačiau paprastai kartu su jais yra nustatomas ir i) gana ilgas, pavyzdžiui, 6 mėnesių, išankstinio įspėjimo dėl vienašalio sutarties nutraukimo

terminas, ii) sutartį nutraukiančiai šaliai nustatoma pareiga mokėti baudą, be to, iii) nurodoma, kad tam tikrą laikotarpį, pavyzdžiui, dvejus metus nuo sutarties sudarymo, šalys negali pasinaudoti galimybe vienašališkai nutraukti sutartį.

Taigi, nustatant komercinių patalpų nuomos sutarčių turinį, **įstatymo reguliavimas ir pats šalių susitarimas paprastai yra orientuojamas į komercinių sutarties šalių santykių stabilumo užtikrinimą tam tikram laikotarpiui.**

### Įpareigojanti nuomos kaina

Pagal bendrą taisyklę tol, kol galioja pati sutartis, galioja ir šalims yra taikoma joje nustatyta patalpų nuomos kaina. Sutartyje nurodyti nuompinigiai dėl infliacijos, nekilnojamojo turto rinkos pokyčių ar kitų priežasčių gali tapti pernelyg dideli nuomininkui arba visiškai nepelningi nuomotojui. Kadangi ilgalaikės patalpų nuomos sutarties vienašalis nutraukimas, kol sueis joje numatytas terminas, paprastai nėra galimas, **pakeisti šalių sutartą nuomos kainą arba nutraukti sutartį ir sudaryti nuomos sutartį palankesnėmis sąlygomis su kitu asmeniu galima tik esant šalių susitarimui.** Paprastai vienai šaliai nepalanki kaina yra palanki kitai šaliai, todėl minėtą šalių susitarimą pasiekti gali būti itin sunku.

### Galimi nuomos kainos nustatymo būdai

Nuomos kainos reguliavimas įstatymu itin lankstus, todėl leidžia

« Kaip ir sudarant kiekvieną kitą dvišalę atlygintinę sutartį, svarbu nepamiršti šalių kuriamų santykių įvertinti mokestinio aspektu ir atitinkamai paskirstyti faktinę pridėtinės vertės (PVM), nekilnojamojo turto ir kitų sutarties sudarymo metu egzistuojančių bei ateityje galbūt pasikeisiančių ar iš naujo atsirasiančių mokesčių našta abiem šalims.

šalims tiksliai pritaikyti nuompinigių apskaičiavimo mechanizmą prie jų sutartinių santykių specifikos. Dažnai tam netinka fiksuota patalpų nuomos kaina, išreikšta konkrečia periodiškai mokama suma. Deja, praktikoje šalys ne visuomet panaudoja turimas galimybes derėdamiesi dėl sutarties sudarymo ar pakeitimo.

Svarbu atkreipti dėmesį ir į tai, kad universalios ir visiems geriausias nuompinigių apskaičiavimo sistemos visais atvejais nėra, juolab kad šalių interesai yra priešingi. **Sudarant patalpų nuomos sutartį, kiekviena šalis turėtų siekti, kad sutartyje būtų įtvirtinta tokia nuomos kaina, kuri užtikrintų jos interesų apsaugą, nepaisant sutarties galiojimo metu besikeičiančių aplinkybių, kurioms ta šalis yra jautri.**

Negyvenamųjų patalpų nuomos mokestis praktikoje paprastai mokamas periodiškai kaip pinigų suma, apskaičiuojama pagal patalpų plotą (sutartyje nustatant patalpų vieno kvadratinio metro ploto nuomos kainą). Tokia nuomos kainos apskaičiavimo metodika labiausiai atitinka tiek nuomininko, tiek ir nuomotojo interesus, jei nėra aišku, ar iki sutarties vykdymo pradžios ar ją vykdant patalpų plotas sumažės ar padidės. Pavyzdžiui, tikslus patalpų plotas gali būti neaiškus sudarant sąlyginę nuomos sutartį, kai dar vyksta patalpų statybos darbai. Savo ruožtu patalpų plotas gali kisti, jeigu vykdant sutartį atliekama patalpų rekonstrukcija. Tačiau kainos susiejimas su ploto vienetu nėra vienintelė sutartinė galimybė apibrėžiant sutarties kainą. Toliau aptarsime keletą kitų.

Pirma, **sutartyje gali būti iš anksto nustatytas savaiminis nuomos kainos pasikeitimas suėjus tam tikram terminui po sutarties sudarymo ar atsiradus tam tikroms sąlygoms.** Paprastai toks mechanizmas palankus tuo atveju, jeigu nuomos kainą veikiančios aplinkybės yra prognozuojamos. Pavyzdžiui, sutartyje galima nustatyti, kad nuomos kaina kasmet didinama ar mažinama taikant tam tikrą koeficientą. Neretai praktikoje **sutartyse nurodoma, kad nuompinigiai turi būti perskaičiuojami pagal infliacijos rodiklius, vartotojų kainų indeksą (VKI).** Reikėtų atkreipti dėmesį, kad šių rodiklių pokyčiai nebūtinai atspindi nekilnojamojo turto nuomos rinkos pokyčius. Todėl siekiant priderinti nuomos mokesčių prie nuomos sutarties galiojimo



metu kintančios situacijos atitinkamoje rinkoje, rekomenduojama nustatyti tvarką, pagal kurią kainą kaskart nustato atitinkamos srities specialistai. Pavyzdžiui, periodiškai gali būti išvedamas kelių šalių pasirinktų ar sutartyje iš anksto įvardytų nekilnojamojo turto nuoma užsiimančių bendrovių specialistų nurodytų konkrečių patalpų nuomos kainų vidurkis. Kad dažnas nežymus kainos keitimasis nesukeltų šalims nepatogumų, papildomai **galima įtraukti į sutartį tam tikrą mažareikšmių pakeitimų išvengti padedantį ribojimą**, pavyzdžiui, nustatyti, kad kaina nesikeičia, jei skiriasi nuo esamos mažiau nei 2 proc. Gali būti nustatytas ir priešingas ribojimas, kad kaina bet kokių atveju negali būti padidinta ar sumažinta daugiau negu 10 proc. per metus, tokiu būdu užtikrinant tam tikrą prisiimamos rizikos ir su tuo susijusių šalių išsipareigojimų apibrėžtumą.

Antra, galima nustatyti, kad tam tikru periodiškumu ar nuo sutarties savaiminio pratęsimo momento sutarties sąlygos, pagal kurias nustatoma nuomos kaina, netenka galios ir **šalys įgyja pareigą iš naujo derėtis dėl ją keičiančių sąlygų**. Pažymėtina, kad situacija, kai nustoja galioti nuomos kainą nustatančios sutarties nuostatos, savaime nepadarо nuomos sutarties negaliojančios. Nuomos sutartis būtų laikoma galiojančia net ir tuo atveju, jeigu joje apskritai nebūtų nurodyta nuomos kaina, nes **tai nelaikoma esmine sutarties sąlyga**. Nustojus galioti sutartai kainai atsiradęs neapibrėžtumas savaime verstų šalis derėtis iš naujo. Šalims nesusitarus dėl nuomos kainos, vienos iš šalių

reikalavimu ją nustatytų teismo skirtas ekspertas (LR civilinio kodekso 6.487 str. 2 d.). Iki sutinkant su tokiomis sutarties sąlygomis, derėtų įvertinti, kiek atitinkama šalis yra jautri galiמים nenumatytiems kainos pokyčiams, persikraustymui ir kitoms aplinkybėms, kurios gali turėti įtakos jos derybinei pozicijai tariantis dėl nuomos kainos. Pavyzdžiui, nuomininkas, kurio vykdoma ūkinė komercinė veikla yra jautri veiklos vykdymo vietos pakeitimui ar kuris yra investavęs į patalpas ir pan., dažniausiai yra

labiau pažeidžiamas ir dėl to jo derybinė padėtis silpnesnė.

Trečia, **su galimu aplinkybių pasikeitimu susijusią riziką galima iš dalies valdyti nustatant nuompinigių mokėjimo tvarką ir terminus**. Nuomos mokeskis praktikoje dažniausiai mokamas periodiškai, tačiau šalys gali susitarti, kad jis bus sumokėtas iš karto už visą sutarties galiojimo laikotarpį. Tokiu atveju nuomininkui rekomenduotina siekti sumažinti sutartą nuomos kainą atsižvelgiant į pinigų vertę per tam tikrą laikotarpį, iš anksto įvertinti su galimu





rinkos nuomos kainos pasikeitimu (padidėjimu ar sumažėjimu) susijusią riziką.

Ketvirta, nuomos mokestis gali turėti mainų sutartinių santykių elementų. **Nuomos mokestis gali būti mokamas ne pinigais, bet nuomininkui teikiant nuomotojui tam tikras paslaugas ar atliekant darbus.** Pavyzdžiui, nuomininkas savo lėšomis gali sutartyje nustatyta tvarka gerinti išnuomoto daikto būklę. Taip pat nuomininkas gali įsipareigoti perleisti nuomotojui tam tikrą sutartyje nurodytą turtą arba suteikti teisę juo naudotis tam tikrą laiką.

Penkta, praktikoje pasitaiko atvejų, kai **nuomos mokesčio dydis susiejamas su nuomininko naudojant patalpas gaunamų pajamų ar pelno dydžiu.** Tokia nuomos sistema iš pirmo žvilgsnio palanki nuomininkui. Kita vertus, tikėtina, kad tokiu atveju nuomotojas reikalaus teisės gauti išsamią informaciją apie nuomininko veiklą, sieks turėti galimybę ją tikrinti ir į ją kištis. Turėdamas informaciją apie tai, kiek nuomininkui yra vertinga naudoti nuomojamas patalpas, nuomotojas

galės tiksliai įvertinti derybinę nuomininko padėtį.

Šalims nėra draudžiama nustatyti bet kokią kitokį nuomos mokesčio apskaičiavimo būdą, taip pat susitarti dėl mišraus minėtų ar kitų nuomos mokesčio nustatymo būdų taikymo.

Žinoma, dėmesys, skiriamas deryboms dėl sutarties kainos ir sutarties nutraukimo tvarkos, turėtų būti proporcingas sutarties vertei, planuojamam vykdymo laikotarpiui ir sutarties reikšmingumui vienai ar abiem šalims.

### Kai sutartinė nuomos kaina šaliai nepalanki

Šaliai, kuriai nepavyksta išsiderėti palankios nuomos kainos, patartina stengtis sutartyje užsitikrinti galimybes, esant reikalui, pabaigti nuomos sutartinius santykius. Be vienašalio sutarties nutraukimo, **nuomininkui paranku, pavyzdžiui, turėti galimybę be atskiro nuomotojo sutikimo perleisti nuomininko sutartines teises ir pareigas trečiajam asmeniui, subnuomoti**

**patalpas arba jų dalį ar turėti kitų sutartinių svertų** bei kitos šalies spaudimo priemonių, siekiant susitarti dėl sutartinės kainos pakeitimo ar, esant reikalui, išsilaisvinti iš nuomos sutartinių santykių.

### Mokesčių naštos paskirstymas

Kaip ir sudarant kiekvieną kitą dvišalę atlygintinę sutartį, svarbu nepamiršti šalių kuriamų santykių įvertinti mokesčiniu aspektu ir atitinkamai paskirstyti faktinę pridėtinės vertės (PVM), nekilnojamojo turto ir kitų sutarties sudarymo metu egzistuojančių bei ateityje galbūt pasikeisiančių ar iš naujo atsirasiančių mokesčių našta abiem šalims.

Pagal bendrą taisyklę komunalinių paslaugų ir kitos patalpų išlaikymo išlaidos į nuomos mokesčių nėra įskaičiuojamos. Šalims sutartyje aiškiai nesusitarus kitaip, taikoma minėta bendra taisyklė, t. y. šias išlaidas įsipareigoja dengti nuomininkas.

