

## PRIEDAS NR. 3 „SUTARTIES PROJEKTAS“

### NEGYVENAMŲJŲ PATALPŲ NUOMOS SUTARTIS

20 m. d. Nr.

Vilnius

----- pagal Lietuvos Respublikos įstatymus įsteigta ir veikianti įmonė, juridinio asmens kodas -----, kurios registruota buveinė yra -----, duomenys apie bendrovę kaupiami ir saugomi VĮ Registrų centro ----- filialo Juridinių asmenų registravimo skyriuje, atstovaujama -----, veikiančio pagal -----, (toliau – „Nuomotojas“) iš vienos pusės, ir

„Lietuvos nacionalinis muziejus“, juridinio asmens kodas 190756849, kurios registruota buveinė yra Arsenalo g. 1 01143, Vilnius, pagal Lietuvos Respublikos įstatymus įsteigta ir veikianti biudžetinė įstaiga, duomenys apie įstaigą kaupiami ir saugomi VĮ Registrų centro Vilniaus filialo Juridinių asmenų registravimo skyriuje, atstovaujama direktorės Rūtos Kačkutės, veikiančios pagal įstaigos nuostatus, (toliau – „Nuomininkas“) iš kitos pusės, toliau kartu vadinami „Šalimis“, o kiekvienas atskirai – „Šalimi“,

vadovaudamiesi Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimu Nr. 1036, nustatyta tvarka įvykusio Nekilnojamojo turto nuomos pirkimo skelbiamų derybų būdu rezultatais, sudarė šią negyvenamųjų patalpų nuomos sutartį, toliau vadinamą „Sutartimi“:

#### 1. SUTARTIES DALYKAS

- 1.1. Nuomotojas įsipareigoja nuo 2023 m. spalio 1 d. perduoti Nuomininkui šioje Sutartyje nustatyta tvarka ir sąlygomis už nuomos mokesčių laikinai valdyti ir naudotis:
  - 1.1.1. ....kv.m. bendro ploto patalpas, esančias pastate, kurio adresas ....., unikalus Nr. .... (toliau – „Pastatas“), kurias charakterizuojantys duomenys yra nurodyti šios Sutarties 1.2 punkte; nuomojamos patalpos Pastato (patalpų) plane pažymėtos šiais indeksais: .... (toliau – „Patalpos“). Pastato (Patalpų) planas yra pridėtas prie šios sutarties kaip priedas Nr. 1;
  - 1.1.2. .... vnt. automobilių stovėjimo vietų, esančių automobilių stovėjimo aikštelėje, kurios adresas ....., unikalus Nr. .... ; nuomojamos automobilių stovėjimo vietos Automobilių stovėjimo aikštelės plane pažymėtos šiais indeksais: .... (toliau – „Automobilių stovėjimo vietos“). Automobilių stovėjimo aikštelės planas yra pridėtas prie šios sutarties kaip priedas Nr. 2;
- 1.2. Išnuomojamas Patalpas charakterizuojantys duomenys:
  - 1.2.1. adresas: .....
  - 1.2.2. paskirtis: .....
  - 1.2.3. pastatas, kuriame yra patalpa: .....
  - 1.2.4. unikalus Nr.: .....
  - 1.2.5. registro Nr.: .....
  - 1.2.6. aukštas (-ai): .....
  - 1.2.7. bendras plotas: ..... kv. m.;
  - 1.2.8. baigtumas: .....
  - 1.2.9. kadastro duomenų fiksavimo data: .....
  - 1.2.10. atžvilgiu galioja šios daiktinės teisės: .....
  - 1.2.11. specialios naudojimo sąlygos: .....
  - 1.2.12. registro įrašė nurodyti šie juridiniai faktai: .....

- 1.2.13. registro įrašė nurodytos šios žymos: .....
- 1.2.14. registro įrašė nurodytos šios pastabos ir kita informacija: .....
- 1.3. Šalys susitaria, kad išnuomojamos Patalpos bus naudojamos išimtinai Nuomininko padalinio – Restauravimo centro – veiklai vykdyti. Nuomininkas, norėdamas naudoti Patalpas kitai nei šiame punkte nurodytai veiklai, privalo iš anksto gauti Nuomotojo raštišką sutikimą. Be to, veiklą, kuri yra licencijuojama ar turi būti vykdoma nustatyta tvarka, Nuomininkas gali vykdyti Patalpose tik teisės aktų nustatyta tvarka gavęs atitinkamus leidimus ir (ar) licencijas ar kitus privalomus dokumentus.
- 1.4. Patalpos turi būti įrengtos ir/ar išplanuotos pagal Techninėje specifikacijoje, Pasiūlyme ir Derybų protokole nustatytus reikalavimus ir sąlygas, ne vėliau kaip iki Sutarties 4.2 punkte nurodytos Patalpų perdavimo dienos. Techninė specifikacija, Pasiūlymas ir Derybų protokolas yra pridėti prie Sutarties kaip priedai Nr. 3, Nr. 4 ir Nr. 5.

## **2. ŠALIŲ PAREIŠKIMAI IR GARANTIJOS**

- 2.1. Šalys pareiškia ir garantuoja viena kitai, kad:
  - 2.1.1. Šalis yra veiksnus asmuo, turintis teisę sudaryti ir vykdyti šią Sutartį pagal joje numatytas sąlygas;
  - 2.1.2. Šalis atliko visus veiksmus, būtinus Sutarties teisėtam sudarymui, jos galiojimui ir Sutarties sąlygų vykdymui;
  - 2.1.3. Sutartis sudaroma Šalies naudai ir neprieštarauja jos interesams, buvo priimti ir yra galiojantys visi šios Sutarties teisėtam sudarymui, jos galiojimui ir Sutarties sąlygų vykdymui būtini kompetentingų Šalies organų sprendimai ir gauti atitinkami jų pritarimai, o Šalies vardu pasirašantis atstovas sudaro šią Sutartį, nepažeisdamas savo kompetencijos;
  - 2.1.4. buvo gauti ir yra galiojantys visi šios Sutarties teisėtam sudarymui, jos galiojimui ir Sutarties sąlygų vykdymui būtini leidimai ir sutikimai;
  - 2.1.5. sudarydama Sutartį ir vykdydama ją, Šalis nepažeis ją saistančių teisės aktų, sandorių, administracinių aktų, teismų ar arbitražų sprendimų ar kitų Šalį įpareigojančių dokumentų, o taip pat akcininkų, kreditorių ar trečiųjų asmenų teisių ar teisėtų interesų;
  - 2.1.6. nėra iškeltų ir (ar) pradėtų, nagrinėjamų ar gresiančių bylų, arbitražo, civilinių, administracinių ar baudžiamųjų procesų, tyrimų ar panašių procesinių veiksmų, kurie gali turėti įtakos šios Sutarties sudarymui, galiojimui ar vykdymui;
  - 2.1.7. Sutartis yra sudaryta laisva abiejų Šalių valia, nenaudojant apgaulės ar spaudimo, dėl kurio Šalys būtų priverstos sudaryti šį sandorį. Šalys buvo geranoriškos ir sąžiningos viena kitos atžvilgiu, rengdamos ir pasirašydamos šią Sutartį, Šalys atskleidė viena kitai visą joms žinomą informaciją, turinčią esminės reikšmės šios Sutarties sudarymui ir jos vykdymui, ir sąžiningai nepateikė viena kitai jokios klaidinančios informacijos. Sutartis sudaryta vadovaujantis sąžiningumo, teisingumo, protingumo ir Šalių lygiateisiškumo principais, visos šios Sutarties sudarymo aplinkybės šalims žinomos.

## **3. ŠALIŲ TEISĖS IR PAREIGOS**

- 3.1. Nuomotojo teisės ir pareigos:
  - 3.1.1. Iki Sutarties 4.2 punkte nurodytos Patalpų perdavimo dienos Nuomotojas privalo savo sąskaita ir jėgomis įrengti ir/ar išplanuoti Patalpas pagal Techninėje specifikacijoje, Pasiūlyme ir Derybų protokole nustatytus reikalavimus bei sąlygas;
  - 3.1.2. Šios Sutarties galiojimo laikotarpiu Nuomotojas privalo savo sąskaita ir jėgomis organizuoti ir atlikti Patalpų ir Pastato, įskaitant Patalpose ir Pastate įrengtų inžinerinių sistemų ir (ar) komunikacijų kapitalinio remonto darbus, jei toks remontas yra būtinas ir neatidėliotinas. Apie kapitalinį Patalpų remontą Nuomotojas privalo informuoti Nuomininką raštu prieš 3 mėnesius iki numatomos darbų pradžios;

- 3.1.3. Nuomotojas įsipareigoja užtikrinti, kad Nuomininko darbuotojai ir klientai galės be jokių trukdymų iš Nuomotojo pusės ar bet kokio kito asmens, veikiančio Nuomotojo vardu, jo reikalavimu ar nurodymu, naudotis Patalpomis ir Automobilių stovėjimo vietomis visą nuomos laikotarpį 7 (septynias) dienas per savaitę, bet kuriuo paros laiku, išskyrus galimus laikinus patekimo į Patalpas, Automobilių stovėjimo aikštelę ar naudojimosi Patalpomis, Automobilių stovėjimo aikštele ribojimus dėl avarijų, sutrikimų Patalpose, Pastate, Automobilių stovėjimo aikštelėje ar juose įrengtose inžinerinėse sistemose, valstybės ir (ar) savivaldybės institucijų nustatytų draudimų ar kitų veiksmų, kurie nepriklauso nuo Nuomotojo valios ir nepažeidžiant nustatytų naudojimosi Patalpomis, Automobilių stovėjimo aikštele ir buvimo teritorijoje vidaus tvarkos taisyklių reikalavimų;
- 3.1.4. Nuomotojas įsipareigoja užtikrinti Patalpose šildymo, kanalizacijos, elektros tinklų, ventiliacijos, šaldymo ir visų kitų Patalpas aptarnaujančių inžinerinių sistemų ir komunikacijų, taip pat gaisrinės saugos, praėjimo kontrolės, vaizdo stebėjimo ir apsaugos sistemų bei liftų tinkamą funkcionavimą pagal galiojančių teisės aktų nustatytus reikalavimus, savalaikį ir kvalifikuotą jų aptarnavimą bei priežiūrą. Nuomotojas įsipareigoja operatyviai informuoti Nuomininką apie Nuomotojui žinomus išorinių inžinerinių tinklų ir komunikacijų remonto darbus, kurie trukdytų Nuomininko veiklai. Nuomotojas neatsako už šildymo, vandentiekio, elektros tinklų sutrikimus, jeigu šie sutrikimai įvyksta ne dėl Nuomotojo kaltės;
- 3.1.5. Pastato elektros, vandens tiekimo, šildymo, šaldymo, kanalizacijos, ventiliacijos ir visų kitų Patalpas aptarnaujančių inžinerinių sistemų ir komunikacijų, taip pat gaisrinės saugos, praėjimo kontrolės, vaizdo stebėjimo ir apsaugos sistemų bei liftų gedimų atveju, jei gedimai atsirado ne dėl Nuomininko kaltės, tuos gedimus Nuomotojas įsipareigoja pašalinti savo sąskaita per protingą laikotarpį, o jei šie gedimai bet koku būdu trikdo ar riboja Nuomininko veiklą - per įmanomą trumpiausią laikotarpį. Nuomininkas gali reikalauti, kad Nuomotojas atlygintų Nuomininko patirtus tiesioginius nuostolius tik tuo atveju, jei aukščiau nurodyti gedimai atsirado dėl Nuomotojo kaltės;
- 3.1.6. Nuomotojas įsipareigoja savo sąskaita sudaryti sutartis su komunalinių paslaugų (elektros, vandens, šildymo, dujų) teikėjais, užtikrindamas tokių paslaugų teikimą Patalpose;
- 3.1.7. Nuomotojas įsipareigoja savo sąskaita vykdyti Pastato lauko teritorijos, Automobilių stovėjimo aikštelės valymo ir priežiūros darbus, įskaitant sniego valymą ir išvežimą;
- 3.1.8. Nuomotojas įsipareigoja savo sąskaita apdrausti visam Sutarties galiojimo terminui perduodamas Patalpas;
- 3.1.9. Nuomotojas įsipareigoja ne vėliau kaip per 3 darbo dienas atsakyti į Nuomininko raštu teikiamas užklausas;
- 3.1.10. Nuomotojas įsipareigoja ne vėliau kaip per 1 mėnesį nuo Patalpų perdavimo dienos savo sąskaita įregistruoti Sutartį Nekilnojamojo turto registre, o pasibaigus nuomos terminui – ją išregistruoti;
- 3.1.11. Nuomotojas turi teisę, nepažeisdamas Nuomininko teisių, lankytis Patalpose tik iš anksto tai suderinęs su Nuomininku, išskyrus lankymąsi viešai prieinamose Patalpų dalyse Nuomininko darbo metu ir būtinojo reikalingumo atvejus. Nuomotojui pareikalavus, Nuomininkas neturi teisės be pagrįstos priežasties atsisakyti aprodyti Nuomotojui Patalpas;
- 3.1.12. Nuomotojas turi teisę perduoti Patalpas ar kitu būdu perleisti nuosavybės teisę į jas, ne vėliau kaip prieš 1 mėnesį iki nuosavybės teisės perleidimo raštu informuodamas apie tai Nuomininką. Nuomotojas taip pat įsipareigoja prieš perleisdamas nuosavybės teises į Patalpas naujam įgijėjui, informuoti jį apie Sutarties buvimą, perduoti jam visas teises ir pareigas pagal šią Sutartį. Nuomininkas neturi teisės reikalauti nutraukti šią Sutartį ar laikyti ją pasibaigusią remdamasis aplinkybe, kad Patalpų nuosavybės teisė perėjo iš Nuomotojo kitam asmeniui;
- 3.1.13. Nuomotojas turi ir kitas šioje sutartyje ir jos prieduose nurodytas teises bei pareigas.
- 3.2. Nuomininko teisės ir pareigos:
  - 3.2.1. Nuomininkas įsipareigoja laiku mokėti Sutartyje nustatytą nuomos mokesį bei kompensuoti eksploatacijos paslaugų kainą Sutarties 5.4 punkte nustatyta tvarka;
  - 3.2.2. Nuomininkas įsipareigoja naudoti Patalpas pagal Sutarties 1.3 punkte numatytą paskirtį, jas prižiūrėti ir užtikrinti jų gerą būklę (atsižvelgiant į normalų nusidėvėjimą), rūpintis

Nuomotojo turto saugumu ir priežiūra, griežtai laikytis teisės aktų nustatytų Patalpoms keliamų priešgaisrinės apsaugos, sanitarinių, darbo saugos ir aplinkos apsaugos reikalavimų, ekologijos normų bei kitų su Patalpų eksploatavimu susijusių taisyklių. Nuomininkas privalo naudotis Patalpomis taip, kad nebūtų pažeistos kitų Pastate esančių patalpų naudotojų teisės ir interesai;

- 3.2.3. Nuomininkas įsipareigoja naudoti Automobilių stovėjimo vietas pagal jų tiesioginę paskirtį, Nuomininko darbuotojų ar lankytojų automobilių stovėjimui;
- 3.2.4. Nuomininkas įsipareigoja visą šios Sutarties galiojimo laikotarpį savo sąskaita ir jėgomis organizuoti ir atlikti Patalpų nuolatinę priežiūrą ir tvarkymą, įskaitant, bet neapsiribojant sugadintų (apgadintų) ar sulaužytų (sunaikintų) Patalpų elementų (durų, langų ar jų rankenų, taip pat grindų, sienų bei lubų dangos ir pan.) pakeitimą ir (ar) atnaujinimą tokiu būdu, kad Patalpų būklė atitiktų tą būklę, kurios Patalpos buvo perduotos Nuomininkui, įvertinus natūralų nusidėvėjimą;
- 3.2.5. Šios Sutarties galiojimo laikotarpiu Nuomininkas jam pageidaujant gali savo jėgomis ir sąskaita atlikti Patalpų ir (ar) einamąjį remontą. Nuomininkas privalo iš anksto, bet ne vėliau kaip prieš 30 (trisdešimt) dienų iki šiame punkte nurodytų darbų pradžios, raštu suderinti su Nuomotoju konkrečius ketinamus atlikti Patalpose einamojo remonto darbus, medžiagų specifikacijas bei tokių darbų grafiką. Nuomininkas, raštu nesuderinęs su Nuomotoju einamojo remonto darbų, neturi teisės jų pradėti. Nuomininkas privalo užtikrinti, kad einamojo remonto darbų atlikimo metu nebūtų teršiamos Patalpos, Pastate esančios bendro naudojimo patalpos ar kitiems asmenis priklausančios patalpos, taip pat nebūtų trukdoma normaliam kitų Pastate esančių asmenų darbui, o pabaigus Patalpų einamojo remonto darbus, užtikrinti, kad būtų pašalintos visos einamojo remonto metu susidariusios atliekos bei šiukšlės;
- 3.2.6. Nuomininkas įsipareigoja savo sąskaita likviduoti Patalpose, Pastate ar jų inžinerinėse sistemose įvykusias avarijas ar gedimus, inžinerinių sistemų funkcionavimo sutrikimus, taip pat tokių avarių, gedimų ar sutrikimų pasekmes bei atstatyti Patalpų, Pastato ir (ar) jų inžinerinių sistemų ar kitos juose įdiegtos įrangos ar įrengimų būklės pablogėjimą, jeigu tai įvyko dėl Nuomininko, jo darbuotojų, klientų, lankytojų ar kitaip su Nuomininku susijusių asmenų veikimo ar neveikimo;
- 3.2.7. Nuomininkas privalo nedelsdamas žodžiu (ir po to kiek įmanoma greičiau – raštu) informuoti Nuomotoją apie Patalpose, Pastate ar jų inžinerinėse sistemose įvykusią avariją ar gedimus, minėtų sistemų funkcionavimo sutrikimus ir jų pasekmes, taip pat apie Patalpų ir (ar) jose instaliuotos Nuomotojo įrangos ar įrengimų būklės pablogėjimą ar aplinkybes, kurios gali sukelti ar sukelti žalą nuomojamoms Patalpoms ar Pastatui, ir 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 avarių, gedimų ar sutrikimų pasekmes, jei tai įvyko ne dėl Nuomininko kaltės;
- 3.2.8. Nuomininkas neturi teisės subnuomoti Patalpų (ar jų dalies) ar suteikti tretiesiems asmenims bet kokią kitą teisę naudotis Patalpomis (ar jų dalimi) be išankstinio Nuomotojo raštiško sutikimo. Nuomininkas taip pat neturi teisės be išankstinio Nuomotojo raštiško sutikimo perleisti visų ar dalies savo teisių ir (ar) pareigų, kylančių iš šios Sutarties, įkeisti Patalpų nuomos teisę ar perduoti ją kaip turtinį įnašą bet kokiam trečiajam asmeniui ar kitaip suvaržyti šia Sutartimi įtvirtintą Patalpų nuomos teisę;
- 3.2.9. Nuomininkas turi teisę savo sąskaita Patalpose (jų viduje bei išorėje) teisės aktų nustatyta tvarka įrengti atitinkamas iškabas, reklaminius stovus ar kitokius standus, juos raštu suderinęs su Nuomotoju bei gavęs visus tam būtinus atitinkamų institucijų sutikimus ar leidimus. Pasibaigus šiai Sutarčiai ar ją nutraukus prieš terminą, Nuomininkas privalo ne vėliau kaip kitą darbo dieną po šios Sutarties pasibaigimo ar jos nutraukimo prieš terminą savo sąskaita pašalinti visas ir bet kokias Patalpose (jų viduje bei išorėje) šiame punkte nustatyta tvarka Nuomininko įrengtas iškabas, reklaminius stovus ar standus. Nuomininkui nustatytu laiku nepašalinus minėtų iškabų, reklaminių stovų ar standų, Nuomotojas turi teisę juos pašalinti

savo sąskaita ir jėgomis, o Nuomininkas privalo atlyginti visas su tuo susijusiais Nuomotojo išlaidas;

- 3.2.10. Nuomininkas turi teisę be išankstinio Nuomotojo sutikimo savo sąskaita atlikti Patalpų patobulinius ir pertvarkymus, reikalingus tam, kad Patalpas būtų galima panaudoti tikslams, numatytiems šios Sutarties 1.3 punkte, su sąlyga, kad tokie patobulinimai ir pertvarkymai nėra susiję su Patalpų rekonstrukcija, kapitaliniu ar paprastuoju remontu, kaip jie yra apibrėžti Lietuvos Respublikos statybos įstatyme;
- 3.2.11. Nuomininkas turi teisę be išankstinio Nuomotojo sutikimo savo lėšomis įsirengti Patalpose šios Sutarties 1.3 punkte nurodytai veiklai vykdyti reikalingą papildomą įrangą (įskaitant, bet neapsiribojant, baldus, kompiuterinę įrangą, telefonus, faksus ir pan.). Nuomininko lėšomis Patalpose įrengta/instaliuota įranga ir sistemos bei visi Patalpų patobulinimai ir pertvarkymai visą šios Sutarties galiojimo laikotarpį išlieka Nuomininko nuosavybe. Pasibaigus šiai Sutarčiai ar ją Šalims (ar bet kuriai iš Šalių) nutraukus prieš terminą, Nuomininkas turi teisę pasiimti visus jo sąskaita Patalpose įrengtus prietaisus, sistemas bei kitą įrangą, o taip pat Nuomininko įrengtus Patalpų pagerinimus (patobulinius), kurie gali būti atskirti be žalos Patalpoms. Nuomininkas, pasibaigus Sutarčiai ar ją nutraukus, neturi teisės reikalauti kompensacijos už Patalpų pagerinimą;
- 3.2.12. Nuomininkas, iš anksto raštu informavęs Nuomotoją, turi teisę Patalpų adresu registruoti savo ar savo filialų buveines;
- 3.2.13. Nuomininkas turi teisę pagal LR CK 6.487 str. reikalauti atitinkamai sumažinti nuomos mokesčių, kai dėl aplinkybių, už kurias jis neatsako, Sutartyje numatytos naudojimosi Patalpomis ar Automobilių stovėjimo aikštele sąlygos arba Patalpų būklė pablogėja;
- 3.2.14. Nuomininkas turi ir kitas šioje sutartyje ir jos prieduose nurodytas teises bei pareigas.

#### **4. NUOMOS TERMINAS IR PATALPŲ PERDAVIMAS**

- 4.1. Patalpos (kartu su Automobilių stovėjimo vietomis) išnuomojamos 7 (septynių) metų terminui (toliau – „Nuomos terminas“) su galimybe Nuomos terminą pratęsti 3 kartus po 1 (vienerius) metus šiame punkte nustatyta tvarka, t. y. jei besibaigiant 7 (septynių) metų Nuomos terminui Šalys nepareiškia noro Sutartį nutraukti, Nuomos terminas pratęsiamas papildomiems 1 (vieneriems) metams, ir t. t. Maksimalus Nuomos terminas įskaitant Sutarties pratęsimus negali viršyti 10 (dešimties) metų. Nuomos terminas pradedamas skaičiuoti nuo Patalpų perdavimo Nuomininkui dienos.
- 4.2. Nuomotojas įsipareigoja Patalpas (kartu su Automobilių stovėjimo vietomis) Nuomininkui perduoti 2023 m. spalio 1 d. Patalpos (kartu su Automobilių stovėjimo vietomis) perduodamos Šalims pasirašant patalpų perdavimo - priėmimo aktą. Pasirašydamas patalpų perdavimo - priėmimo aktą, Nuomotojas patvirtina, kad yra perdavęs Nuomininkui, o Nuomininkas patvirtina, kad yra gavęs iš Nuomotojo Patalpas, kurios atitinka Sutartyje nurodytus reikalavimus ir yra tinkamos naudoti šios Sutarties 1.3 punkte nurodytiems tikslams ir veiklai.
- 4.3. Pasibaigus šiai Sutarčiai arba Šalims nutraukus ją prieš terminą, Nuomininkas privalo nedelsiant, bet ne vėliau kaip kitą darbo dieną po šios Sutarties pasibaigimo ar jos nutraukimo prieš terminą dienos, atlaisvinti Patalpas nuo visų Nuomininkui ar tretiesiems asmenims priklausančių daiktų bei perduoti Nuomotojui Patalpas pagal abiejų Šalių pasirašomą Patalpų perdavimo – priėmimo aktą, tokios pačios būklės, kokios jos buvo perduotos Nuomininkui, atsižvelgiant į normalų Patalpų nusidėvėjimą.
- 4.4. Nuomininkui vėluojant perduoti Patalpas šios Sutarties 4.3 punkte nustatyta tvarka, Nuomininkas įsipareigoja mokėti Nuomotojui nuomos mokesčių, numatytą šios Sutarties 5.1 punkte, už kiekvieną pradelstą dieną iki tos dienos, kol bus atlaisvintos nuomojamos Patalpos.

#### **5. NUOMOS MOKESTIS IR KITI MOKĖJIMAI PAGAL SUTARTĮ**

- 5.1. Nuomininkas įsipareigoja Nuomotojui mokėti nuomos mokestį, kuris yra lygus ..... EUR (..... euru) už 1 m<sup>2</sup> bendro ploto Patalpų per vieną mėnesį, įskaitant PVM. Bendras mėnesinis nuomos mokestis už visas Patalpas – ..... EUR (..... euru) (toliau – „Nuomos mokestis“);
- 5.2. Nuomos mokestis bei visi kiti mokėjimai pradedami skaičiuoti nuo Patalpų perdavimo Nuomininkui, t. y. nuo Patalpų perdavimo-priėmimo akto pasirašymo dienos.
- 5.3. Į Nuomos mokestį yra įskaičiuoti visi Nuomotojo mokėtini mokesčiai ir išlaidos, įskaitant, bet neapsiribojant, Automobilių stovėjimo vietų nuomos ir kitos eksploatacinės išlaidos, nurodytos Sutarties priedo Nr. 1 „Techninė specifikacija“ 3.2 punkte.
- 5.4. Į Nuomos mokesčio sumą nėra įskaičiuotos eksploatacinės išlaidos, nurodytos Sutarties priedo Nr. 1 „Techninė specifikacija“ 3.1.2 punkte. Šias išlaidas Nuomininkas kompensuoja Nuomotojui, jas apskaičiuojant pagal Patalpose įrengtų apskaitos prietaisų rodmenis, o nesant tokių prietaisų – proporcingai nuomojamam plotui. Nuomotojas turi pateikti sunaudotą kiekį ir kainą pagrindžiančius dokumentus. Įkainiai, pagal kuriuos apskaičiuojama kaina už komunalines paslaugas, negali būti didesni nei įkainiai, kuriuos taiko komunalinių paslaugų teikėjai.
- 5.5. Per 5 (penkias) darbo dienas nuo Sutarties pasirašymo dienos Nuomininkas privalo sumokėti Nuomotojui 2 (dviejų) mėnesių ..... EUR dydžio avansą (toliau – „Avansas“). Avansas yra laikomas bet kokių pagal šią Sutartį Nuomininko mokamų Nuomotojui sumų užtikrinimo priemone. Pasibaigus šiai Sutarčiai ir patenkinus visus Nuomotojo reikalavimus, visas Avansas arba jo dalis gražinama Nuomininkui, išskyrus šios Sutarties 6.3 ir 7.5 punktuose numatytus atvejus, kai Avansas nėra gražinamas.
- 5.6. Nuomos mokestis mokamas už einamąjį mėnesį iki einamojo mėnesio 20 d., o kompensuojamos eksploatacinės išlaidos mokamos už praėjusį mėnesį gavus kompensuojamas eksploatacines išlaidas pagrindžiančius dokumentus per 20 dienų nuo minėtų dokumentų gavimo pagal Nuomininkui pateiktas Nuomotojo PVM sąskaitas faktūras (visos eksploatacinės išlaidos turi būti pateiktos atskiromis eilutėmis). Tuo atveju, jeigu Nuomotojas vėluoja pateikti Nuomininkui šiame punkte nurodytas PVM sąskaitas-faktūras ir (arba) kompensuojamas eksploatacines išlaidas pagrindžiančius dokumentus, tokių PVM sąskaitų faktūrų apmokėjimo terminas pratęsiamas uždelstam pateikti sąskaitą terminui.
- 5.7. Nuomos mokestis Sutarties galiojimo metu nekeičiamas, išskyrus šios Sutarties 5.8 numatytą atvejį ir kai Sutarties galiojimo metu yra keičiamas PVM tarifas.
- 5.8. Patalpų Nuomos mokestis kiekvienais metais, pradedant nuo 2025 m. vasario 1 d., koreguojamas pagal praėjusių metų vidutinį metinį suderintą vartotojų kainų indeksą (toliau – SVKI). Nuomos mokestis padidinamas ta pačia procentine reikšme, kuria padidėjo SVKI, bet ne daugiau kaip 5 procentais kiekvienais metais. Šalys susitaria, kad šiuo pagrindu ir šiame punkte nurodyta tvarka yra perskaičiuojamas Nuomos mokestis, kurį Nuomininkas mokėjo paskutiniais iki Nuomos mokesčio perskaičiavimo kalendoriniais metais. Pakeistas (perskaičiuotas) šiuo pagrindu Nuomos mokestis yra taikomas nuo naujų kalendorinių metų vasario 1 (pirmosios) dienos. Apie Nuomos mokesčio perskaičiavimą Nuomininkas informuojamas raštu, nurodant Nuomos mokesčio pasikeitimo pagrindą, indekso dydį ir Nuomos mokesčio apskaičiavimą.
- 5.9. Nuomininkas ir Nuomotojas susitaria, kad perskaičiuojant Nuomos mokestį šios Sutarties 5.7 ir 5.8 punktuose nustatyta tvarka, atskiras rašytinis susitarimas nesudaromas.

## **6. ATSAKOMYBĖ**

- 6.1. Laiku nesumokėjus Sutartyje numatytų mokėjimų, Nuomininkas privalo mokėti Nuomotojui 0,02 (dviejų šimtųjų) procento nuo nesumokėtos sumos delspinigius už kiekvieną uždelstą dieną. Delspinigių sumokėjimas neatleidžia Nuomininko nuo pagrindinės prievolės įvykdymo.

- 6.2. Nuomininkas privalo atlyginti Nuomotojui visus nuostolius, kuriuos Nuomotojas patiria dėl šioje Sutartyje numatytų Nuomininko įsipareigojimų nevykdymo ar netinkamo vykdymo. Nuomininkas atsako už žalą, padarytą Patalpoms dėl jo, jo darbuotojų, klientų ar svečių kaltės.
- 6.3. Tuo atveju jei Nuomininkas visiškai ar iš dalies pažeidžia Sutarties nuostatas, įskaitant, bet neapsiribojant, jei Nuomininkas nekompensuoja Nuomotojui patirtos žalos, Nuomotojas turi teisę padengti visas Nuomininko mokėtinas sumas iš Avanso. Jei Nuomininkas įvykdo visas pareigas nustatytas šia Sutartimi iki jos pasibaigimo momento, Nuomotojas įsipareigoja pervesti Avansą į Nuomininko sąskaitą per 5 (penkias) darbo dienas po to, kai Patalpos buvo atlaisvintos ir perleistos Nuomotojui. Tuo atveju jei Nuomotojas vėluoja sugrąžinti Avansą, Nuomotojas moka Nuomininkui 0,02 (dviejų šimtųjų) procento Avanso sumos dydžio delspinigius už kiekvieną pavėluotą dieną.
- 6.4. Jeigu Patalpos neperduodamos Nuomininkui Sutarties 4.2 punkte nustatytu laiku, Nuomotojas, Nuomininkui raštu pareikalavus, už kiekvieną pavėluotą dieną Nuomininkui moka 300 Eur dydžio baudą.
- 6.5. Nuomotojas privalo atlyginti Nuomininkui visus nuostolius, kuriuos Nuomininkas patiria dėl šioje Sutartyje numatytų Nuomotojo įsipareigojimų nevykdymo ar netinkamo vykdymo.
- 6.6. Tuo atveju jei Nuomotojas visiškai ar iš dalies pažeidžia Sutarties nuostatas, įskaitant, bet neapsiribojant, jei Nuomotojas nekompensuoja Nuomininkui patirtos žalos, Nuomininkas turi teisę padengti visas Nuomotojo mokėtinas sumas iš Nuomos mokesčio, mokėtino Nuomotojui pagal Sutarties 5.1 punktą.
- 6.7. Nei viena iš Šalių nėra atsakinga už savo įsipareigojimų pagal Sutartį neįvykdymą dėl *force majeure* aplinkybių pagal Lietuvos Respublikos įstatymus (Civilinio kodekso 6.212 straipsnį ir kitas nuostatas). Šalis, kuri dėl *force majeure* aplinkybių negali vykdyti savo įsipareigojimų pagal Sutartį, turi kaip galima greičiau, tačiau ne vėliau kaip per 3 (tris) dienas raštu pranešti apie šias aplinkybes kitai Šaliai. Tokiu atveju atitinkamo įsipareigojimo vykdymas atidedamas iki pasibaigia tokios *force majeure* aplinkybės.

## 7. SUTARTIES GALIOJIMAS, PAKEITIMAS IR NUTRAUKIMAS

- 7.1. Ši Sutartis įsigalioja nuo jos pasirašymo momento ir galioja iki pilno ir tinkamo šioje Sutartyje numatytų Šalių įsipareigojimų įvykdymo arba iki Sutarties nutraukimo joje ir (ar) galiojančiuose Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatyta tvarka.
- 7.2. Visi šios Sutarties pakeitimai, papildymai ir priedai galioja, jei jie yra sudaryti raštu ir pasirašyti abiejų Šalių.
- 7.3. Nuomotojas turi teisę vienašališkai, nesikreipdamas į teismą ir perspėjęs Nuomininką prieš 120 (vieną šimtą dvidešimt) dienų nutraukti šią Sutartį prieš pasibaigiant Nuomos terminui šiais atvejais:
  - 7.3.1. Jeigu Nuomininkas nevykdo arba netinkamai vykdo šioje Sutartyje numatytus įsipareigojimus;
  - 7.3.2. Jeigu Nuomininkas tyčia ar dėl neatsargumo blogina Patalpų būklę;
  - 7.3.3. Nuomininkas tinkamai nemoka Nuomos mokesčio ir/ar kitų šioje Sutartyje numatytų mokėjimų ilgiau nei 3 (tris) mėnesius arba jeigu Nuomininkas daugiau kaip 3 (tris) kartus per metus Nuomos mokesčių ar kitus šios Sutarties 5 straipsnyje numatytus mokėjimus sumoka vėluodamas daugiau nei 10 darbo dienų.
- 7.4. Esant bet kokiam šios Sutarties 7.3. punkte numatytam atvejui (išskyrus numatytą 7.3.3 papunktyje), Nuomotojas prieš nutraukdamas Sutartį turi raštu pareikalauti Nuomininko ištaisyti tokius trūkumus, suteikdamas Nuomininkui ne trumpesnę kaip 20 (dvidešimt) dienų terminą pažeidimams ištaisyti. Šiame punkte nurodytas terminas pažeidimams ištaisyti pradedamas skaičiuoti nuo tos dienos, kai Nuomininkas gauna Nuomotojo raštišką reikalavimą, kuriame nurodomi konkretūs atvejai bei reikalavimas juos ištaisyti.
- 7.5. Nuomininkas turi teisę vienašališkai, raštu prieš 120 (vieną šimtą dvidešimt) dienų, bet ne anksčiau nei praėjus 3 metams po Sutarties pasirašymo, įspėjęs Nuomotoją, nutraukti šią

sutartį nepasibaigus jos terminui arba pateikti pageidavimą Nuomotojui išsinuomoti mažesnę Patalpų plotą nei nurodyta Sutarties 1.1 punkte. Nutraukus sutartį šiame punkte minėtu atveju visas Nuomininko sumokėtas Avansas negražinamas, o užskaitomas kaip netesybos. Nuomininkas privalo toliau mokėti visus mokesčius susijusius su Patalpų nuoma iki sutarties nutraukimo arba nuomojamo ploto sumažinimo datos.

- 7.6. Nesikreipdamas į teismą Nuomininkas turi teisę nutraukti šią Sutartį prieš pasibaigiant Nuomos terminui šiais atvejais:
  - 7.6.1. Patalpos pasidaro nebetinkamos naudoti šioje Sutartyje numatytiems tikslams dėl priežasčių, nepriklausančių nuo Nuomininko;
  - 7.6.2. Nuomotojas nevykdo arba netinkamai vykdo šioje Sutartyje numatytus įsipareigojimus;
  - 7.6.3. Nuomotojas kliudo Nuomininkui naudotis Patalpomis pagal šios Sutarties sąlygas.
- 7.7. Esant bet kokiam šios Sutarties 7.6. punkte numatytam pažeidimui, Nuomininkas prieš nutraukdamas Sutartį turi raštu pareikalauti Nuomotojo ištaisyti tokius pažeidimus, suteikdamas Nuomotojui ne trumpesnę kaip 20 (dvidešimt) dienų terminą pažeidimams ištaisyti. Šiame punkte nurodytas terminas pažeidimams ištaisyti pradedamas skaičiuoti nuo tos dienos, kai Nuomotojas gauna Nuomininko raštišką reikalavimą, kuriame nurodomi konkretūs Sutarties pažeidimai bei reikalavimas juos ištaisyti.
- 7.8. Nuomininkui nutraukus Sutartį 7.6. punkte numatytais atvejais bei tvarka, Nuomotojas įsipareigoja ne vėliau kaip per 20 (dvidešimt) darbo dienų nuo Sutarties nutraukimo dienos gražinti Nuomininkui nepanaudotą Avansą, o per aukščiau nurodytą terminą pavėlavęs gražinti atitinkamas sumas, įsipareigoja mokėti Nuomininkui 0,02 (dviejų šimtųjų) procento dydžio delspinigius nuo laiku negražintos sumos už kiekvieną praleistą dieną.
- 7.9. Šalys turi teisę keisti šią Sutartį, neatliekant patalpų nuomos pirkimo procedūrų, jeigu Nuomininkas dėl Sutarties galiojimo metu atsiradusio poreikio iš Nuomotojo papildomai išsinuomotų Patalpas, kurių plotas yra ne didesnis kaip 20 proc. šioje sutartyje numatyto nuomojamo Patalpų ploto.
- 7.10. Sutartis gali būti nutraukiama rašytiniu abipusiu Šalių susitarimu.

## **8. KITOS NUOSTATOS**

- 8.1. Sutartyje esanti, su ja susijusi, o taip pat šios Sutarties vykdymo metu tiek sąmoningai, tiek atsitiktinai atskleista informacija yra konfidenciali. Kiekviena iš Šalių gali atskleisti šią informaciją tretiesiems asmenims tik tiek, kiek tai yra būtina šios Sutarties tinkamam vykdymui ir tik iš anksto gavusi kitos Šalies raštišką sutikimą, išskyrus informaciją, kurios reikalauja valstybės institucijos, turinčios teisę ją gauti pagal Lietuvos Respublikos įstatymus ar kitus teisės aktus.
- 8.2. Bet koks ginčas kylantis iš šios Sutarties ar susijęs su ja, kuris neišsprendžiamas derybų būdu, turi būti sprendžiamas teisme Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.
- 8.3. Šiai Sutarčiai yra taikomi ir ji turi būti aiškinama pagal Lietuvos Respublikos įstatymus.
- 8.4. Visa informacija, įspėjimai ar pranešimai, susiję su šia Sutartimi, privalo būti raštiški ir turi būti siunčiami el. paštu, registruotu laišku ar kurjeriniu paštu (su patvirtinimu apie įteikimą) arba įteikiami pasirašytinai Sutartyje nurodytais adresais. Šalys privalo informuoti viena kitą apie jų pavadinimo, adreso bei telefonų ir fakso numerių, taip pat Sutarties 8.5 ir 8.6 punktuose nurodytų duomenų pasikeitimą prieš jiems pasikeičiant, o jeigu nėra galimybės informuoti prieš pasikeičiant minėtiems duomenims – kaip įmanoma greičiau po jų pasikeitimo.
- 8.5. Už Sutarties vykdymo priežiūrą atsakingas Nuomotojo atstovas: .....  
(asmens pareigos, vardas, pavardė), .tel. nr. ...., el. p. ....
- 8.6. Už Sutarties vykdymo priežiūrą atsakingas Nuomininko atstovas: .....  
(asmens pareigos, vardas, pavardė), .tel. nr. ...., el. p. ....
- 8.7. Ši Sutartis sudaryta lietuvių kalba dviem egzemplioriais, kurių vienas įteikiamas kiekvienai Šaliai arba pasirašoma Šalių atstovų elektroniniais parašais.



Sutarties priedai:

1. Pastato (Patalpų) planas;
2. Automobilių stovėjimo aikštelės planas;
3. Techninė specifikacija;
4. Pasiūlymas;
5. Derybų protokolas.

**NUOMOTOJAS**

**NUOMININKAS**