



BŪSTO ĮSIGIJIMAS IR NUOMA. GARANTIJOS
Aktuali teismų praktika

Advokatė Kristina Sabaliauskienė
CEE Attorneys Vilniaus asocijuota partnerė,
Nekilnojamo turto ir statybų teisės skyriaus vadovė

**Preliminarioji būsto
pirkimo-pardavimo
sutartis**

**Pagrindinė būsto
pirkimo-pardavimo
sutartis**

BŪSTAS JŪSŲ!


Preliminarioji būsto pirkimo-pardavimo sutartis

Sutarties objektas – būsima pagrindinė būsto pirkimo-pardavimo sutartis, o ne konkretus daiktas (būstas).


Pagrindiniai sutarties bruožai:

- aiškus šalių susitarimas ateityje sudaryti kitą – pagrindinę sutartį;
- šalių sutarimas dėl esminių pagrindinės sutarties sąlygų;
- terminas, per kurį turi būti sudaryta pagrindinė sutartis;
- susitarimo įforminimas raštu.

Preliminarioji būsto pirkimo-pardavimo sutartis



Esamo (realiai jau egzistuojančio ir viešame registre įregistruoto) būsto preliminarioji pirkimo-pardavimo sutartis



Būsimo (realiai dar neegzistuojančio) būsto pirkimo-pardavimo sutartis

Situacija:

Pirkėjas siekia preliminarią būsto pirkimo pardavimo sutartį pripažinti pagrindine, nes:

- pirkėjas sudarė preliminarią sutartį nenorėdamas įsigyti įkeisto daikto;
- pardavėjas turėjo panaikinti parduodamo daikto hipoteką;
- hipotekos kreditorius nesutiko panaikinti hipotekos.

Preliminarioji sutartis ≠ Pagrindinė sutartis

Atsižvelgiant į tai, kad šalys siekė susitarti tik dėl pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo ateityje, nėra pagrindo tokio susitarimo kvalifikuoti pagrindine pirkimo–pardavimo sutartimi*.

* LAT 2014-01-10 nutartis Nr. 3K-3-134/2014

Pažeidus preliminariąją pirkimo-pardavimo sutartį:

- negalima reikalauti sutartį įvykdyti natūra; tačiau
- jos pažeidimo (nepagrįsto vengimo ar atsisakymo sudaryti pagrindinę sutartį) atveju kaltoji šalis privalo atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius;
- **avansas šalių susitarimu gali būti laikomas netesybomis baudos forma.**

ĪSIGIJOTE BŪSTĀ Kas toliau?





60.50.3.1

90.50.3.2

2.3





ĮSIGYTAS BŪSTAS TURI TRŪKUMŲ. JŪS GALITE:

- reikalauti sumažinti pirkimo kainą;
- reikalauti pardavėjo pašalinti būsto trūkumus;
- Reikalauti atlyginti trūkumų šalinimo išlaidas.

Pagrindinės būsto pirkėjams garantijos

Pirkėjui suteikiamos statinio ir jo dalių garantijos:

- 5 metai - garantinis terminas;
- 10 metų – paslėptiems statinio elementams (konstrukcijoms, vamzdynams ir kt.);
- 20 metų –tyčia paslėptiems defektams.

RANGOVO IR VYSTYTOJO ATSAKOMYBĖ. Į KĄ KREIPTIS PIRKĖJUI PASTEBĖJUS DEFEKTUS?

Rangovo ir vystytojo atsakomybė:

Už statinio defektus atsako tiek jo pardavėjas (nekilnojamojo turto vystytojas), tiek ir rangovas. Pagal 2017 m. įsigaliojusias Statybos įstatymo pataisas, esant būsto ar statinio defektams, numatoma abiejų šalių atsakomybė.

Apsauga vystytojo ar rangovo bankroto atveju. Rangovo garantinis draudimas.

Rangovas savo prievolių pagal pasirašytą rangos sutartį įvykdymo užtikrinimui garantiniu laikotarpiu **vystytojui turi pateikti:**

- draudimo bendrovės laidavimo draudimo raštą; arba
- kredito įstaigos garantiją;
- Užsakovas gali sulaikyti mokėjimo atidėjimą

Rangovas garantijas teikia užsakovo naudai, pirkejams iš šio dokumento garantijų perleisti negali

Apsauga vystytojo ar rangovo bankroto atveju. Vystytojo įsipareigojimų draudimas.

Nekilnojamojo turto vystytojas pirkėjui turi pateikti:

dokumentą, kuris nekilnojamojo turto vystytojo nemokumo ar bankroto atveju turi užtikrinti dėl rangovų kaltės atsiradusių **defektų**, nustatytų per pirmuosius **3 metus**, šalinimo išlaidų apmokėjimą pirkėjui.

Momentas, kada nekilnojamojo turto vystytojas turi pateikti tokį dokumentą nereglamentuotas

Apsauga vystytojo ar rangovo bankroto atveju. Vystytojo įsipareigojimų draudimas.

Dokumento forma:

- draudimo bendrovės išduotą laidavimo draudimo raštas;
- lėšų įmokėjimą į notaro depozitinę sąskaitą patvirtinantį dokumentas;
- mokėjimo atidėjimą patvirtinantį dokumentas;
- kredito įstaigos garantija.

NUOMOS YPATUMAI



GYVENAMOSIOS VIETOS DEKLARAVIMAS BE NUOMOTOJO SUTIKIMO

- Jeigu šalyje pasirašo nuomos sutartį, kuri yra rašytinė gyvenamosios vietos registracija savivaldybėje su tokia sutartimi yra priimtina; tačiau
- jeigu nuomojamas būstas įsigytas su kreditu, reikalingas kreditoriaus, t. y. banko, sutikimas;
- būtina atkreipti dėmesį, ar pasirašyta sutartis terminuota, ar galutinio termino vis dėlto neturi. Jeigu sutartis terminuota, registracija būste baigiasi kartu su nuomos sutartimi.

Rent2Buy – geriausia išeitis neturint pradinio įnašo?

Privalumai:

- nereikia pradinio įnašo;
- paprastai sudaroma dvejų metų nuomos sutartis, sumokėtas nuomos mokestis vėliau gali būti pripažintas sukauptu pradiniu įnašu;
- nuomininkui suteikiama pirmumo teisė įsigyti būstą.

Trūkumai:

- nėra jokio išankstinio kredito įstaigos įsipareigojimo ateityje suteikti kreditą;
- suteikdama paskolą būstui įsigyti kredito įstaiga turi įvertinti atitiktį ASN* reikalavimams;
- kredito neteikimo rizika pasikeitus vartotojo finansinei padėčiai ar pasikeitus reguliavimui;

*Lietuvos banko patvirtinti Atsakingojo skolinimo nuostatai

KONTAKTAI

Czech Republic

CEE Attorneys Tomíček Legal
s.r.o., advokátní kancelář
Mánesova 881/27
120 00 Prague 2 - Vinohrady
+420 778 133 331
prague@ceeattorneys.com

Hungary

CEE Attorneys Dessewffy &
David Stadler Bellak Partnership
Nagy Jenő u. 12.
Budapest, 1126
+36 309 341813
budapest@ceeattorneys.com

Latvia

CEE Attorneys
57a-4 Dzirnavu street
LV-1010 Riga
+370 645 48201
riga@ceeattorneys.com

Lithuania

Partnership of Professional
Attorneys "CEE Attorneys"
Lvovo str. 25
Mažoji burė, LT-09320, Vilnius
+370 670 70295
vilnius@ceeattorneys.com

Poland

CEE Attorneys Szmigiel, Papros
& Gregorczyk Spółka Jawna
ul. Wiśniowa 40B lok. 13
02-520 Warsaw
+48 22 628 64 13
warsaw@ceeattorneys.com

Romania

Boanta, Gidei si Asociatii S.C.A.
24 Sevastopol Street, Floor 6
Office 601, Sector 1, 010992
Bucharest
+40 31 425 43 48
bucharest@ceeattorneys.com

Slovakia

CEE Attorneys Lišiak Martinák
s.r.o.,
advokátska kancelária
Štefánikova 41
811 04 Bratislava
+421 940 529 937
bratislava@ceeattorneys.com

Ukraine

CEE Attorneys
32-B Glybochytska Street, office
207,
Kyiv, 04050
+380 44 300 10 80
kyiv@ceeattorneys.com



 **CEE Attorneys**

*We focus on the future
by helping your business to create it*
