**2025.09.10**

PRANEŠIMAS ŽINIASKLAIDAI

**Verslo patalpų nuoma: patraukli išvaizda – dar ne garantija**

Sparčiai kylantys verslo centrai miestų širdyse tampa tikru traukos objektu patalpų nuomai ieškantiems verslo atstovams – verslo centruose įsikuria vis daugiau kavinių, restoranų, įvairaus pobūdžio parduotuvių ir paslaugų teikimo vietų. Tačiau vien patraukli pastato išvaizda, patogi vietovė ir modernūs sprendimai negarantuoja sklandžios nuomos eigos ir verslo sėkmės. Pasak advokatų kontoros WIDEN vyresniosios teisininkės Guodos Zagorskės, augant ginčų dėl nuomos santykių skaičiui, svarbu derėtis dėl rizikas mažinančių nuomos sutarčių sąlygų.

**Statybos baigtumas – pirmasis žingsnis prieš pasirašant sutartį**

Pagal galiojantį teisinį reglamentavimą, vykdyti bet kokio pobūdžio veiklą nuomojamose patalpose yra leidžiama tik statytojui įregistravus pastato 100 proc. baigtumą Nekilnojamojo turto registre. Nuomos sutartyse, sudarytose dar iki pastato statybos užbaigimo, įtvirtinami terminai, per kuriuos tai turi būti pasiekta. Vis dėlto praktikoje šie terminai dažniau lieka formalūs, nei realūs.

„Neįgyvendinus statybos užbaigimo procedūrų laiku, nuomininkams neretai tenka mokėti nuomos mokestį, nors veikla patalpose dar negali būti vykdoma. Tai sukelia nepagrįstas išlaidas ir nuostolius: prarandamos planuotos pajamos, klientų srautai, gali tekti susirasti alternatyvias patalpas laikinai nuomai. Todėl rekomenduoju sutartyje iš anksto aptarti pasekmes, atsirandančias pastato statybos neužbaigus sutartyje numatytais terminais, pavyzdžiui, nuomos mokesčio mokėjimo atidėjimą, kompensacijas ar galimybę nuomininkui nutraukti sutartį, jeigu pastato statybos užbaigimo terminai užsitęstų“, – vardija G. Zagorskė.

**Veiklos pobūdis – ne tik verslo plane, bet ir sutartyje**

Sudarant nuomos sutartį, nuomininkui yra svarbu, kad nuomojamų patalpų paskirtis atitiktų jo vykdomą veiklą, o sutarties turinys suteiktų teisę šią veiklą vykdyti. Vis dėlto pasitaiko situacijų, kai dėl pagrindinio nuomininko veiklos pobūdžio iškyla poreikis patalpose vykdyti papildomą veiklą. Pavyzdžiui, patalpose vykdant maitinimo paskirties veiklą, gali kilti poreikis organizuoti koncertus ar kitus renginius. Patalpose vykdant veiklą, kuri nėra numatyta nuomos sutartyje, nuomininkui gali būti taikomos sutartyje numatytos neigiamos teisinės pasekmės. „Patariu iš anksto įvertinti ir sutartyje kuo išsamiau apsibrėžti, kokia veikla yra leistina ir bus vykdoma nuomojamose patalpose“, – pataria teisininkė.

**Įrengimo sąlygos – kas atsakingas už rezultatą?**

Nuomojantis patalpas naujai statomuose verslo centruose, nuomininkams suteikiama vis didesnė laisvė pasirinkti pageidaujamus patalpų įrengimo sprendinius. Tačiau ne visuomet nuomininkai, atvykę į patalpas, išvysta tokį rezultatą, kokio tikėjosi, sudarydami sutartį. Guoda Zagorskė, advokatų kontoros WIDEN vyresnioji teisininkė, pataria: „Nuomos sutartyje svarbu aiškiai paskirstyti atsakomybę už patalpų įrengimą, įskaitant terminų laikymąsi, kaštų prisiėmimą, galutinio rezultato atitiktį nuomininko lūkesčiams. Tai ypatingai svarbu, jeigu pagal nuomininko veiklos pobūdį yra taikomi specifiniai patalpų įrengimo reikalavimai, pavyzdžiui, ventiliacijos, apšvietimo ir kiti“.

Reikėtų nepamiršti, kad pasibaigus nuomos sutarčiai, nemaža dalis patalpose atliktų įrengimų lieka nuomotojo nuosavybe. Todėl būtina sutartyje išspręsti ir patalpų įrengimo kaštų paskirstymo bei kompensacijos nutraukus sutartį anksčiau termino klausimus.

**Sutarties nutraukimo sąlygos – ar tikrai lygiavertės?**

Nuomos sutarties nutraukimas – vienas jautriausių klausimų derybose dėl sutarties sudarymo. Derantis dėl nuomos sutarties sąlygų, būtina atkreipti dėmesį, ar sutarties nutraukimo sąlygos yra lygiavertės, ar kitai šaliai nesuteikiamas pranašumas nutraukti sutartį be pagrįstos priežasties, pasinaudojant trumpesniu įspėjimo terminu ar sumokant nežymaus dydžio netesybas.

„Pastarųjų metų tendencijos rodo nuomininkams kylantį poreikį nutraukti nuomos santykius dėl nuostolingos veiklos patalpose. Pavyzdžiui, išsinuomojus patalpas po kurio laiko nuomininkas pastebi, kad vieta yra tiesiog nepatraukli tokios veiklos vystymui, nepritraukia lankytojų, nėra srauto. Nors praktikoje tai dar nėra plačiai paplitę, rekomenduoju su nuomotoju aptarti galimybę numatyti supaprastintą nuomos sutarties nutraukimo procesą, įskaitant mažesnes netesybas ir trumpesnius įspėjimo terminus, jeigu veikla patalpose taptų nuostolinga“, – pataria G. Zagorskė.

**Patalpų būklė – fiksuokite viską, ką matote**

Nuomojantis patalpas naujai statomame verslo centre, patalpos įprastai perduodamos be akivaizdžių trūkumų, atsiradusių iki patalpų perdavimo nuomininkui dienos. Vis dėlto jei būsite ne pirmas patalpų naudotojas, ypatingai svarbu atidžiai apžiūrėti patalpas ir užfiksuoti visus, net ir menkiausius, jose esančius trūkumus. Trūkumus patartina fiksuoti ne tik raštu, patvirtinus abiejų šalių parašais, bet ir patalpas nufilmuojant ar nufotografuojant. Taip pat labai svarbu įvertinti ne tik faktinę patalpų būklę, bet ir nuomos sutartyje pateiktus nuomininko patvirtinimus dėl jos.

„Galiausiai, auksinė taisyklė – visi sutarties pakeitimai turi būti fiksuojami rašytiniu šalių susitarimu. Žodiniai susitarimai palieka terpę kiekvienai iš šalių susitarimą interpretuoti savo naudai, tad tam, kad būtų pasiektas konkretus šalių suderintas rezultatas, susitarimai turi būti sudaryti raštu ir pasirašyti abiejų sutarties šalių”, – pabrėžia advokatų kontoros WIDEN vyresnioji teisininkė Guoda Zagorskė.

Derybose dėl nuomos sutarties sudarymo būtina apžvelgti ir kitas svarbias nuomos sąlygas, pavyzdžiui, nuomos mokesčio keitimo, grąžinamų patalpų būklės, patalpų trūkumų ir natūralaus nusidėvėjimo, vidaus tvarkos taisyklių, patalpų remonto ir kt. Teisininkė rekomenduoja siekti ne greito, o visapusiškai kokybiško rezultato ir skirti laiko aptarti sutarties sąlygas bei sutartyje įtvirtinti abipusius saugiklius.