

2020 m. gegužės 22 d.

Nuomos sutarčių registravimas: kaip išvengti dažniausiai pasitaikančių klaidų

Nuomos sutarčių registravimas pastarosiomis dienomis yra viena populiariausių Registrų centro paslaugų. Pastebimai išaugus klientų, pageidaujančių Nekilnojamojo turto registre įregistruoti juridinį faktą apie sudarytą nuomos sutartį, šiam procesui skiriamas itin didelis dėmesys.

Paskelbus apie dalinio nuomos mokesčio labiausiai nuo COVID-19 nukentėjusioms įmonėms priemonę, Registrų centro specialistai kiekvieną dieną sulaukia šimtų prašymų įregistruoti nuomos sutartis. Deja, tačiau nemažą dalį šių prašymų tenka atmesti dėl nustatytų trūkumų. Dažniausios atmetimo priežastys – pateikiamos negaliojančios sutartys, nepateikiant susitarimų dėl jų pratęsimo, nenurodomi tikslūs nuomojamojo NT objekto duomenys, nepateikiami visi sutarties priedai ar pateikiami ne visų sutarties šalių pasirašyti sutarčių nuorašai.

Siekiant, kad nuomos sutarčių registravimo procesas būtų kuo sklandesnis ir verslas galėtų sėkmingai pretenduoti į valstybės teikiamą paramą, pateikiame keletą naudingų patarimų, kurie padės išvengti dažniausiai pasitaikančių klaidų:

Trūkumas – registravimui pateikta sutartis yra negaliojanti.

Sprendimas – pateikti papildomus susitarimus dėl nuomos sutarties pratęsimo.

Trūkumas – sutartyje nenurodyti išnuomotą NT daiktą identifikuojantys duomenys – daikto unikalus numeris, nuomininko, nuomotojo vardai ir pavardės, juridinių asmenų pavadinimai, jų kodai. Jeigu išnuomota tik dalis NT objekto, nenurodytas išnuomoto daikto plotas.

Sprendimas – sutartyje nurodyti NT daiktą identifikuojančius duomenis. Esant būtinybei koreguoti sutartį, sutarties pakeitimą turi pasirašyti visos sutarties šalys.

Trūkumas – nepateiktas hipotekos kreditoriaus (dažniausiai banko) sutikimas dėl nuomos sutarties, jos pakeitimo ir (ar) įregistravimo.

Sprendimas – kreiptis į hipotekos kreditorių, gavus jo sutikimą, pateikti jį kartu su prašymu įregistruoti nuomos sutartį.

Trūkumas – pateikta netinkama sutarties forma.

Sprendimas – 1) teikiant popierinės formos dokumentus – pateikti sutarties originalą, notaro patvirtintą nuorašą arba visų sutarties šalių patvirtintą nuorašą 2) teikiant el. formos dokumentus – sutartis turi būti pasirašytos kvalifikuotais elektroniniais parašais 3) teikiant popierinės formos sutarties el. nuorašą – jis turi būti patvirtintas visų sutarties šalių kvalifikuotais elektroniniais parašais.

Trūkumas – nepateikti sutarčių priedai.

Sprendimas – sutartis turi būti pateikta su visais jos priedais, kurie yra neatskiriama sutarties dalis.

Trūkumas – El. ryšių priemonėmis teikiama sutartis išskaidyta į atskirus failus, o ne kaip vientisas dokumentas.

Sprendimas – el. ryšių priemonėmis sutartis turi būti pateikta kaip vientisas dokumentas. Jeigu sutarties apimtis yra didelė ir nėra galimybių ją pateikti el. būdu, prašymas bei sutartis gali būti pateikta paštu arba atvykus į Registrų centro klientų aptarnavimo padalinį (tam reikalinga išankstinė registracija telefonu)

Trūkumas – sutartis nepasirašyta visų sutarties šalių.

Sprendimas – sutartį ar jos nuorašą turi pasirašyti visos ją sudariusios šalys.

Trūkumas – nepateiktas nuomotojo sutikimas dėl subnuomos sudarymo.

Sprendimas – jeigu nuomos sutartyje nebuvo leista subnuomoti daiktą, reikėtų kreiptis į nuomotoją dėl sutikimo subnuomoti nekilnojamąjį daiktą.

Trūkumas – subnuomos terminas yra ilgesnis nei nuomos terminas.

Sprendimas – subnuomos terminas negali būti ilgesnis nei nuomos terminas, todėl sutartis turi būti atitinkamai pakeista.

Daugiau informacijos apie nuomos sutarčių registravimą galima rasti [Registrų centro interneto svetainėje](#).