

Projektas

PRITARTA

Kauno miesto savivaldybės tarybos

2023 m. spalio 17 d.

sprendimu Nr. T-488

SAVIVALDYBĖS TURTO NUOMOS SUTARTIS

_____ m. _____ d. Nr. _____

Kaunas

Kauno miesto savivaldybė (toliau – nuomotojas), kodas 111106319, atstovaujama Kauno miesto savivaldybės administracijos _____, įgalioto (-os) _____, ir

(fizinio asmens vardas, pavardė, asmens kodas / juridinio asmens pavadinimas, kodas)
(toliau – nuomininkas), atstovaujamas _____

(atstovo vardas, pavardė, pareigos, atstovavimo pagrindas)

(toliau kartu vadinama šalimis, o kiekviena atskirai – šalimi), remdamiesi (-osį) viešo konkurso, įvykusio _____ m. _____ d., komisijos sprendimu, protokolas Nr. ___, sudarė šią sutartį.

**I SKYRIUS
SUTARTIES DALYKAS**

1. Nuomotojas įsipareigoja suteikti nuomininkui savo nuosavybės teise valdomą viešajai įstaigai Lietuvos sveikatos mokslų universiteto Kauno ligoninei (toliau – naudotojas) neatlygintinai naudotis panaudos pagrindais perduotą nekilnojamąjį turtą – 4 kv. m ligoninės pastato (pastatas plane pažymėtas 1D5p, pastato unikalasis Nr. 1996-6009-1012) Josvainių g. 2, Kaune, stogo (toliau – turtas) – telekomunikacinei įrangai ir antenoms pastatyti.

2. Nuomininkas įsipareigoja mokėti nuompinigius – _____ Eur (_____ Eur už 1 kv. m) ir įstatymų nustatyto dydžio PVM per mėnesį (kai nuomininkas yra PVM mokėtojas) už šios sutarties 1 punkte nurodytą turtą. Nuompinigiai pradedami skaičiuoti nuo sutarties pasirašymo dienos, jei šios sutarties papildomose sąlygose nenumatyta kitaip. Nuo šios sutarties pasirašymo dienos laikoma, kad nuomotojas perdavė, o nuomininkas perėmė 1 punkte nurodytą turtą.

3. Nuomininkas iki šios sutarties pasirašymo yra sumokėjęs į nuomotojo sąskaitą _____ Eur užstatą galimai žalai atlyginti, kuris nėra įskaitomas į nuomos kainą, o laikomas nuomotojo sąskaitoje.

Jei nuomininkas nutraukia sutartį savo iniciatyva anksčiau nei 4 punkte nurodytas terminas, _____ Eur užstatas nuomininkui negrąžinamas ir lieka nuomotojui kaip žalos už nutrauktą sutartį atlyginimas. Ši suma, pasibaigus nuomos sutarčiai, grąžinama nuomininkui, jeigu nuomininkas

tinkamai vykdė sutartinius įsipareigojimus pagal šią sutartį, nepadarė žalos turtui ir jį grąžino tvarkingą ir laiku.

Nuomotojui savo iniciatyva vienašališkai nutraukus prieš terminą sutartį be nuomininko kaltės, užstatas nuomininkui grąžinamas per 10 darbo dienų nuo sutarties nutraukimo dienos.

II SKYRIUS SUTARTIES SĄLYGOS

4. Nustatomas nuomos terminas nuo ____ m. _____ d. iki ____ m. _____ d., bet ne ilgiau kaip iki nuosavybės teisės į išnuomotą turtą perėjimo kitam asmeniui.

5. Šalys susitaria, kad nuomotojas turi teisę vieną kartą per kalendorinius metus sausio mėnesį, bet ne anksčiau kaip po 12 mėnesių nuo sutarties įsigaliojimo, perskaičiuoti (padidinti) turto nuompinigių dydį, vadovaudamasis Lietuvos statistikos departamento skelbiamu vartotojų kainų pokyčių dydžiu, apskaičiuotu pagal suderintą vartotojų kainų indeksą (toliau – SVKI), nepasirašant papildomo šalių susitarimo, jei per 12 mėnesių laikotarpį SVKI pokytis yra didesnis nei 1 procentas. Kiekvieną kartą tokiu būdu naujai apskaičiuotas nuomos mokesčio dydis tampa nuomos mokesčiu, kuris vėlesniais metais yra perskaičiuojamas, kaip yra aprašyta šiame sutarties punkte. Jeigu SVKI vidutinis metinis pokytis yra neigiamas (t. y. esant defliacijai), nuompinigių dydis nėra perskaičiuojamas. Apie perskaičiuotą nuomos mokestį ne vėliau kaip per mėnesį nuomotojas nuomininką informuoja raštu.

6. Nuomininkas moka nuompinigių kas mėnesį, prieš prasidedant mėnesiui, bet ne vėliau kaip iki einamojo mėnesio 10 dienos.

7. Nuomininkas, be nuompinigių, kas mėnesį teisės aktų nustatyta tvarka moka visus mokesčius, nurodytus šioje sutartyje, taip pat mokesčius už elektros energiją, komunalines paslaugas ir kitus mokesčius, įmokas bei rinkliavas, susijusias su turtu.

8. Nuomininkas pareiškia, kad apžiūrėjo išnuomojamą turtą, susipažino su šio turto dokumentais. Nuomininkas įvertino šio turto teisinį statusą, taip pat faktinę būklę ir galimybę turtą pritaikyti nuomininko veiklai, neturi ir ateityje neturės jokių pretenzijų dėl turto.

9. Nuomininkui draudžiama išpirkti nuomojamą turtą.

10. Nuomininkas neturi teisės perleisti savo teisių ir pareigų, atsiradusių iš nuomos sutarties, įkeisti nuomos teisę ar perduoti ją kaip turtinį įnašą ar kitaip ją suvaržyti.

III SKYRIUS ŠALIŲ PAREIGOS

11. Nuomotojas įsipareigoja:

11.1. parduodamas ar kitaip perduodamas nuomojamą turtą, kitaip suvaržydamas nuosavybės teisę, raštu prieš protingą terminą pranešti nuomojamo turto pirkėjui ar kitokios sutarties

šaliai apie šią sutartį, o nuomininkui – apie numatomą nuomojamo turto pardavimą ar kitoki perleidimą arba teisės į jį suvaržymą;

11.2. per 5 darbo dienas nuo šios sutarties pasirašymo dienos pateikti valstybės įmonės Registrų centro padaliniui užsakymą įregistruoti šią sutartį Nekilnojamojo turto registre, o ją nutraukus ar pasibaigus jos galiojimui – išregistruoti iš šio registro.

12. Nuomininkas įsipareigoja:

12.1. naudoti turtą pagal paskirtį ir šią sutartį, griežtai laikytis šios paskirties turtui keliamų priežiūros, higienos, priešgaisrinės saugos, sanitarijos reikalavimų ir kitų su turto eksploatavimu susijusių taisyklių;

12.2. nustatytais terminais mokėti visus šioje sutartyje nurodytus mokesčius;

12.3. per 10 kalendorinių dienų nuo sutarties pasirašymo dienos sudaryti susitarimą su naudotoju dėl atsiskaitymo už sunaudotą elektros energiją;

12.4. nuomotojui raštu pareikalavus, per 10 darbo dienų pateikti nuomotojui rašytinius įrodymus apie patirtas faktines išlaidas turtui eksploatuoti, prižiūrėti ir kitiems sutarties įsipareigojimams vykdyti ir bet kokius kitus dokumentus, susijusius su turto naudojimu;

12.5. sudaryti nuomotojo įgaliotam atstovui sąlygas tikrinti nuomojamo turto būklę;

12.6. kai pasibaigia sutarties galiojimas ar sutartis yra nutraukiama prieš terminą, iki turto atlaisvinimo dienos įvykdyti visus mokestinius įsipareigojimus, susijusius su išsinuomotu turtu;

12.7. pasibaigus šios sutarties terminui arba nutraukus sutartį prieš terminą, atlaisvinti turtą ir informuoti apie tai nuomotoją;

12.8. likviduoti dėl savo veiklos atsiradusias avarines situacijas, gedimus ir atlyginti nuomotojui ir (ar) naudotojui dėl to patirtą žalą;

12.9. tapęs PVM mokėtoju (jei sudarius sutartį nuomininkas nebuvo registruotas kaip PVM mokėtojas), nedelsdamas, bet ne vėliau kaip per 3 darbo dienas, apie tai raštu informuoti nuomotoją;

12.10. pasikeitus rekvizitams, per 3 darbo dienas raštu informuoti nuomotoją.

13. Nuomininkui draudžiama be nuomotojo rašytinio sutikimo subnuomoti nuomojamą turtą arba leisti kitiems asmenims kitaip juo naudotis.

14. Nuomininkas stogo remonto darbų neatlieka.

IV SKYRIUS

ŠALIŲ ATSAKOMYBĖ

15. Nuomininkas, šioje sutartyje nustatytu laiku nesumokėjęs nuompinigių, moka delspinigius už kiekvieną pavėluotą dieną – 0,05 procento nuo nesumokėtos nuompinigių sumos iki bylos iškėlimo teisme dienos.

16. Jeigu nuomininkas tinkamai neįvykdo sutarties sąlygų (išskyrus sutarties 29 punktą) ir buvo įspėtas apie tokį pažeidimą, nustatant protingą terminą pažeidimui pašalinti, jis moka 300 Eur baudą už kiekvieną tokį pažeidimą.

17. Laiku neatlaisvinęs šios sutarties 1 punkte nurodyto turto pagal šioje sutartyje nustatytas sąlygas, nuomininkas už pradelstą laiką moka baudą – $\frac{1}{4}$ mėnesinio nuomos mokesčio už kiekvieną uždelstą atlaisvinti dieną ir visus su šia sutartimi susijusius mokesčius (už komunalines paslaugas, administravimą ir kt.). Baudos sumokėjimas neatleidžia jo nuo prievolės vykdyti įsipareigojimus dėl turto atlaisvinimo.

18. Už nuomojamo turto pabloginimą nuomininkas atsako Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

19. Jei nuomininko sumokėtas užstatas panaudojamas nuomininko padarytiems nuotoliams (išlaidoms) ar žalai kompensuoti, nuomininkas privalo per 5 kalendorines dienas nuo užstato panaudojimo jį atkurti panaudota lėšų suma. Priešingu atveju nuomotojas gali inicijuoti vienašališką sutarties nutraukimą.

Tuo atveju, kai ši sutartis nutraukiama prieš terminą nuomotojo iniciatyva dėl nuomininko kaltės, 3 punkte nurodytas užstatas nuomininkui negražinamas. Jei dėl sutarties netinkamo vykdymo nuomotojo patirti nuostoliai yra didesni nei 3 punkte nurodyta užstato suma, nuomininkas privalo sumokėti šį skirtumą ne vėliau kaip per 10 kalendorinių dienų nuo sutarties nutraukimo.

V SKYRIUS

SUTARTIES ATNAUJINIMAS

19. Atnaujinant nuomos sutartį, jos sąlygos gali būti pakeistos.

20. Apie galimybę atnaujinti nuomos sutartį, nurodydamas atnaujinamos sutarties sąlygas, nuomotojas informuoja nuomininką likus 2 mėnesiams iki sutarties pabaigos. Nuomotojas privalo užtikrinti, kad turto nuomos sutarties atnaujinimo atveju bendra nuomos trukmė nebūtų ilgesnė kaip _____. Nuomininkas privalo ne vėliau kaip per vieną mėnesį nuo nuomotojo pranešimo gavimo dienos raštu atsakyti nuomotojui, ar sutinka atnaujinti turto nuomos sutartį. Nuomininkui raštu neatsakius nuomotojui per vieną mėnesį nuo nuomotojo pranešimo gavimo dienos, laikoma, kad nuomininkas atsisako atnaujinti turto nuomos sutartį.

21. Nuomininkas, nepageidaujantis atnaujinti nuomos sutarties, ne vėliau kaip likus 3 mėnesiams iki nuomos termino pabaigos apie tai raštu informuoja nuomotojo atstovą, patvirtindamas, kad atlaisvins turtą per šios sutarties 28 punkte nustatytą terminą.

22. Nuomininkas neturės pirmenybės teisės sudaryti atnaujintą sutartį papildomam terminui, jeigu nuomotojas iki nuomos termino pabaigos bus pareiškęs nuomininkui bent vieną pagrįstą rašytinį įspėjimą dėl sutarties sąlygų pažeidimo. Tokiu atveju nuomotojas turės teisę pasiūlyti nuomininkui atnaujinti sutartį, tačiau neprivalės tai daryti.

VI SKYRIUS

SUTARTIES NUTRAUKIMAS IR PASIBAIGIMAS

23. Ši sutartis pasibaigia:

23.1. pasibaigus jos terminui;

23.2. šalių susitarimu;

23.3. nuosavybės teisei į išnuomotą turtą perėjus kitam asmeniui.

24. Ši sutartis nutraukiama prieš terminą vienašališkai ne teismine tvarka nuomotojo iniciatyva:

24.1. jei nuomininkui buvo pateiktas rašytinis įspėjimas apie būtinumą įvykdyti prievolę ar pašalinti pažeidimus per nustatytą terminą, tačiau jis per nustatytą terminą prievolės neįvykdė ar nepašalino pažeidimų:

24.1.1. jei nuomininkas nesudaro galimybės nuomotojo atstovui tikrinti išnuomotą turtą;

24.1.2. jei nuomininkas naudojasi turtu ne pagal sutartį ar paskirtį arba be nuomotojo leidimo perleidžia išnuomotą turtą trečiajam asmeniui;

24.1.3. jei nuomininkas tyčia ar dėl neatsargumo blogina turto būklę;

24.1.4. jei nuomininkas nesumoka nuomos mokesčio 2 mėnesius iš eilės ar nemoka kitų mokesčių;

24.1.5. jei nuomininkas nevykdo kitų šios sutarties sąlygų arba netinkamai jas vykdo ir tai yra esminis sutarties pažeidimas;

24.2. jei nuomininkui buvo pateiktas įspėjamasis raštas ne vėliau kaip prieš 2 mėnesius, nes atsirado būtinybė perimti šios sutarties 1 punkte nurodytą turtą nuomotojo poreikiams;

24.3. jei paaiškėja, kad nuomininkas pateikė žinomai melagingus duomenis vykdant turto nuomos konkursą;

24.4. kitais Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatytais atvejais.

25. Ši sutartis gali būti nutraukta prieš terminą vienašališkai ne teismine tvarka nuomininko iniciatyva, nuomininkui raštu įspėjus nuomotoją prieš 3 mėnesius. Šiuo atveju užstatas jam negrąžinamas, kaip nustatyta šios sutarties 3 punkte.

26. Vienašališko sutarties nutraukimo atveju pranešimas apie sutarties nutraukimą ir nustatyto termino pasibaigimas yra juridiniai faktai, nutraukiantys sutartį. Apie vienašališką nuomos sutarties nutraukimą nuomininkas įspėjamas ne vėliau kaip prieš 30 kalendorinių dienų.

27. Dėl sutarties nutraukimo šalių susitarimu viena šalis turi kreiptis į kitą šalį ne vėliau kaip prieš 30 kalendorinių dienų. Užstato grąžinimo klausimas aptariamas šalių rašytiniame susitarime nutraukti nuomos sutartį.

28. Pasibaigus šios sutarties terminui, jei sutartis neatnaujinama, ar nutraukus ją prieš terminą, nuomininkas privalo per 5 darbo dienas atlaisvinti šios sutarties 1 punkte nurodytą turtą. Jei sutartis baigiasi nuosavybės teisei į išnuomotą turtą perėjus kitam asmeniui, turtas naujam turto savininkui perduodamas per 5 darbo dienas po nuosavybės teisės perdavimo ir priėmimo akto pasirašymo, jeigu šalys nesusitaria kitaip.

29. Nuomininkas privalo leisti nuomotojui, likus ne mažiau kaip 5 darbo dienoms iki turto atlaisvinimo dienos, apžiūrėti ir įvertinti turtą. Bet kokios pretenzijos dėl turtui padarytos žalos atlyginimo turi būti pateiktos raštu.

30. Nuomininkui atlaisvinus ir palikus netvarkingą ar sugadintą turtą, nuomotojo patirtus nuostolius (išlaidas) dėl turto sutvarkymo apmoka nuomininkas.

31. Tuo atveju, jei nuomininkas ilgiau kaip 10 kalendorinių dienų vėluoja atlaisvinti turtą šios sutarties 28 punkte nustatyta tvarka, nuomotojas turi teisę vienašališkai – be išankstinio įspėjimo pašalinti visus jame esančius daiktus, taip pat naudoti, valdyti turtą ir juo disponuoti savo nuožiūra. Nuomotojo patirtus nuostolius (išlaidas) dėl turto iškraustymo apmoka nuomininkas. Nuomininko daiktų atsitiktinio žuvimo ar sugedimo rizika visais atvejais lieka nuomininkui.

VII SKYRIUS NENUGALIMOS JĖGOS (*FORCE MAJEURE*) APLINKYBĖS

32. Nė viena šalis nelaikoma pažeidusi šią 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 „Dėl Atleidimo nuo atsakomybės esant nenugalimos jėgos (*force majeure*) aplinkybėms taisyklių patvirtinimo“.

33. 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 šią sutartį tiek, kiek įmanoma, ir ieško alternatyvių būdų, kaip vykdyti savo įsipareigojimus, kurių vykdyti nenugalimos jėgos (*force majeure*) aplinkybės netrukdo.

34. Jeigu nenugalimos jėgos (*force majeure*) aplinkybės trunka ilgiau kaip 90 kalendorinių dienų, viena iš šalių turi teisę šią sutartį nutraukti įspėdama apie tai kitą šalį prieš 30 kalendorinių dienų. Jeigu praėjus šiam 30 kalendorinių dienų laikotarpiui nenugalimos jėgos (*force majeure*) aplinkybės tęsiasi, ši sutartis nutraukiama ir pagal sutarties sąlygas šalys atleidžiamos nuo tolesnio sutarties vykdymo.

VIII SKYRIUS PAPILDOMOS SĄLYGOS

35. Nuomininkas įsipareigoja teisės aktų nustatyta tvarka užtikrinti gyventojų ir darbuotojų apsaugą nuo kenksmingo elektromagnetinės spinduliuotės poveikio.

36. Pranešimai (informacija), siunčiami pagal sutartį arba susiję su ja, privalo būti įforminami raštu ir laikomi tinkamai įteiktais, jeigu jie išsiųsti registruotu laišku, elektroniniu paštu (patvirtinus gavimą) arba kitomis priemonėmis, leidžiančiomis fiksuoti pranešimo išsiuntimą. Pranešimai siunčiami 40 punkte nurodytais adresais, jei apie jų pasikeitimą nebuvo informuota 12.10 papunktyje nustatyta tvarka.

37. Ši sutartis įsigalioja:

37.1. jei sudaroma elektroninė sutartis, – kai abi šalys ją pasirašo kvalifikuotais elektroniniais parašais;

37.2. jei sutartis sudaroma pasirašant popierinį dokumentą, – kai abi šalys ją pasirašo ir patvirtina antspaudais, jei antspaudą šalis turėti privalo. Jeigu sutartis pasirašoma skirtingomis datomis, sutarties įsigaliojimo data laikoma vėlesnė jos pasirašymo data. Sutartis sudaroma dviem vienodą teisinę galią turinčiais egzemplioriais – po vieną abiem sutarties šalims.

38. Ginčai, kilę dėl sutarties sąlygų vykdymo, sprendžiami šalių susitarimu, nesutarus – ginčas perduodamas spręsti teismui pagal nuomojamo turto buvimo vietą.

39. Nuomotojas ir nuomininkas įsipareigoja neatskleisti tretiesiems asmenims jokios informacijos, susijusios su šios sutarties turiniu ar sutarties sąlygų vykdymu, išskyrus šioje sutartyje nurodytus subjektus ir įstatymo nustatytus atvejus, kai informaciją pateikti yra privaloma.

40. Šalių juridiniai adresai ir banko rekvizitai:

Nuomotojas

Kauno miesto savivaldybė

Laisvės al. 96, Kaunas

Atsiskaitymai vykdomi per Kauno miesto
savivaldybės administraciją

Įstaigos kodas 188764867

Atsisk. sąsk. LT25 4010 0425 0002 0314

Luminor Bank AS Lietuvos skyrius

Banko kodas 40100

PVM mokėtojo kodas LT887648610

Kauno miesto savivaldybės administracijos
Nekilnojamojo turto skyriaus

A. V.

(parašas)

(vardas, pavardė)

Nuomininkas

.....

Adresas

Įmonės kodas

Atsisk. sąsk.

Bankas

Banko kodas

El. p.

Tel.

.....

A. V.

(parašas)

(vardas, pavardė)