



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

Lietuvos Respublikos Vyriausybei

2020-04

Nr. (27.4-02)-6K-

DĖL VYRIAUSYBĖS 2001 M. GRUODŽIO 14 D. NUTARIMO NR. 1524 PAKEITIMO

Finansų ministerija parengė ir teikia Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimo Nr. 1524 „Dėl valstybės ilgalaikio materialiojo turto, valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto nuomos“ pakeitimo“ projektą (toliau – Nutarimo projektas).

Nutarimo projekto tikslas – nustatyti iki 2020 m. kovo 15 d. sudarytų valstybės nekilnojamojo turto nuomos sutarčių pakeitimui taikytinas sąlygas, siekiant padėti valstybės nekilnojamojo turto nuomininkams, kurių veikla paskelbto karantino laikotarpiu uždrausta ir kurie dėl karantino nutrūkus ar drastiškai kritus jų apyvartoms patiria finansinių sunkumų, sumažinti nuomos įsipareigojimų našta, kad šie nuomininkai galėtų sklandžiai ir operatyviai atkurti sustabdytą veiklą nuomojamose patalpose ar pastatuose.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020 m. vasario 26 d. nutarimu Nr. 152 „Dėl valstybės lygio ekstremaliosios situacijos paskelbimo“ paskelbus valstybės lygio ekstremaliąją situaciją dėl naujojo koronaviruso (COVID-19) plitimo grėsmės ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020 m. kovo 14 d. nutarimu Nr. 207 „Dėl karantino Lietuvos Respublikoje paskelbimo“ nuo 2020 m. kovo 15 d. paskelbtus karantiną, kurio metu apribota (uždrausta) tam tikra ūkinė komercinė veikla, dalis valstybės nekilnojamojo turto nuomininkų, kurių veiklai taikomi minėti apribojimai, dėl įsipareigojimų mokėti nuomos mokesčių vykdymo kreipėsi į nuomos sutarties šalį – valstybės turto valdytojus.

Valstybės turto valdytojai su prašymais paaiškinti sutarčių vykdymo ir keitimo galimybes arba dėl bendrų sutarčių keitimo principų nustatymo kreipėsi į Finansų ministeriją, kaip instituciją, atsakingą už valstybės turto valdymo bendros politikos formavimą. Nagrinėdama nuomos sutarčių vykdymo ir keitimo, taip pat bendrai taikytinų sutarčių keitimo principų nustatymo galimybes, Finansų ministerija vertino šiuos aspektus:

1) Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo įstatymas (toliau – Turto valdymo įstatymas) nenustato kitokio, nei Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse (toliau – CK), sudarytų nuomos sutarčių vykdymo teisinio reguliavimo. Paskelbus karantiną ir valstybės lygio ekstremaliąją situaciją, galėtų būti taikoma CK 6.204 straipsnio 3 dalis, kurioje nustatyta, kad, kai sutarties įvykdymas sudėtingesnis, nukentėjusi sutarties šalis turi teisę kreiptis į kitą šalį prašydama sutartį pakeisti, pagrįstą prašymą pateikdama

SyncConvContent2945135693404456366.tmp

tuoj pat po sutarties įvykdymo suvaržymo, taip pat CK 6.253 straipsnis, be kita ko, nustatantis civilinės atsakomybės netaikymo ir atleidimo nuo civilinės atsakomybės nenugalimos jėgos ir valstybės veiksmų, dėl kurių įvykdyti prievolę neįmanoma ir kurių šalys neturi teisės ginčyti, CK 6.487 straipsnio 1 dalis, kurioje nustatyta, kad *nuomininkas* privalo laiku mokėti nuomos mokesť. Jeigu įstatymai ar sutartis nenustato ko kita, nuomininkas *turi teisę reikalauti atitinkamai sumažinti nuomos mokesť, kai dėl aplinkybių, už kurias jis neatsako*, sutartyje numatytos naudojimosi daikto sąlygos arba daikto būklė iš esmės pablogėja. Iš šių ir kitų CK nuostatų galima daryti išvadą, kad nuomininkai karantino ir valstybės lygio ekstremaliosios situacijos laikotarpiu yra lygiaverčiai, nes jų teisių realizavimas nepriklauso nuo to, kas yra nuomojamo turto savininkas – valstybė ar asmuo.

2) Vienas iš CK 6.200 straipsnyje nustatytų sutarties vykdymo principų nustato, kad, vykdydamos sutartį, šalys privalo bendradarbiauti ir kooperotis. Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2020 m. balandžio 15 d. vykusiame pasitarime pritarė bendradarbiavimo ir visų pusių solidarumo principu paremtai nuomos įsipareigojimų verslui sumažinimo koncepcijai, pagal kurią numatoma ūkinę komercinę veiklą vykdžiusiems nuomininkams kompensuoti iš valstybės biudžeto iki 50 proc. nuomos kainos, jeigu nuomotojas suteikia ne mažesnę kaip 30 proc. nuomos kainos nuolaidą. Taigi, nuomininkui, kurio veikla patenka į draudžiamų veiklų sąrašą, nuomos kaina, kurią turėtų padengti pats nuomininkas, sumažėtų iki 20 proc. Finansų ministerijos nuomone, šis solidarumo principas dėl nuomos įsipareigojimų verslui sumažinimo iki 20 proc. galėtų būti taikomas ir nuomininkams, sudariusiems valstybės nekilnojamojo turto nuomos sutartis iki 2020 m. kovo 15 d. paskelbto karantino. Nuomos kainos mažinimo nuomininkams galimybes galės taikyti valstybės turto valdytojai, kurie Turto valdymo įstatymo nustatyta tvarka turi pervesti nuompinigius į valstybės biudžetą, nes, nesukūrus kompensacinio (įskaitymo) mechanizmo ir taikant tas pačias nuolaidų proporcijas, bendra valstybės nuolaida sudarytų iki 80 proc. sutartyse nurodytos nuomos kainos.

3) Nuomos kainos sumažinimas, kaip ir solidarumo schemoje numatytos kompensacijos, būtų valstybės pagalba nuomininkams. Valstybės pagalbos schema, kurią Europos Komisijai rengia ir teiks Ekonomikos ir inovacijų ministerija, apims ir kompensaciją, ir valstybės turto nuomos kainos mažinimo priemonę. Tačiau valstybė, skirtingai nei kiti nekilnojamojo turto rinkos dalyviai, nėra aktyvi nekilnojamojo turto nuomotoja. Remiantis 2018 m. valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaitos duomenimis, 2018 m. pajamos iš valstybės nekilnojamojo turto nuomos sudarė 5,72 mln. eurų. Kadangi nėra duomenų, kiek nuomininkų patiria veiklos apribojimus ir kiek jų yra pateikę prašymus dėl nuomos sutarties sąlygų pakeitimo ar dar pateiks, *net visiems nuomininkams pritaikius* galimą nuomos kainos mažinimą 4 mėnesių laikotarpiu, metinės nuomos pajamos iš valstybės nekilnojamojo turto nuomos sumažėtų apie 1,5 mln. eurų.

Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta, Finansų ministerija teikia Nutarimo projektą, kuriame siūlo nustatyti, kad valstybės turto valdytojas, gavęs iš valstybės nekilnojamojo turto nuomininko, su kuriuo valstybės nekilnojamojo turto nuomos sutartis buvo sudaryta iki 2020 m. kovo 15 d., prašymą dėl nuomos sutarties sąlygų pakeitimo ir dokumentus, kuriais pagrindžiamas faktas, kad nuomininko vykdoma ūkinė komercinė veikla vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020 m. kovo 14 d. nutarimu Nr. 207 „Dėl karantino Lietuvos Respublikos teritorijoje paskelbimo“

buvo uždrausta ir dėl šių apribojimų valstybės nekilnojamojo turto nuomininkas patyrė finansinių sunkumų ir negali arba iš dalies negali vykdyti prisiimtų sutartinių įsipareigojimų mokėti sutartyje nustatytų nuompinigių, nepakeitęs valstybės nekilnojamojo turto nuomos sutartyje ir (arba) CK nustatytų nuomos sutarties sąlygų arba nuomos sutarties nutraukimo pagrindų, gali siūlyti valstybės turto nuomininkui karantino laikotarpiu ir du mėnesius po karantino atšaukimo sumažinti nuomos kainą ne daugiau kaip 80 proc. nuomos sutartyje nustatyto nuompinigių dydžio. Šias nuomos kainos mažinimo galimybes galės taikyti valstybės turto valdytojai, kurie pagal Turto valdymo įstatymo 15 straipsnio 7 dalį nuompinigių už valstybės nekilnojamojo turto nuomą perveda į valstybės biudžetą arba Valstybinio socialinio draudimo fondo sąskaitą, kai išnuomotas valstybės nekilnojamas turtas įtrauktas į šio fondo apskaitą. Jeigu valstybės turto valdytojas – nuomotojas yra subjektas, pagal Turto valdymo įstatymo 15 straipsnio 7 dalį gaunantis nuompinigių į savo sąskaitą, jis turėtų taikyti nuomos įsipareigojimų verslui sumažinimo koncepcijos principus.

Nutarimo projektu siūlomi pakeitimai būtų taikomi tik tiems valstybės nekilnojamojo turto nuomininkams, kurie vykdė ūkinę komercinę veiklą, patenkančią į draudžiamų veiklų sąrašą, iki 2020 m. kovo 15 d. išsinuomotose valstybės turto valdytojų patikėjimo teise valdomose patalpose (pastatuose). Pagal Nutarimo projektą kiekviena valstybės nekilnojamojo turto nuomos sutartis ir nuomininko veikla turėtų būti vertinami individualiai. Turėtų būti nagrinėjami tik valstybės nekilnojamojo turto nuomininkų, sudariusių nuomos sutartis iki 2020 m. kovo 15 d. paskelbto karantino, prašymai dėl nuomos sutarties sąlygų pakeitimo, pateikti su veiklos apribojimo ir finansinių sunkumų pagrindimo dokumentais.

Norėtume atkreipti dėmesį, kad paskelbto karantino ir valstybės lygio ekstremalioji situacijos rodo poreikį ateityje keisti valstybės turto nuomos teisinį reguliavimą ir nustatyti valstybės turto valdytojų teises, kad būtų galima operatyviai reaguoti į panašaus pobūdžio situacijas. Nutarimo projektas neperkelia ir neįgyvendina Europos Sąjungos teisės aktų.

Nutarimo projektas nėra notifikuotinas Europos Komisijai pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. gegužės 20 d. nutarimo Nr. 617 „Dėl Informacijos apie techninius reglamentus ir atitikties įvertinimo procedūras teikimo taisyklių patvirtinimo“ reikalavimus.

Nutarimo projektas paskelbtas Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos teisės aktų informacinėje sistemoje.

Nutarimo projektą rengė Finansų ministerijos Valstybės turto valdymo departamento (direktorė Aušra Vičkačkienė, tel. (8 5) 239 0122) Valstybės turto valdymo politikos skyriaus (vedėja Laima Kalinauskienė, tel. (8 5) 239 0127) patarėjas Erikas Čižiūnas (tel. (8 5) 219 9387).

PRIDEDAMA:

1. Nutarimo projektas, 1 lapas.
2. Nutarimo projekto lyginamasis variantas, 1 lapas.

Finansų ministras

Vilius Šapoka