

3 priedas
Isakymo
Dėl valstybės ilgalaikio materialiojo turto
nuomos viešojo elektroninio konkurso
2025 m. _____ d. Nr. P1- _____

NUOMOS SUTARTIS NR. [NUMERIS]

[data], [vieta]

SPECIALIOSIOS SĄLYGOS

1 NUOMOTOJAS	
1.1 NUOMOTOJAS 1	
1.1.1 Pavadinimas	Valstybės įmonė Turto bankas
1.1.2 Adresas	Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Kęstučio g. 45
1.1.3 Asmens / juridinio asmens kodas	112021042
1.1.4 PVM mokėtojo kodas	LT120210411
1.1.5 Atsiskaitomoji sąskaita	LT517044060000443925
1.1.6 Bankas	AB SEB bankas
1.1.7 Banko kodas	70440
1.1.8 Telefonas	+370 5 268 49 33
1.1.9 El. paštas	info@turtas.lt
1.1.10 Sutartį pasirašantis asmuo	[atstovas / atstovai]
1.1.11 Sutartį pasirašančio asmens atstovavimo pagrindas	[atstovas / atstovai]
1.1.12 Kontaktinis asmuo	[atstovas / atstovai, tel. Nr. el. paštas]
1.2 NUOMOTOJAS 2	
1.2.1 Pavadinimas	Charles Francis Tyszkiewicz
1.2.2 Adresas	1689 El Rancho Verde, San Marcos, CA 92078, JAV
1.2.3 Asmens / juridinio asmens kodas	33501290877
1.2.4 PVM mokėtojo kodas	-
1.2.5 Atsiskaitomoji sąskaita	Advokatų E.Budvyčio, J.Čivilio ir Partneriai kontoros depozitinės sąskaitą Nr. IBAN: LT414010042400083545
1.2.6 Bankas	Luminor Bank, AS
1.2.7 Banko kodas	40100
1.2.8 Telefonas	+37069823327
1.2.9 El. paštas	edmundas@abcpartners.lt
1.2.10 Sutartį pasirašantis asmuo	Advokatų kontoros E. Budvytis, J. Čivilis ir partneriai, advokatas Edmundas Budvytis
1.2.11 Sutartį pasirašančio asmens atstovavimo pagrindas	2020 m. birželio 10 d. JAV Kalifornijos valstijos San Diego apygardos notaro Johnna Ramos patvirtintas įgaliojimas (Licencijos Nr. 2247679)
1.2.12 Kontaktinis asmuo	Advokatų kontoros E. Budvytis, J. Čivilis ir partneriai advokatas Edmundas Budvytis, tel. +37069823327 el. paštas edmundas@abcpartners.lt
2 NUOMININKAS	
2.1 Vardas pavardė / pavadinimas	[pavadinimas]
2.2 Adresas	[adresas]
2.3 Asmens / juridinio asmens kodas	[kodas]
2.4 PVM mokėtojo kodas	[kodas]
2.5 Atsiskaitomoji sąskaita	[sąskaitos Nr.]

2.6	Bankas	[banko pavadinimas]
2.7	Banko kodas	[kodas]
2.8	Telefonas	[numeris]
2.9	El. paštas	[kontaktinis el. pašto adresas]
2.10	Atstovai	[atstovas / atstovai]
2.11	Atstovavimo pagrindas	[atstovavimo pagrindas]
3 NUOMOS OBJEKTAS		
3.1	Adresas	[adresas]
3.2	Nuomojamas turtas:	
Eil. Nr.	Pastato / Pastato, kuriame yra patalpa paskirtis	Pastato / Pastato, kuriame yra patalpa unikalus Nr.
		Pastato / Pastato, kuriame yra patalpa žymėjimas plane
		Patalpos (-ų) indeksas (-ai)
		Plotas, m2
1.		
2.		
3.		
		Viso nuomojamas plotas
3.3	Leidžiama Nuomininko veikla / nuomos tikslai:	
3.3.1	[veikla / nuomos tikslai (pvz. administracinei veiklai vykdyti)]	
3.3.2	[veikla / nuomos tikslai (pvz. administracinei veiklai vykdyti)]	
4 SUTARTIES SUDARYMO PAGRINDAI		
4.1	[viešojo nuomos konkurso, įvykusio ____ m. ____ d., komisijos sprendimas, įformintas protokolu Nr. ____]	
5 NUOMOS TERMINAS		
5.1	Nuomos termino pradžia	[Nuo perdavimo-priėmimo akto pasirašymo dienos]
5.2	Nuomos termino pabaiga	2027-04-01
5.3	Nuomininko teisė nutraukti sutartį anksčiau, nei pasibaigs Nuomos terminas	Nuomos sutartis galės būti nutraukta rašytiniu šalių susitarimu
6 NUOMOS MOKESTIS		
6.1	Nuomos mokesčio dydis (už 1 kv. m nuomojamų patalpų) per mėnesį be pridėtinės vertės mokesčio (toliau – PVM)	[suma] EUR
6.2	Nuomos mokesčio dydis už Nuomos objektą per mėnesį be PVM	[suma] EUR
6.3	Mokėtinas PVM dydis	Lietuvos Respublikos teisės aktais nustatyto dydžio PVM, jei pagal galiojančius Lietuvos Respublikos teisės aktus PVM turi būti mokamas
6.4	Atsiskaitymo terminas	[ne vėliau kaip iki einamojo mėnesio 10 (dešimtos) dienos (jeigu tai ne darbo diena – iki kitos po jos einančios darbo dienos) pagal nuomotojo pateiktą sąskaitą]
6.5	Nuomos konkurso pradinio įnašo dydis be PVM	[suma] EUR
6.6	Nuomos konkurso pradinio įnašo dydis su PVM	[suma] EUR
7 KITOS SĄLYGOS		
7.1	Subnuomos teisė	Suteikiama
7.2	Teisė perleisti teises ir pareigas pagal šią sutartį tretiesiems asmenims	Ne
7.3	Nuomininko teisė pertvarkyti nuomos objektą	Taip
7.4	Kitos sąlygos:	
7.4.1	Šalys susitaria, kad Nuomotojas turi teisę, pradedant nuo 2026 m. sausio 1 d. vieną kartą per kalendorinius metus perskaičiuoti Nuomos objekto nuomos mokestį, pagal Valstybės duomenų agentūros	

viešai Oficialiosios statistikos portale Rodiklių duomenų bazėje paskelbto suderinto vartotojų kainų indekso (toliau - SVKI) pokytį per metus. Nuomos mokestis didinamas ta pačia procentine reikšme, kuria padidėjo SVKI.

7.4.2 Nuomos mokesčio keitimas mažinant Nuomos mokestį negalimas, t. y. tuo atveju, jei perskaičiuojant Nuomos mokestį jis mažėtų, Nuomininkas moka iki tol mokėtą Nuomos mokestį, kol jis, praėjus vieneriems kalendoriniams metams, peržiūrimas 7.4.6 punkte numatyta tvarka.

7.4.3 Šalys susitaria, kad perskaičiuojant Nuomos mokestį, atskiras rašytinis susitarimas nesudaromas. Nuomotojas, vadovaudamasis Valstybės duomenų agentūros viešai Oficialiosios statistikos portale Rodiklių duomenų bazėje paskelbtu SVKI perskaičiuoja Nuomos mokestį 7.4.6 punkte nurodyta tvarka.

7.4.4 Apie perskaičiuotą Nuomos mokestį Nuomotojas Nuomininką informuoja raštu (Sutartyje nurodytu Nuomininko el. paštu), kuriame Nuomotojas privalo nurodyti SVKI pokyčio reikšmę (k) ir perskaičiuotą nuomos mokestį (a1).

7.4.5 Perskaičiuotas nuomos mokestis taikomas nuo einamųjų kalendorinių metų sausio 1 d. iki einamųjų kalendorinių metų gruodžio 31 d. (imtinai).

7.4.6 Naujas nuomos mokestis apskaičiuojamas pagal formulę:

$a1 = a + (k/100 \times a)$, kur

a – nuomos kaina (Eur be PVM)) (jei ji jau buvo perskaičiuota, tai po paskutinio perskaičiavimo);

a1 – perskaičiuotas (pakeistas) nuomos mokestis (Eur be PVM); suapvalintas iki dviejų skaitmenų po kablelio pagal matematines skaičių apvalinimo taisykles.

k – SVKI pokytis (proc.), Valstybės duomenų agentūros paskelbtas viešai Oficialiosios statistikos portale Rodiklių duomenų bazėje „Vartotojų kainų pokyčiai, apskaičiuoti pagal suderintą vartotojų kainų indeksą (2015 m. – 100) proc.“ (00 - Vartojimo prekės ir paslaugos), 12 paskutinių mėnesių, palyginti su atitinkamais ankstesniais 12 mėnesių gruodžio mėn. Rodiklių duomenų bazė - Oficialiosios statistikos portalas).

7.4.7 Vėlesnis kainų perskaičiavimas dėl indeksavimo pagal 7.4.6 punktą negali apimti laikotarpio, už kurį jau buvo atliktas toks perskaičiavimas.

7.4.8 Nuomininkas patvirtina, kad įvertino pagal teisės aktų reikalavimus Nuomos objekte Nuomininko veiklai būtinų leidimų, atestatų, licencijų kitų dokumentų (toliau - Leidimas) gavimo riziką, atsižvelgiant į Nuomos objekto galimą naudojimo paskirtį, būklę ir leistinus/galimus pagal Sutartį pertvarkymus, pritaikant Nuomos objektą Nuomininko veiklai. Leidimo negavimas neatleidžia Nuomininko nuo sutartinių įsipareigojimų vykdymo, įskaitant mokesčių mokėjimą iki Nuomos objekto grąžinimo Nuomotojui Sutartyje numatyta tvarka. Leidimo negavimas negali būti teisėtu pagrindu Nuomininkui vienašališkai nutraukti Sutartį prieš terminą pagal Sutarties Bendrųjų sąlygų 9.7 punktą. Nuomininkui neturint teisės vykdyti veiklos Nuomos objekte dėl negauto Leidimo, Sutartis prieš terminą gali būti nutraukta šalių susitarimu, su sąlyga, kad Nuomininkas įsipareigos atlyginti Nuomotojo nuostolius, patirtus dėl Sutarties nutraukimo prieš terminą.

7.4.9 Sutarties Bendrųjų sąlygų 2 skyriuje nurodytus mokesčius Nuomininkas privalo mokėti Nuomotojams žemiau nurodyta tvarka:

7.4.9.1 XXX EUR nuomos mokestį į Nuomotojo 1 Sutartyje nurodytą sąskaitą;

7.4.9.2 XXX EUR į Nuomotojo 2 Sutartyje nurodytą sąskaitą;

7.4.9.3 Kitus, Sutarties Bendrųjų sąlygų 2.2 punkte nurodytus mokesčius (už komunalines ir eksploatacines paslaugas) - į Nuomotojo 1 Sutartyje nurodytą sąskaitą.

7.4.10 Nuomos objekto viešo konkurso metu Nuomininko sumokėto į Nuomotojo 1 sąskaitą ir Sutarties Specialių sąlygų 6.5p./6.6p. nurodyto pradinio įnašo ¼ dalį, XXX Eur sumą (Nuomotojas 1 perves į Nuomotojo 2 sąskaitą per XXX nuo priėmimo perdavimo akto pasirašymo).

7.4.11 Nuosavybės teisei į Nuomos objektą (jo dalį) perėjus kitam asmeniui, Sutartis pilna apimtimi lieka galioti naujam savininkui, jeigu Sutartis ir susitarimai dėl jos atnaujinimo teisės aktų nustatyta tvarka buvo įregistruoti viešame registre. Ši nuostata turės viršenybę Sutarties Bendrųjų sąlygų 9.6.5 punkto atžvilgiu.

7.4.12 Pastatas, kuriame yra Nuomos objektas, yra įrašytas į Lietuvos Respublikos kultūros vertybių registrą (Kultūros vertybės kodas 26642).

7.4.13 Turto banko valdoma Nuomos objekto dalis planuojama pardavimui teisės aktų nustatyta tvarka.

7.4.14 Komunalinės paslaugos: Elektra – Yra, Vandentiekis, kanalizacija - Yra, centrinis, Šildymas - Yra, centrinis.

7.4.15 Sąskaitas už Nuomos objekte suteiktas Komunalines paslaugas paskirstys Nuomotojas 1. Galimų Komunalinių paslaugų sąrašas pateiktas Sutarties Priede Nr. 2.

7.4.16 Galimų Eksploatacinių paslaugų sąrašas pateiktas Sutarties Priede Nr. 2.

Esant poreikiui, dėl papildomų Eksploatacinių paslaugų, kurių nėra nurodyta minėtame priede arba tuo atveju, kai Nuomotojas neteikia priede nurodytų paslaugų, Nuomininkas turės teisę savo vardu sudaryti sutartis su tokių Eksploatacinių paslaugų teikėjais ir už šias Nuomos objekte suteiktas Eksploatacines paslaugas Nuomininkas atsiskaitys tiesiogiai su Eksploatacinių paslaugų teikėjais.

7.4.17 Sąskaitas už Nuomos objekte suteiktas Eksploatacines paslaugas nurodytas Sutarties Priede Nr. 2 paskirstys Nuomotojas 1. Už kitas Nuomos objekte, pagal Nuomininko poreikį suteiktas Eksploatacines

paslaugas, pagal Nuomininko vardu sudarytas Eksploatacinių paslaugų sutartis su Eksploatacinių paslaugų tiekėjais, Nuomininkas atsiskaitys tiesiogiai su šių Eksploatacinių paslaugų teikėjais.

7.4.18 Mokesčius už Nuomos objekte suteiktas Komunalines/Eksploatacines paslaugas Nuomotojas apskaičiuoja vadovaudamasis Valstybės įmonės Turto banko generalinio direktoriaus 2023-05-29 įsakymu Nr. P1-130 „Dėl valstybės įmonės turto banko patikėjimo teise valdomų pastatų (patalpų) bendro naudojimo patalpų priskyrimo pagrindinėms patalpoms ir išlaikymo sąnaudų apskaičiavimo bei paskirstymo pastatų (patalpų) naudotojams, aprašo patvirtinimo“: <https://turtas.lt/wp-content/uploads/2021/11/2023-05-29-nr-p1-130-del-valstybes-imones-turto-banko-patikejimo-teise-valdomu-pastatu-patalpu-islaikymo-sanaudu-apskaiciavimo-bei-paskirstymo-naudotojams-aprasas.docx> arba kitu, tuo metu galiojančiu aktu. Nuomotojo lokalinio teisės aktu.

7.4.19 Nuomininkas Nuomos mokestį bei mokesčius už Komunalines bei Eksploatacines paslaugas moka šia tvarka:

7.4.19.1 nuomos mokestį Nuomininkas pradeda mokėti praėjus 2 (dviem) mėnesiams nuo Nuomos objekto perdavimo – priėmimo akto pasirašymo dienos ir moka visą Sutarties galiojimo laikotarpį;

7.4.19.2 mokesčius už Komunalines bei Eksploatacines paslaugas Nuomininkas pradeda mokėti nuo Nuomos objekto perdavimo – priėmimo akto pasirašymo dienos ir moka visą Sutarties galiojimo laikotarpį.

7.4.20 Nuostata dėl nuomos mokesčio mokėjimo pradžios (Sutarties Specialiųjų sąlygų 7.4.19.1 p.) turės viršenybę Sutarties Bendrųjų sąlygų 2.4 punkto atžvilgiu.

8 SUTARTIES PRIEDAI

8.1 Priedas Nr. 1 – Bendrosios sąlygos

8.2 Priedas Nr. 2 – Eksploatavimo išlaidų sąrašas

8.3 Priedas Nr. 3 – Patalpų planas

8.4 Priedas Nr. 4 – Perdavimo-priėmimo akto forma

Specialiosios sąlygos, pasirašytos Šalių, yra neatskiriama Sutarties dalis.

Nuomininkas pasirašydamas sutartį patvirtina, kad prieš sudarant šią Sutartį jis turėjo galimybę susipažinti ir susipažino su Bendrosiomis sąlygomis, jas suprato ir įsipareigoja jas tinkamai vykdyti. Nuomininkas taip pat patvirtina, kad iki šios Sutarties pasirašymo susipažino su Nuomos objekto būkle ir dėl jo pretenzijų neturi.

Nuomotojas

A.V.

Nuomotojas

A.V.

Nuomininkas

A.V.

BENDROSIOS SĄLYGOS

1 SUTARTIES DALYKAS

- 1.1 Nuomotojas įsipareigoja perduoti Nuomininkui Nuomos objektą naudoti ir laikinai valdyti už Nuomos mokestį, o Nuomininkas įsipareigoja šį Nuomos objektą priimti ir už jį mokėti Nuomos mokestį.
- 1.2 Sutartis turi būti skaitoma ir aiškinama kartu su aktualiais teisės aktais, reglamentuojančiais valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos teisinius santykius. Šalių sutarimu, ši Sutartis, įskaitant visus jos priedus, papildymus ir (ar) pakeitimus, yra laikoma kaip papildanti, tačiau nekeičianti taikytinuose teisės aktuose įtvirtintų imperatyvių teisės normų. Esant bet kokiems prieštaravimams tarp šios Sutarties ir taikytinų imperatyvių teisės aktų normų, taikytina imperatyvi teisės akto norma.

2 NUOMOS MOKESTIS IR ATSISKAITYMAS

- 2.1 Už nuomojamą turtą Nuomininkas įsipareigoja mokėti Specialiosiose sąlygose nurodytą Nuomos mokestį. Nuomos mokestis mokamas su pridėtinės vertės mokesčiu (toliau – PVM), jei pagal apskaičiavimo dieną galiojančius Lietuvos Respublikos teisės aktus PVM turi būti mokamas.
- 2.2 Nuomininkas, be Nuomos mokesčio, kas mėnesį apmoka mokesčius už komunalines ir eksploatacines išlaidas, kurias sudaro:
 - 2.2.1 Nuomininko mokamos išlaidos, sąnaudos ir mokesčiai, susiję su Nuomos objekto nuoma, jo administravimu, valdymu, eksploatacija, remontu ir kitokia priežiūra, kurių sąrašas pridedamas prie šios Sutarties kaip Priedas Nr. 2 (toliau – **Eksploatacinės paslaugos**);
 - 2.2.2 Nuomininko mokami mokėjimai už Nuomos objekto atžvilgiu Nuomotojo ir (ar) trečiųjų asmenų suteiktas komunalines paslaugas, t. y. dujas, kondicionavimą, elektrą, šildymą, vandens tiekimą ir nuotekas ir pan. kurių sąrašas pridedamas prie šios Sutarties kaip Priedas Nr. 2 (toliau – **Komunalinės paslaugos**).
- 2.3 Sutarties vykdymo laikotarpiu Sutarties Priede Nr. 2 nurodytų Komunalinių ir/ar Eksploatacinių paslaugų įkainiai ir/ar sudėtis gali keistis. Pasikeitus Komunalinių ir/ar Eksploatacinių paslaugų įkainiams ir/ar sudėčiai, Nuomotojas, be jokio atskiro Šalių susitarimo ar kito papildomo dokumento, teikia Nuomininkui PVM sąskaitas faktūras su jose nurodytais naujais/pasikeitusiais Komunalinių ir/ar Eksploatacinių paslaugų įkainiais ir/ar sudėtimi (pateikiama teikiamų paslaugų detalizacija). Šalys aiškiai patvirtina ir pareiškia, kad jos iš anksto įvertino šiame punkte nustatytas sąlygas ir jos joms yra priimtinos.
- 2.4 Nuomininkas Nuomos mokestį, bei mokesčius už Komunalines bei Eksploatacines paslaugas pradeda mokėti nuo Nuomos objekto perdavimo – priėmimo akto pasirašymo dienos ir moka visą Sutarties galiojimo laikotarpį.
- 2.5 Sutartyje nustatytas Nuomos mokesčio dydis gali būti didinamas, kai Sutartis yra pratęsiama (atnaujinama) naujam Nuomos terminui, vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu „Dėl Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“ (arba kitu, tuo metu galiojančiu aktu).
- 2.6 Pasikeitus PVM, Nuomininkas be atskiro Sutarties pakeitimo įsipareigoja mokėti nuompinigius bei pagal galiojančius teisės aktus perskaičiuotą PVM.

3 NUOMOS TERMINAS

- 3.1 Nuomos terminas prasideda nuo ir tęsiasi iki Specialiosiose sąlygose nurodytos datos (terminų).
- 3.2 Pasibaigus Nuomos terminui, su Nuomininku, tinkamai vykdžiusiu Sutartyje prisiimtą pareigą kaip tą apibrėžia Bendrųjų sąlygų 9.2 ir 9.3 p., ši Sutartis gali būti atnaujinta Bendrųjų sąlygų 9.2 p. nustatyta tvarka.
- 3.3 Sutarties šalys susitaria, kad po Sutartyje nurodytų terminų pabaigos Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.481 straipsnio nuostatos netaikomos ir pasibaigus Nuomos terminui Sutartis laikoma pasibaigusia.

4 NUOMOS PRADŽIA

- 4.1 Nuomotojas įsipareigoja perduoti, o Nuomininkas įsipareigoja priimti Nuomos objektą Perdavimo – priėmimo akto pasirašymo dieną.

- 4.2 Nuomos objektas bus perimamas Šalims pasirašant Perdavimo – priėmimo aktą, kurio forma pateikiama kaip Priedas Nr. 4 – Perdavimo-priėmimo akto forma.
- 4.3 Nuomininkas neturi teisės nepasirašyti Priėmimo – perdavimo akto ar trūkumų pašalinimo akto, jeigu nėra aiškos objektyvios juridinės ar faktinės priežasties, kuri iš esmės trukdytų eksploatuoti Nuomos objektą pagal jo paskirtį.
- 4.4 Nuomininkas pareiškia ir patvirtina, jog iki Perdavimo – priėmimo akto pasirašymo dienos išsamiai apžiūrėjo Nuomos objektą, įvertino jo būklę ir nenustatė jokių Nuomos objekto trūkumų dėl kurių negalėtų naudoti Nuomos objekto pagal Specialiosiose sąlygose nustatytą paskirtį arba, jei tokių trūkumų buvo nustatyta – pasirašydamas šią Sutartį, priima Nuomos objektą su trūkumais, kurie buvo (ar protingai galėjo būti) nustatyti iki Perdavimo – priėmimo akto pasirašymo dienos vykusios Nuomos objekto apžiūros metu.
- 4.5 Jeigu dėl Nuomininko kaltės ar dėl nuo jo priklausančių aplinkybių Šalys nepasirašys Perdavimo – priėmimo akto, Sutartis laikoma pasibaigusia, o Nuomininkas privalo atlyginti Nuomotojui visus su tuo susijusius tiesioginius nuostolius.

5 NUOMOS PABAIGA IR NUOMOS OBJEKTO GRAŽINIMAS

- 5.1 Nuomos terminas baigiasi ir Nuomininkas privalo grąžinti (perduoti) Nuomos objektą Nuomotojui paskutinę Nuomos termino dieną, apibrėžtą Specialiosiose sąlygose, už kurią yra mokamas Nuomos mokestis. Jei paskutinė Nuomos termino diena – ne darbo diena, Nuomos objektas turi būti grąžinamas ne vėliau kaip kitą, arčiausiai eisiančią darbo dieną, už kurią taip pat yra mokamas Nuomos mokestis.
- 5.2 Nuomininkas privalo Nuomos objektą Nuomotojui grąžinti atlaisvintą nuo Nuomininkui ar su Nuomininku susijusių trečiųjų asmenų daiktų, sutvarkytą ir švarų, tokios būklės, kokios buvo perduotas Nuomininkui perdavimo metu, atsižvelgiant į normalų nusidėvėjimą, bei į Nuomos objekte atliktus Nuomos objekto pagerinimus/pritaikymus (jei Šalys raštu nesusitaria kitaip), kuriuos Nuomininkas atliko gavęs Nuomotojo rašytinį sutikimą ir kurių negalima atskirti nuo Nuomos objekto nepadarius žalos Nuomos objektui. Grąžinamas Nuomos objektas turi būti tvarkingas, jame ir aplink jį neturi likti jokių Nuomininko ar su Nuomininku susijusių trečiųjų asmenų daiktų. Tuo atveju, jei Šalys susitarė, jog pasibaigus Nuomos terminui ar nutraukus Sutartį prieš terminą, Nuomos objektas privalo būti grąžinamas į pradinę jo padėtį, Nuomininkas privalo atkurti pradinę Nuomos objekto padėtį iki Nuomos termino pabaigos/Sutarties prieš terminą nutraukimo dienos, kad Nuomos objektas atrodytų taip pat, kaip Nuomos objekto perdavimo metu atsižvelgiant į normalų nusidėvėjimą.
- 5.3 Pasibaigus Sutarčiai ar Nuomotojui/ Nuomininkui nutraukus ją prieš terminą Nuomininkui negrąžinus (neperdavus) Nuomos objekto Nuomotojui iki Sutartyje nurodyto Nuomos termino pabaigos arba nustatytos/Šalių susitartos Sutarties prieš terminą nutraukimo dienos dėl nuo Nuomininko priklausančių aplinkybių, Nuomotojas turi teisę Nuomininko reikalauti mokėti dvigubo dydžio (Eur/kv. m., be PVM) Nuomos mokestį už kiekvieną pradelstą/pavėluotą Nuomos objektą Nuomotojui grąžinti kalendorinę dieną, taip pat mokėti ir kitus Sutartyje nurodytus mokėjimus Sutartyje nurodyta tvarka (Nuomotojas turi teisę reikalauti mokėti visus tokius mokesčius, ir tuo atveju, jeigu būtų pasinaudojęs kitomis žemiau šiame punkte numatytais savo teisėmis) nuo Sutartyje nurodyto Nuomos termino pabaigos arba nustatytos/Šalių susitartos Sutarties prieš terminą nutraukimo dienos iki tinkamo Nuomos objekto grąžinimo (perdavimo) Nuomotojui dienos, t. y. iki tos dienos, kurią Nuomos objektas yra visiškai atlaisvinamas nuo Nuomininko ar su Nuomininku susijusių trečiųjų asmenų daiktų ir/arba Nuomos objekto būklė, jei Šalys raštu nesusitaria kitaip, yra atstatoma į Nuomos objekto būklę, kuri buvo Nuomos objekto perdavimo metu, atsižvelgiant į natūralų nusidėvėjimą.
- 5.4 Nuomos objekto grąžinimo (perdavimo) Nuomotojui metu atliekamas bendras Nuomos objekto patikrinimas, kad būtų nustatyti bet kokie taisytini defektai ir pasirašytas priėmimo-perdavimo aktas (grąžinimo), pagal kurį Nuomininkas perduoda, o Nuomotojas perima atlaisvintą Nuomos objektą. Užbaigus grąžinamo Nuomos objekto patikrinimą, Nuomininkas perduoda visą Nuomos objekto dokumentaciją (jei tokia dokumentacija buvo perduota) ir (ar) kitą kartu su Nuomos objektu Nuomininkui perduotą ir su Nuomos objektu susijusį turtą (toks, kaip raktai, kelio užtvarų distancinio valdymo pultelius ir pan.).
- 5.5 Šalys aiškiai susitaria ir Nuomininkas besąlygiškai patvirtina, kad Nuomininkui neatlaisvinus Nuomos objekto iki Nuomos termino pabaigos Nuomotojas turi teisę nutraukti bet kokią Sutartyje numatytą paslaugų teikimą Nuomininkui bei neleisti Nuomininkui naudotis Nuomos objektu, įskaitant, bet neapsiribojant užplombuoti/užblokuoti įėjimą į Nuomos objektą.

6 NUOMOS OBJEKTO NAUDOJIMAS

- 6.1 Nuomininkas įsipareigoja Nuomos objektą naudoti pagal Sutartyje nurodytą paskirtį, Nuomos objektą prižiūrėti ir užtikrinti gerą jo būklę per visą Sutarties vykdymo laikotarpį.
- 6.2 Nuomininko Nuomos objekte vykdoma veikla negali prieštarauti LR teisės aktų reikalavimams.
- 6.3 Nuomos objektas yra išnuomojamas esamos būklės ir Nuomos objekto pagerinimus/ pritaikymus/ pertvarkymus pagal savo veiklos poreikius bei Nuomos objekto kapitalinio remonto / rekonstravimo darbus Nuomininkas atlieka savo lėšomis ir tik gavęs rašytinį Nuomotojo sutikimą. Nuomininkas privalo, Nuomotojui paprašius, Nuomotojui pateikti, aiškius ir Nuomotojui suprantamus Nuomos objekto pertvarkymo/perplanavimo planus/projektus, aiškiai ir suprantamai išdėstyti savo planuojamos veiklos procesus bei pateikti kitus Nuomotojo prašomus dokumentus.
- 6.4 Nuomininkas vykdydamas veiklą Nuomos objekte įsipareigoja laikytis: saugos darbe, sveikatos, civilinės saugos, technologinių, aplinkos apsaugos (žemės, oro, vandens, gruntinių vandenų ir kt.), sanitarijos, gaisrinės saugos, techninių ir kitų reikalavimų susijusių su jo vykdoma veikla Nuomos objekte. Nepažeisti trečiųjų asmenų interesų ir užtikrinti, kad šiame punkte nurodytų reikalavimų laikytųsi ir Nuomininko pasitelkti tretieji asmenys. Už šiame punkte nurodytų reikalavimų nesilaikymo kilusias pasekmes visais atvejais yra/bus atsakingas Nuomininkas.
- 6.5 Nuomininkas privalo turėti ir Nuomotojui paprašius pateikti visus pagal teisės aktų reikalavimus jo Nuomos objekte vykdomai veiklai reikalingus Lietuvos Respublikoje leidimus, atestatus, licencijas ir (arba) kitus teisės aktų nustatytus dokumentus ir užtikrinti, kad jo Nuomos objekte vykdoma veikla atitiktų teisės aktus reglamentuojančius tokią veiklą. Už šiame punkte nurodytų reikalavimų nesilaikymo kilusias pasekmes visais atvejais yra/bus atsakingas Nuomininkas.
- 6.6 Nuomininkas privalo nedelsdamas žodžiu (ir po to kiek įmanoma greičiau – raštu) informuoti Nuomotoją apie Nuomos objekte, pastatė, kuriame yra Nuomos objektas, ar jo inžinerinėse sistemose įvykusią avariją ar gedimus, minėtų sistemų funkcionavimo sutrikimus ir jų pasekmes, taip pat apie Nuomos objekto ir (ar) jame instaliuotos Nuomotojo įrangos ar įrengimų būklės pablogėjimą ar aplinkybes, kurios gali sukelti ar sukelti žalą Nuomos objektui ar pastatui, kuriame yra Nuomos objektas, ir savo sąskaita imtis atitinkamų priemonių šiame punkte nurodytoms avarijoms, gedimams, sutrikimams ir jų pasekmėms eliminuoti ir (ar) tolesnei žalai išvengti. Nuomotojas, gavęs šiame punkte nurodytą Nuomininko pranešimą, įsipareigoja be nepagrįsto delsimo savo sąskaita likviduoti minėtas avarijas ar gedimus, inžinerinių sistemų funkcionavimo sutrikimus, taip pat tokių avarijų, gedimų ar sutrikimų pasekmes, jei tai įvyko ne dėl Nuomininko kaltės. Nuomininkui nevykdant ar netinkamai vykdant numatytas pareigas, Nuomotojas turi teisę be teismo leidimo atlikti minėtose dalyse nurodytus atitinkamus darbus savo lėšomis, o Nuomininkas privalo atlyginti visas Nuomotojo tokiu būdu patirtas išlaidas.
- 6.7 Nuomininkas įsipareigoja tinkamai prižiūrėti Nuomos objektą, įskaitant, bet neapsiribojant nelaikyti Nuomos objekte atliekų, šiukšlių, taip pat visais atvejais Nuomos objekte draudžiama sandėliuoti sprogias, naftos, pavojingas chemines medžiagas, ir bet kokias medžiagas, kurios gali daryti įtaką ar pakenkti žmogaus sveikatai ir aplinkai taip pat – sprogmenis bei pirotechniką ir pan. Draudžiama mesti ar pilti į ne tam skirtas šiukšlių dėžes ir konteinerius, talpas degiuosius skysčius, nuodingas ar chemiškai agresyvias medžiagas ir statybos atliekas. Mesti neužgesintas nuorūkas į šiukšlių dėžę, komunalinių atliekų konteinerį, uždegti ar deginti konteineryje esančias medžiagas, daiktus ir pan. Nuomotojas turi teisę, bet neprivalo, atlikti kasmetinį Nuomos objekto patikrinimą, siekiant įvertinti Nuomos objekto priežiūrą ir būklę.
- 6.8 Nuomininkas turi teisę savo sąskaita ir rizika be jokio papildomo Nuomotojo sutikimo įsirengti Nuomos objekte Sutartyje nurodytai veiklai vykdyti reikalingą įrangą ir baldus bei vykdyti šios įrangos ar baldų pastatymo, pakeitimo, aptarnavimo, remonto ir kitus darbus, su sąlyga, kad tokios įrangos ar baldų sumontavimas, keitimas, aptarnavimas, remontas ir atskyrimas (išmontavimas) gali būti padarytas be žalos Nuomos objektui ir (ar) Pastatui, kuriame yra Nuomos objektas. Siekiant aiškumo, Nuomininkas visapusiškai atsako už tokios įrangos įrengimą bei eksploatavimą, įskaitant bet kokią tokios įrangos ir (ar) jos įrengimo metu sukeltą žalą Nuomos objektui ir (ar) Pastatui, kuriame yra Nuomos objektas.
- 6.9 Nuomotojo iniciatyva Nuomos objektas per visą Nuomos sutarties vykdymo laikotarpį yra apdraustas turto ir Nuomotojo/Nuomininko civilinės atsakomybės susijusios su Nuomos objekto valdymu ir priežiūra (išskyrus Nuomininko vykdomą veiklą Nuomos objekte) draudimu pagal Nuomotojo ir draudimo įmonės sudarytos draudimo sutarties sąlygas. Atitinkamos draudimo išlaidos yra įtraukiamos į Eksploatavimo išlaidas.
- 6.10 Nuomininkas privalo visą Sutarties vykdymo laikotarpį savo sąskaita ir rizika tinkamai atlikti Nuomos objekto einamąjį remontą. Einamojo remonto sąvoka (kiek ji nedetalizuota Sutartyje) atitinka paprastojo remonto sąvoką, pateiktą LR Statybos įstatyme ir jį papildančiuose teisės

aktuose. Jei pakeitus LR Statybos įstatymą ar jį papildančius teisės aktus pakeičiama einamojo remonto sąvoka, taikoma Sutarties sudarymo metu galiojanti sąvoka. Prieš atlikdamas Nuomos objekto einamojo remonto darbus Nuomininkas turi gauti rašytinį Nuomotojo sutikimą tokiems darbams atlikti.

- 6.11 Nuomininko lėšos, panaudotos Nuomos objekto remontams, rekonstrukcijai, pagerinimui/pritaikymui/pertvarkymui, į Nuomos mokesčių neįskaitomos ir Nuomininkas neturi teisės į šių išlaidų atlyginimą. Nuomininkui, pagerinusiam valstybės turtą, išlaidos taip pat nėra atlyginamos. Jeigu Nuomos objekto pertvarkymo darbai gali būti pašalinti iš Nuomos objekto nepadarant jam žalos ir nebloginant Nuomos objekto būklės, Nuomininkas turi teisę ir pareigą savo sąskaita ir rizika pašalinti juos iki Sutartyje nurodyto Nuomos termino pabaigos arba nustatytos/Šalių susitartos Sutarties prieš terminą nutraukimo dienos, atstatant pradinę Nuomos objekto būklę. Nuomininkas atsako už bet kokią Nuomininko atliktų įrengimo darbų, pakeitimų ir (ar) pagerinimų žalą, padarytą Nuomos objektui ir (ar) kitam turtui, įskaitant atsitiktinę žalą, ir privalo nedelsiant apie tai pranešti Nuomotojui.
- 6.12 Nuomininkas atsako už bet kokią žalą Nuomos objektui ir (ar) Pastatui, kuriame yra Nuomos objektas, įskaitant atvejus, kai dėl Nuomininko atliktų Nuomos objekto pertvarkymo darbų ar dėl bet kurių kitų Nuomininko veiksmų netinkamai naudojant Nuomos objektą, kyla poreikis atlikti bet kokius Nuomos objekto ir (ar) Pastato, kuriame yra Nuomos objektas, remonto darbus, ir privalo nedelsiant apie tokią žalą (įskaitant Nuomotojo patirtas ar patirtinas remonto išlaidas) pranešti Nuomotojui bei ją atlyginti.
- 6.13 Nuomotojas yra atsakingas už Nuomos objekto, įskaitant Pastatą, kuriame išsidėstęs Nuomos objektas bendrojo naudojimo patalpas (jei tokių yra), tokio pastato ar Nuomos objekto įrenginių, priežiūros ir kapitalinio remonto darbus, jų organizavimą ir atlikimą. Atitinkamos priežiūros ir remonto išlaidos (išskyrus kapitalinio remonto išlaidas) yra įtraukiamos į Eksploatavimo išlaidas.
- 6.14 Nuomotojui nustatoma pareiga Sutarties vykdymo laikotarpiu atlikti Nuomos objekto ar su juo susijusių inžinerinių sistemų kapitalinio remonto darbus, kai atliekami viso objekto, kurio dalis nuomojama, arba su tuo objektu susijusių inžinerinių tinklų kapitalinio remonto darbai. Atliekamas kapitalinis remontas nesudaro pagrindo Nuomininkui reikalauti sumažinti bei neatleidžia nuo pareigos mokėti Nuomos mokesčių ir (ar) kitus mokėjimus (už Eksploatacines ir/ar Komunalines paslaugas) Nuomotojui ar tretiesiems asmenims.
- 6.15 Nuomininkas, sužinojęs apie Nuomos objekto ir (ar) pastato, kuriame yra Nuomos objektas, trūkumus ar aplinkybes, keliančias grėsmę Nuomos objekto ir (ar) pastato, kuriame yra Nuomos objektas, naudotojų turtui, nedelsdamas apie tai raštu praneša Nuomotojui. Trūkumai, atsirandantys dėl Nuomotojo kaltės ar aplinkybių, už kurias atsako Nuomotojas, šalinami Nuomotojo sąskaita.

7 ŠALIŲ TEISĖS IR PAREIGOS

7.1 Nuomotojas įsipareigoja:

- 7.1.1 per 5 (penkias) darbo dienas nuo Sutarties pasirašymo perduoti Nuomininkui Specialiųjų sąlygų 3 p. nurodytą Nuomos objektą pagal Perdavimo – priėmimo aktą, kurio forma pridedama prie šios Sutarties;
- 7.1.2 parduodamas ar kitaip perduodamas Nuomos objektą arba jį įkeisdamas ar kitaip suvaržydamas nuosavybės teisę, Nuomotojas privalo raštu prieš protingą terminą informuoti Nuomininką apie numatomą Nuomos objekto pardavimą ar kitokį perleidimą arba teisės į jį suvaržymą;
- 7.1.3 paskutinę Nuomos termino dieną priimti iš Nuomininko grąžinamą Nuomos objektą pagal Perdavimo-priėmimo (grąžinimo) aktą. Sutarties šalys susitaria, kad Nuomotojo pareiga priimti grąžinamą Nuomos objektą laikoma įvykdyta, kai abi Sutarties Šalys pasirašo Perdavimo-priėmimo (grąžinimo) aktą;
- 7.1.4 ne vėliau kaip prieš du mėnesius pranešti Nuomininkui apie jo teisę sudaryti nuomos sutartį naujam terminui;

7.2 Nuomotojas turi teisę:

- 7.2.1 tikrinti, ar Nuomininkas tinkamai naudojasi Nuomos objektu pagal Sutartį ar jo paskirtį, bei aprodyti Nuomos objektą būsimam naudotojui, nuomininkui ar įgijėjui.
- 7.2.2 kai Nuomininkas pavėluotai grąžina Nuomos objektą, taikyti šios Sutarties Bendrųjų sąlygų 5.3 punkto nuostatas.

7.3 Nuomininkas įsipareigoja:

- 7.3.1 per 5 (penkias) darbo dienas nuo Sutarties pasirašymo priimti Specialiųjų sąlygų 3 p. nurodytą Nuomos objektą pagal Perdavimo – priėmimo aktą;

- 7.3.2 tuo atveju, kai Sutarties Specialiosios dalies 7.4 punkte nurodyta, kad Nuomininkas privalo savo vardu sudaryti sutartis su komunalinių paslaugų tiekėjais dėl komunalinių paslaugų teikimo Nuomos objekte, per 15 (penkiolika) kalendorinių dienų nuo Perdavimo – priėmimo akto pasirašymo dienos sudaryti su atitinkamomis įmonėmis, įstaigomis, organizacijomis atskiras sutartis dėl Komunalinių paslaugų teikimo, vartojimo bei atsiskaitymo pagal jų pateiktas Nuomininkui sąskaitas ar kitus apmokėjimo dokumentus už vandenį, energiją, komunalines, ryšių ir kitas Komunalines paslaugas. Iki šių sutarčių sudarymo dienos susidariusias išlaidas, Nuomininkas sumoka Nuomotojui kartu su Eksploatacinėmis paslaugomis Bendrųjų sąlygų 7.3.3 p. nustatyta tvarka;
- 7.3.3 kompensuoti Nuomotojui išlaidas už Eksploatacines paslaugas, kurių sąrašas pridedamas kaip Priedas Nr. 2 – Eksploatavimo išlaidų sąrašas, per 30 kalendorinių dienų nuo PVM sąskaitos faktūros gavimo dienos. Gali būti pateikiama elektroninė sąskaita faktūra;
- 7.3.4 tuo atveju, kai Nuomos objektas yra centralizuotai valdomas valstybės turtas ir sąskaitas už Komunalines ir Eksploatacines paslaugas paskirto Nuomotojas – Nuomotojas ne vėliau kaip iki einamojo mėnesio 20 (dvidešimtos) dienos Sutartyje nurodytu el. paštu pateikia Nuomininkui PVM sąskaitas faktūras už per praėjusį mėnesį Nuomos objekte suteiktas Komunalines ir Eksploatacines paslaugas. Kartu su PVM sąskaita faktūra Nuomotojas pateikia Nuomininkui Sutarties Priede Nr. 2 nurodytų Komunalinių ir Eksploatacinių paslaugų detalizaciją. Nuomininkas PVM sąskaitą faktūrą apmoka ne vėliau kaip iki kito mėnesio, einančio po PVM sąskaitos faktūros išsiuntimo mėnesio, 20 (dvidešimtos) kalendorinės dienos.
- 7.3.5 laiku mokėti Sutartyje nustatytus nuompinigius ir kitus pagal Sutarties sąlygas bei teisės aktus priklausančius mokesčius ir (ar) mokėjimus;
- 7.3.6 naudoti Nuomos objektą Specialiosiose sąlygose numatytai paskirčiai, griežtai laikantis šiam Nuomos objektui keliamų priešgaisrinės saugos, sandėliavimo, sanitarinių ir techninių taisyklių reikalavimų, saugoti turtą nuo sugadinimo. Nuomininkas, nesilaikęs šių reikalavimų, privalo padengti visas išlaidas, susijusias su kontroliuojančių organizacijų sankcijomis, jei šios būtų paskirtos tiesiogiai Nuomotojui, taip pat atlyginti Nuomotojui kitus nuostolius;
- 7.3.7 saugoti ir išlaikyti nuomojamą turtą tvarkingą, taip pat Bendrosiose sąlygose nustatyta tvarka ir sąlygomis atlikti Nuomos objekto arba vidaus santechninių ar inžinerinių tinklų priežiūros darbus bei paprastojo remonto darbus (einamąjį remontą);
- 7.3.8 sudaryti Nuomotojui sąlygas tikrinti Nuomos objekto būklę bei leisti ir netrukdyti Nuomotojui aprodyti nuomojamą turtą būsimam naudotojui, nuomininkui ar įgijėjui;
- 7.3.9 kasmet, pasibaigus kalendoriniams metams, per vieną mėnesį (iki vasario 1 d.) raštu informuoti Nuomotoją apie praėjusių metų atsiskaitymus už Komunalines ir kitas paslaugas su minėtas paslaugas teikiančiomis įmonėmis ir (ar) organizacijomis;
- 7.3.10 Bendrosiose sąlygose nustatyta tvarka ir sąlygomis atlaisvinti Nuomos objektą ir grąžinti jį Nuomotojui.
- 7.4 Nuomininkas turi teisę subnuomoti Nuomos objektą (ar jo dalį) ar suteikti tretiesiems asmenims kokias nors kitas teises naudotis Nuomos objektu (ar jo dalimi) tik prieš tai gavęs rašytinį Nuomotojo sutikimą.
- 7.5 Nuomininkas neturi teisės perleisti visų ar dalies savo teisių ir (ar) pareigų, kylančių iš Sutarties, įkeisti Nuomos objekto nuomos teisės ar perduoti jos kaip turinio įnašo kuriam nors trečiajam asmeniui ar kitaip suvaržyti Sutartyje nustatytą Nuomos objekto nuomos teisių.
- 7.6 Sutartis nesuteikia nuomininkui teisės Nuomos objekto adresu registruoti bet kokių juridinių asmenų ar jų filialų bei atstovybių buveinių.
- 7.7 Nuomininkui draudžiama be rašytinio Nuomotojo sutikimo atlikti statinio kapitalinio remonto ar rekonstravimo darbus.
- 7.8 Nuomininkas turi teisę dalyvauti Nuomos objekto privatizavimo/pardavimo procedūrose teisės aktų nustatyta tvarka.

8 ŠALIŲ ATSAKOMYBĖ

- 8.1 Jei bet kuri iš Šalių kaip nors pažeidžia šią Sutartį, nevykdo Sutartimi prisiimtų pareigų ar jas vykdo netinkamai, ji atlygina kitai Šaliai dėl to patirtus nuostolius, kiek jų nepadengia už atitinkamą pažeidimą Sutartyje nustatytos netesybos (baudos ar delspinigiai), išskyrus Sutartyje numatytus atvejus.
- 8.2 Nuomininkas, per Sutartyje nustatytus terminus nesumokėjęs Nuomos mokesčio ir/ar mokesčių už Komunalines ir/ar Eksploatacines paslaugas (jų dalies) moka Nuomotojui 0,05 proc. dydžio delspinigius nuo visos nesumokėtos sumos už kiekvieną pavėluotą dieną iki visiško skolos

sumokėjimo (iki visiško prievolės įvykdymo). Delspinigių sumokėjimas neatleidžia Nuomininko nuo pagrindinės prievolės įvykdymo.

- 8.3 Tuo atveju, kai Nuomininkas nevykdo, ne laiku ar netinkamai vykdo sutartinius įsipareigojimus, apie kuriuos jis buvo raštiškai įspėtas, ir nepašalina sutartinių įsipareigojimų vykdymo trūkumų per protingai nustatytą terminą, tačiau ne ilgesnį nei 30 (trisdešimt) kalendorinių dienų nuo pranešimo gavimo dienos, pakartotinai ne laiku ar netinkamai vykde sutartinius įsipareigojimus, Nuomotojas turi teisę pareikalauti Nuomininko sumokėti 500 Eur (penkių šimtų eurų) dydžio baudą už kiekvieną tokį sutartinių įsipareigojimų pažeidimą. Baudos sumokėjimas neatleidžia Nuomininko nuo sutartinių įsipareigojimų įvykdymo.
- 8.4 Šioje Sutartyje nustatyti nuostoliai turi būti atlyginti ar netesybos (delspinigiai) sumokėtos per 30 (trisdešimt) darbo dienų nuo nuostolį patyrusios Šalies reikalavimo ir nuostolius patvirtinančių dokumentų (tuo atveju, kai reikalaujama atlyginti nuostolius) gavimo dienos.
- 8.5 Už Nuomos objekto pabloginimą Nuomininkas atsako Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.500 straipsnyje nustatyta tvarka.
- 8.6 Nuomotojo gautos lėšos vykdant šią Sutartį, pirmiausiai skiriamos atlyginti Nuomotojo turėtoms išlaidoms, susijusioms su reikalavimo įvykdyti Sutartį pareiškimu, vėliau – įmokos skiriamos tokia tvarka: mokėti palūkanoms pagal jų mokėjimo terminų eiliškumą; netesyboms ir nuostoliams sumokėti; pagrindinei prievolei įvykdyti, t. y. Nuomos mokesčiui sumokėti (CK 6.54 str.).
- 8.7 Nuomininkas atsako už savo ir už su Nuomininku susijusių trečiųjų asmenų, esančių Nuomos objekte ar aplink jį, saugumą bei prisiima visą atsakomybę įvykus nelaimingiems atsitikimams.
- 8.8 Nuomotojas neatsako už Nuomininko ar su Nuomininku susijusių trečiųjų asmenų turto, esančio Nuomos objekte, sugadinimą ar praradimą, dėl bet kokių priežasčių, įskaitant ir dėl Nuomos objekto, ar pastato, kuriame yra Nuomos objektas, techninių charakteristikų/būklės, vagystės atvejais ir pan., jeigu tai įvyko ne dėl Nuomotojo tyčios. Atsitiktinė Nuomos objekte esančio Nuomininko ar su Nuomininku susijusių trečiųjų asmenų turto žuvimo, sugadinimo ar praradimo rizika tenka Nuomininkui.

9 SUTARTIES GALIOJIMAS, ATNAUJINIMAS, PAKEITIMAS IR PASIBAIGIMAS

- 9.1 Ši Sutartis įsigalioja jos pasirašymo dieną ir galioja, kol visiškai ir tinkamai įvykdomi Sutartyje nustatyti įsipareigojimai arba Sutartis nutraukiama Sutartyje ar teisės aktuose nustatyta tvarka.
- 9.2 Nuomininkas, per visą Nuomos terminą laikęsis savo įsipareigojimų pagal Sutartį, Nuomos terminui pasibaigus turės pirmenybės teisę prieš kitus asmenis sudaryti naują Nuomos objekto nuomos sutartį papildomam terminui. Nuomotojas privalo užtikrinti, kad Nuomos objekto Sutarties atnaujinimo atveju bendra nuomos trukmė nebūtų ilgesnė kaip 10 metų. Nuomotojas ne vėliau kaip prieš 2 (du) mėnesius iki Nuomos termino pabaigos raštu informuoja Nuomininką apie siūlymą sudaryti naują Sutartį papildomam terminui, nurodydamas Nuomos terminą, Nuomos mokesčių ir kitas nuomos sąlygas, kurias Nuomotojas laiko esant svarbiomis. Nuomininkas privalo ne vėliau kaip per 1 (vieną) mėnesį nuo Nuomotojo pranešimo gavimo dienos raštu informuoti Nuomotoją, ar sutinka sudaryti Sutartį papildomam terminui. Nuomininkui raštu neatsakius Nuomotojui per 1 (vieną) mėnesį nuo pranešimo iš Nuomotojo gavimo dienos, laikoma, kad Nuomininkas atsisako sudaryti Nuomos objekto Sutartį papildomam terminui Nuomotojo pasiūlytomis sąlygomis.
- 9.3 Nuomininkas neturės pirmenybės teisės sudaryti naujos Nuomos objekto Sutarties papildomam terminui, jeigu Nuomotojas iki Nuomos termino pabaigos bus pareiškęs Nuomininkui bent vieną pagrįstą rašytinį įspėjimą dėl Sutarties nuostatų pažeidimo. Tokiu atveju, pasibaigus Sutarties Nuomos terminui, Nuomotojas turi teisę (tačiau neprivalo) pasiūlyti Nuomininkui išsinuomoti Nuomos objektą tokiomis pat ar naujomis Nuomotojo nuožiūra nurodytomis sąlygomis ir terminais.
- 9.4 Visi Sutarties pakeitimai, papildymai ir priedai galioja, jeigu jie sudaryti raštu ir pasirašyti Sutarties Šalių. Sutarties pakeitimas nėra būtinas tuo atveju, kai nuompinigius dydis yra perskaičiuojamas Bendrųjų sąlygų 2.6p tvarka.
- 9.5 Ši Sutartis pasibaigia arba gali būti nutraukta:
 - 9.5.1 pasibaigus Nuomos terminui;
 - 9.5.2 abipusiu rašytiniu šalių susitarimu;
 - 9.5.3 kitais Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatytais atvejais ir tvarka;
 - 9.5.4 kai išnuomoto turto reikia valstybės funkcijoms atlikti, Nuomotojas turi teisę vienašališkai nutraukti Sutartį (nesikreipiant į teismą) raštu įspėjęs Nuomininką ne mažiau kaip prieš 20 (dvidešimt) kalendorinių dienų iki Sutarties nutraukimo.

- 9.6 Nuomotojas turi teisę vienašališkai (nesikreipiant į teismą) nutraukti šią Sutartį nepasibaigus Nuomos terminui raštu įspėjant Nuomininką ne mažiau kaip prieš 30 kalendorinių dienų šiais atvejais:
- 9.6.1 Nuomininkas vėluoja sumokėti Nuomos mokesť ir/ar mokesčius už Komunalines ir/ar Eksploatacines paslaugas (arba jų dalį) daugiau kaip 30 kalendorinių dienų;
 - 9.6.2 Nuomininkas naudojasi Nuomos objektu ne pagal šioje Sutartyje nurodytą paskirtį ir/ar sąlygas;
 - 9.6.3 Nuomininkas tyčia ar dėl neatsargumo blogina Nuomos objekto būklę;
 - 9.6.4 Nuomininkas padaro kitą esminį Sutarties pažeidimą;
 - 9.6.5 Nuosavybės teisei į išnuomotą turtą perėjus trečiajam asmeniui, Nuomotojas turi teisę vienašališkai nutraukti Sutartį (nesikreipiant į teismą), raštu įspėjęs Nuomininką ne mažiau kaip prieš 30 kalendorinių dienų iki Sutarties nutraukimo.
- 9.7 Nuomininkas turi teisę vienašališkai (nesikreipiant į teismą) nutraukti šią Sutartį nepasibaigus Nuomos terminui raštu įspėjant Nuomotoją ne mažiau kaip prieš 30 kalendorinių dienų, dėl esminio Sutarties pažeidimo, jeigu:
- 9.7.1 Nuomos objektas dėl aplinkybių, už kurias Nuomininkas neatsako, pasidaro netinkamas naudoti;
 - 9.7.2 Nuomotojas kliudo Nuomininkui naudotis Nuomos objektu pagal jo paskirtį ir Sutarties sąlygas.
- 9.8 Esminiu sutarties pažeidimu Sutarties šalys laiko Bendrųjų sąlygų 6 p., 7.3 – 7.7 p. įtvirtintų Nuomininko pareigų pažeidimą ir kitus pažeidimus, atitinkančius Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse nustatytus esminio sutarties pažeidimo kriterijus.
- 9.9 Nuomininkui – fiziniam asmeniui mirus, Sutartis laikoma pasibaigusia nuo Nuomininko mirties datos. Nuomininko teisės ir pareigos, kylančios iš Sutarties, jo įpėdiniams nepereina.
- 9.10 Pasibaigus šiai Sutarčiai ar ją nutraukus, Nuomininkas privalo sumokėti Nuomotojui visas sumas, kurios turėjo būti sumokėtos pagal šią Sutartį, bet iki jos pasibaigimo nebuvo sumokėtos.

10 NENUGALIMOS JĖGOS (FORCE MAJEURE) APLINKYBĖS

- 10.1 Nė viena Šalis nelaikoma pažeidusi Sutartį arba nevykdanti savo įsipareigojimų pagal Sutartį, jeigu įsipareigojimus vykdyti jai trukdo nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybės, atsiradusios po Sutarties įsigaliojimo dienos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.212 straipsniu ir Atleidimo nuo atsakomybės esant nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybėms taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. liepos 15 d. nutarimu Nr. 840.
- 10.2 Jeigu kuri nors Šalis mano, kad atsirado nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybių, dėl kurių ji negali vykdyti savo įsipareigojimų, ji nedelsdama, ne vėliau kaip per 3 kalendorines dienas nuo tokių aplinkybių atsiradimo, informuoja apie tai kitą šalį, pranešdama apie aplinkybių pobūdį, galimą trukmę ir tikėtiną poveikį. Jeigu nuomotojas raštu nenurodo kitaip, nuomininkas toliau vykdo savo įsipareigojimus pagal Sutartį tiek, kiek įmanoma, ir ieško alternatyvių būdų, kaip vykdyti savo įsipareigojimus, kurių vykdyti nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybės netrukdo.
- 10.3 Jeigu nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybės trunka ilgiau kaip 90 kalendorinių dienų, viena iš šalių turi teisę Sutartį nutraukti įspėdama apie tai kitą šalį prieš 30 kalendorinių dienų. Jeigu praėjus šiam 30 kalendorinių dienų laikotarpiui nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybės tęsiasi, Sutartis nutraukiama ir pagal Sutarties sąlygas šalys atleidžiamos nuo tolesnio Sutarties vykdymo.

11 ASMENS DUOMENŲ APSAUGA

- 11.1 Nuomininkas, pateikdamas pasiūlymą nuomos konkursui sutiko bei pasirašydamas šią Sutartį, patvirtina, kad Nuomotojas Nuomininko pateiktus asmens duomenis (vardas, pavardė, asmens kodas, adresas, telefono numeris, elektroninio pašto adresas) teiktų vandenį, dujas, elektros energiją, šilumos energiją bei komunalines (šiukšlių išvežimas, bendro naudojimo patalpų ir teritorijos valymas ir kt.), ryšių, draudimo, administravimo ir (arba) kitas su Nuomos objekto nuoma ir (arba) Nuomos objektu susijusias paslaugas teikiantiems asmenims ir Registrų centrui Sutartyje nustatytiems Šalių įsipareigojimams įvykdyti.
- 11.2 Nuomotojas įsipareigoja vykdant Sutartį gautus ir sužinotus asmens duomenis tvarkyti laikantis 2016 m. balandžio 27 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) 2016/679 „Dėl fizinių asmenų apsaugos tvarkant asmens duomenis ir dėl laisvo tokių duomenų judėjimo ir kuriuo panaikinama Direktyva 95/46/EB (Bendrasis duomenų apsaugos reglamentas)“ ir kitų teisės aktų reikalavimų. Nuomotojas įsipareigoja įgyvendinti tinkamas technines ir, organizacines asmens

duomenų apsaugos priemonės minėtų duomenų saugumui užtikrinti. Nurodytos priemonės turi užtikrinti iškilusią riziką atitinkantį saugumo lygį.

12 BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

- 12.1 Šalys susitaria, jog Nuomotojas per 5 (penkias) darbo dienas nuo Sutarties ir perdavimo-priėmimo akto pasirašymo dienos kreipsis į VĮ Registrų centrą dėl Sutarties ir perdavimo-priėmimo akto įregistravimo Nekilnojamojo turto registre. PVM sąskaita faktūra už Sutarties registravimo paslaugas pateikiama apmokėti Nuomininkui. Šio punkto nuostatos *mutatis mutandis* taikomos visiems Sutarties pakeitimams, papildymams ir (ar) kitiems registruotiniams Šalių sudaromiems susitarimams. Sutarčiai pasibaigus, bet ne anksčiau kaip iki perdavimo - priėmimo akto (grąžinimo), kurio pagrindu Nuomos objektas grąžinamas Nuomotojui, pasirašymo dienos, Nuomotojas teisės aktų nustatyta tvarka išregistruoja Sutartį VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registre; Sutarties išregistravimo išlaidos pateikiamos apmokėti Nuomininkui.
- 12.2 Nuomotojas neprivalo ir neperduoda Nuomininkui Nuomos objekto dokumentų.
- 12.3 Vykdydamos šią Sutartį Šalys vadovaujasi joje nurodytais Šalių pavadinimais, adresais bei kitais įmonės ir sąskaitų rekvizitais. Jei keičiasi šioje Sutartyje nurodyti Šalių pavadinimai, adresai bei kiti įmonės ir sąskaitų rekvizitai, apie tai Šalys privalo kuo skubiau, bet ne vėliau kaip per 5 dienas, informuoti viena kitą. Šalis, neįvykdžiusi šio reikalavimo, negali reikšti pretenzijų, jei priešingos šalies veiksmai, atlikti pagal paskutinius jai žinomus rekvizitus, neatitinka šios Sutarties sąlygų arba jog ji negavo pranešimų, siųstų pagal tuos rekvizitus.
- 12.4 Visi ginčai, susiję su šios Sutarties vykdymu, sprendžiami taikiai būdu, o nepasiekus dėl to susitarimo, sprendžiami Lietuvos Respublikos teisme Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatyta tvarka. Šalys susitaria iš šios Sutarties kilusiems ginčams taikyti sutartinį teisingumą pagal Nuomotojo buveinės adresą, išskyrus Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso nustatytus išimtinio teisingumo atvejus.
- 12.5 Visus kitus klausimus, kurie neaptarti Sutartyje, reguliuoja Lietuvos Respublikos teisės aktai.
- 12.6 Ši Sutartis sudaroma lietuvių kalba dviem egzemplioriais - po vieną kiekvienai Sutarties Šaliai.

Nuomotojas

A.V.

Nuomotojas

A.V.

Nuomininkas

A.V.

Nuomotojas

A.V.

Nuomininkas

A.V.

KOMUNALINIŲ MOKESČIŲ IR EKSPLOATAVIMO IŠLAIDŲ SĄRAŠAS

1 KOMUNALINIŲ MOKESČIŲ SĄRAŠAS

- 1.1 Mokesčiai už Nuomos objekte ar pastate, kuriame yra Nuomos objektas, sunaudotą vandenį, nuotekas ir kanalizaciją, įskaitant bendrai sunaudotą vandenį ir nuotekas, išskyrus tuos mokesčius, kuriuos Nuomininkas sumoka tiesiogiai komunalines paslaugas teikiančiai įmonei už atitinkamas paslaugas, sunaudotas Nuomos objekte;
- 1.2 Mokesčiai už bendrą elektros energiją, įskaitant bendrai sunaudotą elektros energiją, pvz., Pastato, kuriame yra Nuomos objektas, vidaus ir lauko apšvietimas, pastato fasado ir teritorijos apšvietimas, išskyrus tuos mokesčius, kuriuos Nuomininkas sumoka tiesiogiai komunalines paslaugas teikiančiai įmonei už atitinkamas paslaugas, sunaudotas Nuomos objekte;
- 1.3 Mokesčiai už kitas komunalines paslaugas (įskaitant dujas, šaldymą, vėdinimą, etc.) sunaudotas Nuomos objekte ar pastate, kuriame yra Nuomos objektas, išskyrus tuos mokesčius, kuriuos Nuomininkas sumoka tiesiogiai komunalines paslaugas teikiančiai įmonei už atitinkamas paslaugas, sunaudotas Nuomos objekte.

2 EKSPLOATACINIŲ IŠLAIDŲ SĄRAŠAS

- 2.1 Nuomos objekto ar pastato, kuriame yra Nuomos objektas, apsaugos išlaidos, išskyrus tokias išlaidas, kurias Nuomininkas apmoka tiesiogiai tokias paslaugas teikiančiai įmonei už atitinkamas paslaugas;
- 2.2 Šiukšlių surinkimo ir išvežimo iš Nuomos objekto ar pastato, kuriame yra Nuomos objektas, bendrojo naudojimo patalpų ir teritorijos išlaidos, išskyrus tokias išlaidas, kurias Nuomininkas apmoka tiesiogiai tokias paslaugas teikiančiai įmonei už atitinkamas paslaugas;
- 2.3 Mokesčiai už pastato, kuriame yra Nuomos objektas, bendrojo naudojimo patalpų valymą ir higienos priemones;
- 2.4 Nuomos objekto ar pastato, kuriame yra Nuomos objektas, techninės priežiūros paslaugos, išskyrus tokias išlaidas, kurias Nuomininkas apmoka tiesiogiai tokias paslaugas teikiančiai įmonei už atitinkamas paslaugas;
- 2.5 Inžinerinių įrenginių Nuomos objekte ar pastate, kuriame yra Nuomos objektas, ir (ar) teritorijoje, priežiūra, įrengimas, remontas ir atnaujinimas, paruošimas šildymo sezonui, jeigu kitaip nenurodyta Sutartyje ir jeigu už atitinkamų įrenginių priežiūrą nėra atsakingi tretieji asmenys, taip pat išskyrus garantinį laikotarpį (jeigu taikoma kokybės garantija);
- 2.6 Augalų sodinimas ir priežiūra teritorijoje, Nuomos objekto ar pastato, kuriame yra Nuomos objektas, fasado ir eksterjero valymas (ne mažiau kaip du kartus per metus), sniego valymas ir išvežimas, kelių barstymas smėliu ir druska, viso lauko apšvietimo, nurodomųjų ženklų (įskaitant rezervavimo ženklus) įrengimas ir priežiūra; kanalizacijos valymas; teritorijos, įskaitant privažiavimo ir kitus kelius, šaligatvius, tvoras, vartus ir užtvarus įrengimas, priežiūra, tvarkymas, valymas, remontas ir (ar) atnaujinimas, jeigu Nuomininkas nesudaro tiesioginių šių paslaugų sutarčių.
- 2.7 Išlaidos, susijusios su Nuomos objekto ar pastato, kuriame yra Nuomos objektas, ir teritorijos dezinfekcijos, parazitų kontrolės darbais, kitų teisės aktų nustatytų sanitarinių-higieninių reikalavimų vykdymu bei aprūpinimu sanitariniais-higieniniais reikmenimis, jeigu Nuomininkas nesudaro tiesioginių šių paslaugų sutarčių.
- 2.8 Išlaidos, susijusios su Nuomotojo/Nuomininko civilinės atsakomybės, susijusios su Nuomos objekto valdymu ir priežiūra (išskyrus Nuomininko vykdomą veiklą Nuomos objekte) ir išlaidos, susijusios su Nuomos objekto draudimu nuo sugadinimo, sunaikinimo ar praradimo, jeigu Nuomos objektas apdraustas šios rūšies draudimu.

2.9 Išlaidos, susijusios su Sutarties, jos papildymų ir (ar) pakeitimų registravimu VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registre.

Nuomotojas

A. V.

Nuomotojas

A. V.

Nuomininkas

A. V.

PATALPŲ PLANAS

/Priedama skaitmenine forma/

Nuomotojas

A. V.

Nuomotojas

A. V.

Nuomininkas

A. V.

PERDAVIMO-PRIĖMIMO AKTAS

[data], [vieta]

Valstybės įmonė Turto bankas, juridinio asmens kodas 112021042, registruota adresu Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Kęstučio g. 45, atstovaujama [atstovas], ir Charles Francis Tyszkiewicz, asmens kodas 33501290877, registruotas adresu 1689 El Rancho Verde, San Marcos, CA 92078, JAV, atstovaujama [atstovas], (toliau – **Nuomotojas**) perduoda, o

[pavadinimas], juridinio asmens kodas [kodas], registruota adresu [adresas] (toliau – **Nuomininkas**), atstovaujama [atstovas], priima

Nuomotojo ir Nuomininko [data] sudarytos Nuomos sutarties Nr. [numeris] (toliau – **Nuomos sutartis**) Specialiosiose sąlygose nurodytą Nuomos objektą (toliau – **Nuomos objektas**). Kartu su Nuomos objektu Nuomotojas perduoda Nuomininkui:

[vnt. skaičius] komplektų raktų nuo įėjimo į Nuomos objektą ar kabinetų;

[vnt. skaičius] įėjimo į Nuomos objektą kortelių;

kita: [perduodami objektai].

Nuomotojas ir Nuomininkas patvirtina, kad šio Perdavimo – priėmimo akto pasirašymo dieną Nuomos objekto būklė atitinka Nuomos sutarties sąlygas.

Nuomininkas patvirtina, kad jis yra susipažinęs su Nuomos objekto būkle ir priima Nuomos objektą tokios būklės, kokios jis yra šio Perdavimo – priėmimo akto pasirašymo dieną. Nuomininkas patvirtina, kad neturi jokių priekaištų ir (ar) pretenzijų Nuomotojui, susijusių su Nuomos objekto būkle ir (ar) įrengimu.

Perduodamame Nuomos objekte esančių skaitiklių parodymai šio Perdavimo – priėmimo akto pasirašymo metu yra tokie:

1)	Elektros energijos, skaitiklio Nr. [numeris]	[rodmuo]
2)	Šalto vandens sistemos, skaitiklio Nr. [numeris]	[rodmuo]
3)	Karšto vandens sistemos, skaitiklio Nr. [numeris]	[rodmuo]
4)	[skaitliukas]	[rodmuo]

Nuomotojas

A. V.

Nuomotojas

A. V.

Nuomininkas

A. V.