

(Negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų nuomos bei kito ilgalaikio materialiojo turto
nuomos sutarties forma)

**NEGYVENAMŲJŲ PASTATŲ, STATINIŲ IR PATALPŲ NUOMOS BEI KITO ILGALAIKIO
MATERIALIOJO TURTO NUOMOS SUTARTIS**

20__ m. _____ d. Nr. _____
Vilnius

Savivaldybės įmonė „Susisiekimo paslaugos“, atstovaujama _____, veikiančio
(vardas, pavardė)
(toliau – nuomotojas), ir _____,
(nuomininko pavadinimas (kodas), atstovo pareigos, vardas, pavardė, veikimo pagrindas)
vadovaudamiesi _____ (toliau – nuomininkas), sudarė šią nuomos sutartį
(nurodyti teisinį pagrindą)
(toliau – sutartis).

**I SKYRIUS
SUTARTIES DALYKAS**

1. Nuomotojas įsipareigoja išnuomoti nuomininkui ilgalaikį materialųjį turtą (toliau –
turtas), _____
(nuomojamo objekto adresas, trumpas apibūdinimas, bendras, naudingas plotas, patalpų indeksai, statinio žymėjimas,
teisinės registracijos Nr.,

_____ naudoti _____ neįrengiant gyvenamųjų
unikalus Nr., inv. bylos Nr.) (nurodyti turto naudojimo paskirtį ir veiklos pobūdį)
patalpų.

2. Nuomininkas įsipareigoja mokėti nuompinigius – _____ Eur per
(įrašyti sumą skaičiais ir žodžiais)
mėnesį už 1 kvadratinį metrą bendrojo ploto, iš viso _____ Eur per mėnesį
(įrašyti sumą, skaičiais ir žodžiais)
už visą nuomojamą plotą.

**II SKYRIUS
SUTARTIES SĄLYGOS**

3. Nuomininkui, sudariusiam sutartį po viešo nuomos konkurso ar sudariusiam sutartį be
konkurso, pradinis įnašas, lygus 3 mėnesių nuompinigių dydžiui, lieka nuomotojui kaip sutarties
sąlygų įvykdymo užtikrinimas ir grąžinamas pasibaigus sutarties terminui ar nutraukus ją prieš
terminą, su sąlyga, kad nuomininkas tinkamai vykdė sutarties sąlygas.

4. Nuomininkas moka nuompinigius kas mėnesį, prieš prasidedant kiekvienam mėnesiui,
bet ne vėliau kaip iki einamojo mėnesio 20 dienos (Taip pat gali būti nustatomas nuolatinis
išankstinis nuompinigių mokėjimas).

Jeigu turtas išnuomojamas ilgesniam nei 5 metų laikotarpiui, nuompinigiai
perskaičiuojami kiekvieną kartą po 5 sutarties galiojimo metų.

Nuompinigiai perskaičiuojami taikant nuosekliai nuo sutarties pradžios kiekvienų iš
praėjusių 5 metų Europos Sąjungos (toliau - ES) statistikos tarnybos skelbiamą ES valstybių narių
suderintą vartotojų kainų indeksą (SVKI) (jo pokytį per praėjusių 12 mėnesių (vienų kalendorinių
metų) laikotarpį). Kiekvienų metų SVKI metinis pokytis taikomas atskirai, laikantis šių taisyklių:

(i) jeigu metinis SVKI pokytis yra teigiamas, taikomas faktinis pokytis, tačiau ne didesnis
kaip 3 procentai per metus;

(ii) jeigu metinis SVKI pokytis yra lygus nuliui arba neigiamas, laikoma, kad atitinkamais
metais SVKI pokytis yra 0 procentų, t. y. nuompinigiai nemažinami.

Metiniai SVKI pokyčiai taikomi kaupiamuoju (komponuojamuoju) būdu, juos dauginant
tarpusavyje.

Po perskaičiavimo nustatytas naujas nuompinigių dydis vėliau po 5 metų
perskaičiuojamas aukščiau šiame punkte nustatyta tvarka.

5. Nuomininkui, pagerinusiam išsinuomotą turtą, įskaitant bet neapsiribojant atlikus jo einamąjį/paprastąjį remontą, kapitalinį remontą ir/ar rekonstrukciją, taip pat sukūrus naują turtą (toliau šioje sutartyje – pagerinimai), už pagerinimus neatlyginama ir pagerinimų nuomininkas negali pasiimti nepriklausomai nuo to, ar jie atskiriami ar ne. Šalys supranta ir patvirtina, kad nuomininkui už pagerinimus neatlyginama ir šios sutarties nutraukimo ar bet kokio kito sutarties pasibaigimo prieš terminą atveju. Šalys susitaria ir patvirtina, jog naujai sukurtas turtas nepriklausomai nuo to, kieno lėšomis jis buvo sukurtas ir kas vykdė statytojo funkcijas, tampa nuomotojo nuosavybe.

6. Nuomininkas, be nuompinigių, kas mėnesį Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka moka visus mokesčius, nurodytus šioje sutartyje, taip pat mokesčius už perduoto turto eksploatavimą, komunalines paslaugas, taip pat elektros, šilumos energiją ir ryšių paslaugas.

7. Nuomos terminas nustatomas nuo ____ m. _____ d. iki ____ m. _____ d., (jeigu sutartis pasirašoma anksčiau nei turto perdavimo ir priėmimo aktas, nuomos terminas nustatomas nuo turto perdavimo ir priėmimo akto pasirašymo dienos ____X____ metams, tokiu atveju nuomos mokesčio skaičiavimas prasideda nuo turto perdavimo ir priėmimo akto pasirašymo dienos), bet, esant nuomotojo reikalavimui, ne ilgiau kaip iki įvykusio išnuomoto turto pardavimo viešo aukciono būdu (ši sąlyga netaikoma turtui išnuomotam viešo konkurso būdu arba Vilniaus miesto savivaldybei priėmus sprendimą šios sąlygos atsisakyti).

8. Nuomininkui draudžiama išpirkti nuomojamą ilgalaikį materialųjį turtą. Jis gali dalyvauti šio turto viešame pardavimo aukcione Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo nustatyta tvarka. Nuomininkas neturi teisės perleisti savo teisių ir pareigų, atsiradusių iš sutarties, įkeisti nuomos teisę, perduoti ją kaip turtinį įnašą ar kitaip ją suvaržyti be raštiško nuomotojo sutikimo.

III SKYRIUS ŠALIŲ PAREIGOS

9. Nuomotojas įsipareigoja po sutarties pasirašymo perduoti nuomininkui turtą pagal perdavimo ir priėmimo aktą, kuris yra šios sutarties priedas.

10. Nuomininkas įsipareigoja:

10.1. naudoti turtą pagal paskirtį, griežtai laikytis šios paskirties turtui keliamų priežiūros, sandėliavimo, priešgaisrinės saugos ir sanitarinių reikalavimų;

10.2. savo lėšomis nuomotojui neatlyginant parengti turtą šildymo sezonams ir kas 2 metus atlikti nuomojamo turto einamąjį remontą, prieš tai, atliekamų darbų aprašą bei sąmatą pateikus nuomotojui. Nuomotojas nevertins atliekamų darbų bei sąmatos ir neteiks jokių pastabų, bet šia informacija naudosis sprendžiant sutarties vykdymo klausimus;

10.3. mokėti mokesčius, susijusius su išsinuomotu turtu (už patalpų eksploataciją, komunalines paslaugas, šilumos bei elektros energiją ir ryšio paslaugas), tenkančią išlaidų dalį už terlonių valymą nuo pastatų, namo kaupiamąjį fondą ir bendrųjų konstrukcijų ar inžinerinių įrenginių tvarkymą (avarijų likvidavimą, ir kt.) ir pastatų priežiūrą;

10.4. raštu informuoti nuomotoją ne vėliau kaip prieš 3 mėnesius pageidaujant nutraukti nuomos teisinius santykius prieš terminą. Nuomos sutartis tokiu atveju gali būti nutraukiama tik nuomotojui pritarus;

10.5. pasibaigus sutarties terminui arba ją nutraukus prieš terminą perduoti pagal aktą tvarkingą turtą su visais atliktais pagerinimais (nuomotojui lieka bet kokie padaryti turto pagerinimai, kurių neįmanoma atskirti be žalos turtui) atsižvelgiant į normalų nusidėvėjimą. Nuomos mokestis skaičiuojamas iki turto grąžinimo dienos.;

10.6. sudaryti su atitinkamomis įmonėmis ir organizacijomis sutartis dėl atsiskaitymo už komunalines ir kitas paslaugas – sutartis dėl perduoto turto eksploataavimo ir komunalinių paslaugų nuomininkas privalo sudaryti su turtą eksploatuojančia (-iomis) organizacija (-omis) per 20 dienų nuo šios sutarties pasirašymo;

10.7. Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka sudaryti žemės nuomos sutartį;

10.8. sudaryti nuomotojui ar jo įgaliotam asmeniui sąlygas tikrinti nuomojamo turto būklę;

10.9. sudaryti sąlygas potencialiems pirkėjams apžiūrėti parduodamas patalpas paskelbus jų viešą pardavimo aukcioną.

11. Nuomininkui draudžiama be nuomotojo išankstinio rašytinio sutikimo:

11.1. subnuomoti nuomojamą turtą arba kitaip leisti kitiems asmenims juo naudotis;

11.2. atlikti turto esminius pagerinimus. Nuomotojo sutikimas duodamas šios sutarties 19 punkte nustatyta tvarka.

IV SKYRIUS

ŠALIŲ ATSAKOMYBĖ

12. Nuomininkas, šioje sutartyje nustatytu laiku nesumokėjęs nuompinigių, moka delspinigius (procentais nuo nesumokėtos nuompinigių sumos, nustatytos už kiekvieną pavėluotą dieną) – 0,05 proc.

13. Už nuomojamo turto pabloginimą nuomininkas atsako Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatyta tvarka. Nuomininkas atsako už bet kokią žalą, jo padarytą turtui, įskaitant inžinerinių tinklų (sistemų) saugios eksploatacijos taisyklių pažeidimus, ir privalo nedelsiant apie tai pranešti nuomotojui.

V SKYRIUS

SUTARTIES PASIBAIGIMAS IR NUTRAUKIMAS

14. Sutartis pasibaigia:

14.1. jos terminui pasibaigus;

14.2. kitais teisės aktų nustatytais pagrindais;

15. Sutartis nutraukiama prieš terminą:

15.1. šalių susitarimu;

15.2. įvykus išnuomoto turto pardavimui viešo aukciono būdu;

15.3. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.497 ir 6.498 straipsnių nustatyta tvarka.

16. Nuomotojas, gavęs Savivaldybės tarybos pritarimą (taikoma tik Savivaldybės valdomoms įmonėms, Savivaldybės įmonėms, įstaigoms ir organizacijoms), turi teisę vienašališkai nutraukti sutartį prieš terminą apie tai raštu įspėdamas nuomininką ne vėliau kaip prieš mėnesį, jeigu nuomininkas nevykdo arba netinkamai vykdo šios sutarties įsipareigojimus, nurodytus sutarties 4, 6, 10, 11, 19, 21 ir 22 punktuose, taip pat dėl esminių sutarties pažeidimų, prieš tai pateikęs nuomininkui rašytinį įspėjimą apie būtinumą įvykdyti prievolę ar pašalinti pažeidimus per nuomotojo nustatytą protingą terminą, tačiau šiam per nustatytą terminą prievolės neįvykdžius ar nepašalinus pažeidimų. Sutartis pasibaigia nuo nuomotojo pranešime nurodytos datos.

17. Nuomotojas, raštu įspėjęs nuomininką ne vėliau kaip prieš 6 mėnesius ir gavęs Savivaldybės tarybos pritarimą (taikoma tik Savivaldybės valdomoms įmonėms, Savivaldybės įmonėms, įstaigoms ir organizacijoms), gali vienašališkai, nenurodant priežasties, nutraukti sutartį anksčiau sutartyje numatyto termino.

18. Tuo atveju, jei nuomininkas vėluoja perduoti turtą Savivaldybei nuomos sutartyje nustatyta tvarka, nuomininkas turi mokėti nuomotojui baudą už kiekvieną praleistą dieną (toliau – bauda). Baudos suma apskaičiuojama pagal formulę $B = N / 30 \times 5 \times T$, kur:

B – bauda;

N – nuomos sutartyje nurodyta nuompinigių suma per mėnesį už visą nuomojamą plotą;

T – pradelstų dienų skaičius.

Šios baudos mokėjimas neatleidžia nuomininko nuo kitų pareigų pagal sutartį vykdymo bei nuostolių nuomotojui, ar tretiesiems asmenims atlyginimo.

VI SKYRIUS

PAPILDOMOS SĄLYGOS

19. Nuomininkas gali atlikti turto esminius pagerinimus (kapitalinį remontą ar rekonstrukciją) tik šios sutarties 1 punkte nurodytai paskirčiai ir nurodytai veiklai plėtoti, tik savo lėšomis ir savo rizika nuomotojui neatlyginant ir tik esant išankstiniam nuomotojo rašytiniam sutikimui. Nuomininkas kreipdamasis į nuomotoją dėl sutikimo esminiems pagerinimams atlikti pateikia visą reikiamą informaciją, pagrindžiančią esminių pagerinimų poreikį ir jų atitikimą šios sutarties 1 punkte nurodytai paskirčiai ir nurodytai veiklai plėtoti. Nuomotojas įsipareigoja tokį sutikimą išduoti per protingą terminą arba pateikti motyvuotą atsisakymą jo neišduoti. Nuomininkas, atlikęs statybos darbus, privalo per du mėnesius juos įforminti teisės aktų nustatyta tvarka.

20. Nuomininkui laiku nesumokėjus nuomos mokesčio, įmokos užskaitomos tokia tvarka:

20.1. delspinigiai;

20.2. pagrindinis įsiskolinimas (laiku nesumokėtas nuomos mokestis);

20.3. einamieji mokėjimai.

21. Nuomininkas savo lėšomis per 15 kalendorinių dienų nuo sutarties pasirašymo dienos įstatymų nustatyta tvarka įregistruoja sutartį Nekilnojamojo turto registre ir pateikia įregistravimo faktą patvirtinančius dokumentus nuomotojui. Pasibaigus sutarties terminui, nuomininkas tokia pat tvarka išregistruoja sutartį iš Nekilnojamojo turto registro.

22. Nuomininkas savo lėšomis per 45 kalendorines dienas nuo sutarties pasirašymo dienos savo lėšomis apdraudžia visam sutarties galiojimo laikotarpiui išnuomotą turtą nuomotojo naudai nuo šių draudiminių įvykių: gaisro, potvynio, vagystės ir trečiųjų asmenų neteisėtų veikų ir civilinės atsakomybės draudimu bei pateikia nuomotojui apdraudimo faktą patvirtinančius dokumentus.

23. Sutarties egzempliorius perduodamas kiekvienai šaliai.

24. Sutartis įsigalioja nuo jos pasirašymo dienos.

25. Prie šios sutarties pridedama:

25.1. Savivaldybės nuomojamo ilgalaikio materialiojo turto perdavimo ir priėmimo aktas prie 20__–__–__ sutarties Nr. _____;

25.2. patalpų planas;

25.3. pažyma apie patalpų įsigijimo vertę.

VIII SKYRIUS ŠALIŲ ADRESAI IR BANKO REKVIZITAI

Nuomotojo atstovas

Kodas _____

Laisvės pr. 10A, Vilnius

Tel.: _____

Atsisk. sąsk. _____

(banko pavadinimas, banko kodas)

PVM mokėtojo kodas _____

(nuomotojo atstovas)

A. V.

(parašas)

(vardas, pavardė)

20__ m. _____ d.

Nuomininkas ar jo atstovas

Kodas _____

(nuomininko adresas)

Tel. _____

Atsisk. sąsk. _____

(banko pavadinimas, banko kodas)

PVM mokėtojo kodas _____

(nuomininko pavadinimas)

(atstovo pareigos) A. V.

(parašas)

(vardas, pavardė)

20__ m. _____ d.