

PATVIRTINTA
Vilniaus miesto savivaldybės
administracijos direktoriaus
2020 m. gruodžio 15 d.
įsakymu Nr. 30-2859/20
(Vilniaus miesto savivaldybės
administracijos direktoriaus
2023 m.
įsakymo Nr. redakcija)

NEGYVENAMŪJŲ PASTATŲ, STATINIŲ IR PATALPŲ NUOMOS BEI KITO ILGALAIKIO MATERIALIOJO TURTO NUOMOS SUTARTIES BENDROSIS SĄLYGOS

I SKYRIUS BENDROSIS NUOSTATOS

1. Pagrindinės Negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų nuomos bei kito ilgalaikio materialiojo turto nuomos sutarties (toliau – Sutartis) bendrųjų sąlygų (toliau – Bendrosios sutarties sąlygos) sąvokos:

1.1. **einamasis remontas** – Nuomininko atliekamas nuomojamų negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų einamasis remontas, atitinkantis Lietuvos Respublikos statybos įstatyme nurodytą „statinio paprastojo remonto“ ir Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse nurodytą „einamojo remonto“ sąvokas.

1.2. **grąžinimo aktas** – dokumentas, pažymintis patalpų perdavimą (grąžinimą) Nuomotojui pasibaigus Sutarčiai;

1.3. **kapitalinis remontas** – Nuomotojo atliekamas pastato ir patalpų kapitalinis remontas, atitinkantis Lietuvos Respublikos statybos įstatyme ir Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse nurodytas „statinio kapitalinio remonto“ sąvokas;

1.4. **Nuomininkas** – Vilniaus miesto savivaldybės administracija, teisės aktų nustatyta tvarka¹ skelbiamų ar neskelbiamų derybų būdu įsigijusi nuomos teisę į pastatą, statinį ir (ar) patalpą;

1.5. **nuomotojas** – skelbiamas ar neskelbiamas derybas laimėjęs pastato, statinio ir (ar) patalpų savininkas ar jo įgaliotas asmuo, turintis teisę nuomoti Specialiosiose sutarties sąlygose įvardintą pastatą, statinį ir (ar) patalpą;

1.6. **nuomos mokestis** – Šalių suderėtas mokestis, nurodytas Specialiosiose sutarties sąlygose, kurį Nuomininkas moka Nuomotojui už nuomojamų negyvenamųjų pastatų, statinių ir patalpų nuomą, įskaitant mokesčius, kaip jie suprantami Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatyme ir kuris pradėdamas mokėti tik nuo pastato, statinio ir (ar) patalpų perdavimo ir priėmimo akto Nuomininkui dienos;

1.7. **nuomos terminas** – Specialiosiose sąlygose nurodytas terminas, kuris pradėdamas skaičiuoti nuo Sutarties pasirašymo ir pastato, statinio ir (ar) patalpų perdavimo ir priėmimo akto Nuomininkui dienos, įskaitant visus jo pratėsimus Sutartyje nustatyta tvarka;

1.8. **nuomininko užtikrinimas (užstatas)** – reiškia Bendrųjų sutarties sąlygų 21 punkte nustatyta tvarka Nuomotojui sumokamą 1 mėnesio Nuomos mokesčio dydžio sumos užstatą, skirtą užtikrinti Nuomininko įsipareigojimų pagal Sutartį tinkamą vykdymą;

1.9. **perdavimo ir priėmimo aktas** – dokumentas, patvirtinantis, kad Nuomotojas perdavė, o Nuomininkas priėmė pastatą, statinį ir (ar) patalpą. **SVKI** – suderintas (harmonizuotas)

¹2017 m. gruodžio 13 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1036 „Dėl žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamojų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo patvirtinimo“

vidutinis metinis Lietuvos vartotojų kainų pokytis (12 paskutinių mėnesių, palyginti su atitinkamais ankstesniais 12 mėnesių), kurį apskaičiuoja ir skelbia kompetentinga ir tinkamai įgaliota institucija (Nuomos Sutarties sudarymo dieną – Lietuvos statistikos departamentas).

2. Jeigu nenurodyta kitaip, kitos Sutartyje vartojamos sąvokos atitinka sąvokas, vartojamas Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse (toliau – CK), Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2017 m. gruodžio 13 d. nutarime Nr. 1036 „Dėl žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ ir kituose susijusiuose Lietuvos Respublikos teisės aktuose.

3. Jei pateikiamos nuorodos į teisės aktus, turi būti taikomos aktualios teisės aktų redakcijos, jeigu nenurodyta kitaip.

4. Sutartis yra vientisas ir nedalomas dokumentas, kurį prioriteto tvarka sudaro:

4.1. Specialiosios sutarties sąlygos (su priedais, jeigu jie pridedami);

4.2. Bendrosios sutarties sąlygos (su priedais, jeigu jie pridedami);

4.3. skelbiamų ar neskelbiamų derybų dokumentai (Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymai, Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimai, komisijos protokolai ir kt.);

4.4. Sutarties pakeitimai;

4.5. Nuomotojo pasiūlymas.

5. Sutarčiai, iš jos kylantiems Šalių santykiams bei jų aiškinimui taikoma Lietuvos Respublikos teisė.

6. Šalims pasirašius Sutartį, Sutartis laikoma sudaryta ir įsigalioja, kai Nuomotojas perdavimo ir priėmimo aktu perduoda pastatą, statinį ir (ar) patalpas, atitinkančias skelbiamų ar neskelbiamų derybų metu nurodytus reikalavimus, Nuomininkui.

II SKYRIUS SUTARTIES OBJEKTAS

7. Šioje Sutartyje numatytais sąlygomis, tvarka ir terminais Nuomotojas įsipareigoja išnuomoti ir perduoti Nuomininkui (t. y. suteikti laikinai valdyti ir naudotis už užmokestį), o pastarasis įsipareigoja išsinuomoti ir perimti iš Nuomotojo (t. y. priimti laikinai valdyti ir naudotis už užmokestį) pastatą, statinį ir (ar) patalpas (toliau – Patalpos).

8. Nuomininkas įsipareigoja Patalpas naudoti pagal Specialiosiose sutarties sąlygose nurodytą paskirtį ir sumokėti Nuomotojui Specialiosiose sutarties sąlygose numatytą Nuomos mokesťį.

9. Nuomininkas įsipareigoja visą Nuomos terminą laikytis ir nepažeisti visų galiojančių ir ateityje galiosiančių jo vykdomai veiklai taikomų teisės aktų.

III SKYRIUS NUOMOS TERMINAS

10. Patalpos yra išnuomojamos ir Sutartis sudaroma Specialiosiose sutarties sąlygose nurodytam nuomos terminui. Perdavimo ir priėmimo akto pasirašymo diena yra laikoma nuomos pradžia.

11. Nuomininkas turi teisę pratęsti šią Sutartį Specialiosiose sutarties sąlygose numatytam papildomam laikotarpiui šios Sutarties sąlygomis, pranešdamas Nuomotojui apie tai raštu ne vėliau kaip prieš 6 (šešis) mėnesius iki nuomos termino pabaigos. Jeigu Nuomininkas nepraneša Nuomotojui apie nuomos termino pratęsimą per šiame punkte nurodytą terminą, laikoma, kad nuomos terminas nėra pratęstas ir Sutartis baigiasi suėjus nuomos terminui.

IV SKYRIUS

NUOMOS MOKESTIS IR ATSISKAITYMO TVARKA, NUOMOS MOKESČIO KOREGAVIMAS

12. Patalpų nuomos mokestis yra nurodytas Specialiosiose sutarties sąlygose.

13. Nuomininkas, be nuomos mokesčio, kas mėnesį Lietuvos Respublikos teisės aktu nustatyta tvarka moka mokesčius už perduoto turto eksploatavimą, komunalines paslaugas, taip pat elektros, šilumos energiją ir ryšių paslaugas, taip pat kitus mokesčius, nustatytus Specialiosiose sutarties sąlygose.

14. Nuomos mokestis yra mokamas už kiekvieną einamąjį kalendorinį mėnesį Sutartyje nustatyta tvarka. Komunaliniai mokesčiai ir kiti mokesčiai mokami už kiekvieną praėjusįjį kalendorinį mėnesį Sutartyje nustatyta tvarka.

15. Iki einamojo kalendorinio mėnesio 10 (dešimtos) dienos Nuomotojas išrašo ir pateikia Nuomininkui nuomos mokesčio už einamąjį mėnesį sąskaitą. Nurodytą mokestį Nuomininkas turi sumokėti ne vėliau kaip iki einamojo kalendorinio mėnesio 25 (dvidešimt penktos) dienos.

16. Nuomotojas savo pasirinkimu sąskaitas Nuomininkui gali pateikti elektroniniu būdu, siunčiant sąskaitas el. paštu savivaldybe@vilnius.lt, cc skiltyje pridedant Nuomininko paskirtą atsakingą asmenį, registruotu paštu ar per kurjerį. Pasirinkęs sąskaitos pateikimą elektroniniu būdu, Nuomotojas turi teisę savo pranešime nustatyti konkrečias sąskaitos pateikimo ir priėmimo sąlygas, bet tokios sąlygos neturi sukelti Nuomininkui papildomų kaštų (be Nuomininko įprastai patiriamų kaštų, tokių kaip interneto ryšys ir pan.). Apie keičiamą sąskaitos pateikimo būdą Nuomotojas informuos Nuomininką ne vėliau kaip prieš 30 (trisdėšimt) dienų.

17. Nuomos mokestis gali būti ne dažniau kaip kas metai perskaičiuojamas pagal praėjusių metų vidutinį metinį Lietuvos SVKI, bet ne daugiau kaip 3 proc. Šalys aiškumo dėlei susitaria, kad taip kiekvienais metais pakoreguotas nuomos mokestis yra laikomas nauju baziniu nuomos mokesčiu, kuris yra koreguojamas kitais metais. Nuomotojas turi atlikti koregavimą pagal šį punktą ne vėliau kaip per 3 (tris) mėnesius nuo oficialaus indekso paskelbimo. Siekiant aiškumo, Šalys patvirtina, kad jei Nuomotojas per aukščiau nurodytą terminą nepakoregavo nuomos mokesčio, tais metais Nuomos mokestis negali būti koreguojamas.

18. Nuomos mokesčio koregavimai skaičiuojami pagal tokią formulę:

nuomos mokestis (senasis) + nuomos mokestis (senasis) x SVKI (išreikštas procentais, bet ne daugiau kaip 3proc.) = naujas nuomos mokestis.

19. Nesant paskelbto atitinkamo SVKI dydžio, bus taikomas kitas oficialus statistinis rodiklis, savo turiniu ir paskirtimi artimiausius buvusiam rodikliui.

V SKYRIUS

NUOMININKO UŽTIKRINIMAS

20. Pasirašius perdavimo ir priėmimo aktą, Nuomininkas ne vėliau kaip per 3 (tris) darbo dienas sumoka Nuomotojui vieno mėnesio nuomos mokesčio dydžio užstatą, kuris neįskaitomas į einamuosius nuompinigių mokėjimus ir lieka Nuomotojui Nuomininko įsipareigojimų vykdymo pagal šią Sutartį užtikrinimui.

21. Užstatas yra laikomas šioje Sutartyje numatytų Nuomininko mokėtinų sumų, susijusių su Sutartimi, sumokėjimo užtikrinimo priemone. Tokiu atveju, kai Nuomotojui paliekamo užstato suma sumažėja dėl Nuomininko įsipareigojimų nevykdymo pagal šią sutartį, Nuomininkas privalo per 10 (dešimt) darbo dienų terminą įmokėti visą sumą iki trūkstamos visos nustatyto dydžio užstato sumos.

22. Užstatas gražinamas Nuomininkui per 3 (tris) darbo dienas, nutraukus Sutartį prieš terminą ir įvykdžius visas sąlygas pagal šią Sutartį.

23. Šalys susitaria, kad Nuomininkas taip pat turi teisę užskaityti užstatą kaip nuomos mokestį likus paskutiniam mėnesiui iki Sutarties pabaigos.

VI SKYRIUS

NUOMOS OBJEKTO ĮRENGIMAS IR PERDAVIMAS NUOMININKO NUOMAI, PATALPŲ GRAŽINIMAS

24. Patalpos nuomos termino pradžioje ir pabaigoje perduodamos / gražinamos pasirašant perdavimo ir priėmimo aktą, kuris yra neatskiriama šios Sutarties dalis. Perdavimo ir priėmimo akte su išlygomis ar be jų įvardinamas Patalpų atitikimas Sutarties sąlygoms jų perdavimo/ gražinimo metu bei faktinis jų perdavimo ir priėmimo laikas.

25. Nuomotojas įsipareigoja perduoti Patalpas Nuomininkui nuomai, o Nuomininkas įsipareigoja jas priimti iš Nuomotojo iki Specialiosiose sutarties sąlygose nurodyto perdavimo laikotarpio pabaigos.

26. Jeigu Šalys susitaria, kad Patalpos turi būti pritaikytos Nuomininko veiklai Nuomotojo sąnaudomis, Patalpos perduodamos Specialiosiose sutarties sąlygose nustatyta tvarka tik tada, kai Nuomotojas pritaiko Patalpas pagal Šalių sutartus reikalavimus ir aptartą tvarką.

27. Jeigu Patalpų priėmimo metu Nuomininkas pagrįstai konstatuoja Patalpų neatitikimą Sutarties sąlygoms, dėl kurių Nuomininkas negali naudoti Patalpų pagal paskirtį, Nuomininkas gali atsisakyti priimti Patalpas ir pasirašyti perdavimo aktą. Tokiu atveju Šalys surašo atskirą trūkumų aktą, kuriame fiksuoja trūkumus bei nustato protingą terminą, per kurį Nuomotojas objektyviai pagrįstai gali juos pašalinti arba sutaria dėl kitokios jų šalinimo tvarkos ir sąlygų.

28. Nuomotojui pašalinus minėtus trūkumus, Patalpos turi būti perduodamos Nuomininkui pagal perdavimo ir priėmimo aktą, kurį Šalys privalo sudaryti Nuomotojo pranešime apie trūkumų pašalinimą nurodytu laiku ir vietoje. Pastaruoju atveju, perdavimo ir priėmimo akto pasirašymui Nuomininkui turi būti suteikiamas ne mažesnis kaip 2 (dviejų) darbo dienų terminas, skaičiuojamas nuo Nuomotojo pranešimo apie Patalpų trūkumų pašalinimą gavimo dienos.

29. Nuomininkas apie po perdavimo ir priėmimo akto pasirašymo paaiškėjusius paslėptus Patalpų trūkumus (jei tie trūkumai ar nukrypimai negalėjo būti nustatyti normaliai priimant Patalpas) privalo pranešti Nuomotojui raštu nedelsiant, tačiau ne vėliau kaip per 3 (tris) darbo dienas nuo tada, kai Nuomininkas sužinojo, turėjo ar galėjo sužinoti apie tokius trūkumus. Šalys susitaria, kad paslėptų trūkumų paaiškėjimas (atsiradimas) nesuteikia Nuomininkui teisės nutraukti Sutartį ar jos atsisakyti, jeigu Nuomotojas ištaiso tokius trūkumus per Šalių sutartą protingą terminą. Šalys taip pat susitaria, kad jeigu yra nustatomi tokie Patalpų trūkumai dėl kurių Nuomininkas negali naudotis Patalpomis ar jų dalimi ir faktiškai nesinaudoja Patalpomis ar jų dalimi, tokiu atveju, Patalpų ar jų dalies trūkumų šalinimo laikotarpiu, Nuomininkas turi teisę nemokėti nuomos mokesčio ir kitų mokesčių proporcingai apskaičiuotų pagal tą Patalpų dalies plotą, kuriuo Nuomininkas negali naudotis ir nesinaudoja dėl nustatytų trūkumų.

30. Patalpų apžiūrai Nuomininkas turi teisę pasitelkti kompetentingus ekspertus ar specialistus, tačiau Nuomininkas neprivalo imtis neproporcingų priemonių siekdamas patikrinti, ar Patalpos įrengtos tinkamai. Nuomotojas sutinka ir įsipareigoja su Nuomininku iš anksto suderintu metu protingu terminu iki numatomos perdavimo ir priėmimo akto pasirašymo dienos suteikti galimybę Nuomininko nurodytiems ekspertams ar specialistams pateikti į Patalpas dalyvaujant Nuomotojo atstovui ir atlikti išsamų Patalpų būklės įvertinimą.

31. Pasibaigus nuomos terminui, Nuomininkas ne vėliau kaip per 7 (septynias) darbo dienas privalo gražinti tvarkingas Patalpas kartu su visais jų pagerinimais, patobulinimais ir pakeitimais, kurių negalima pasiimti nepadarius žalos Patalpoms, pasirašant gražinimo aktą (atsižvelgiant į atliktus patobulinimus, pagerinimus ir pakeitimus bei į natūralų nusidėvėjimą, galimą naudojant Patalpas Sutartyje nustatyta tvarka ir sąlygoms).

VII SKYRIUS

NUOMOTOJO BENDRIEJI ĮSIPAREIGOJIMAI

32. Nuomotojas įsipareigoja:

32.1. šią Sutartį savo sąskaita įregistruoti Nekilnojamojo turto registre ir ją išregistruoti pasibaigus Sutarčiai, bet ne vėliau kaip per 30 (trisdešimt) dienų nuo Sutarties pasirašymo ir pabaigos dienos;

32.2. Specialiosiose sutarties sąlygose nustatytu terminu ir tvarka perduoti Nuomininkui nuomojamas Patalpas pagal perdavimo ir priėmimo aktą;

32.3. kilus klausimų, neaiškumų dėl Patalpų ar įvykus nelaimėi, nedelsdamas susisiekti šioje Sutartyje nurodytais kontaktiniais telefonais;

32.4. gavęs Nuomininko pranešimą, nedelsdamas, per kuo įmanoma trumpesnę laiką, savo lėšomis lokalizuoti avarijas ir (ar) gedimus Patalpose ar jų inžineriniuose įrenginiuose, jei šios avarijos ir (ar) gedimai kilo dėl Nuomotojo netinkamų veiksmų ar dėl Nuomotojo kaltės;

32.5. per vieną dieną nuo sužinojimo informuoti Nuomininką apie išorinių inžinerinių tinklų ir komunikacijų remonto darbus, kurie trukdytų Nuomininko veiklai. Nuomotojas neatsako už šildymo, vandentiekio ir elektros tinklų sutrikimus, jeigu šie sutrikimai įvyksta ne dėl Nuomotojo kaltės;

32.6. informuoti Nuomininką apie Patalpų nuosavybės teisės ar kitų teisių į Patalpas (bet kurią jų dalį), taip pat reikalavimo teises į pagal Sutartį gautinas sumas perleidimą trečiųjų asmenų naudai;

32.7. prieš darydamas Patalpų kapitalinį remontą (kai tokia pareiga yra numatyta Nuomotojui pagal Sutartį), Nuomotojas prieš 2 (du) mėnesius iki kapitalinio remonto darbų pradžios (išskyrus tuos atvejus, kai kapitalinio remonto būtinybė yra neatidėliotina) informuoti Nuomininką apie būtinybę atlikti tokį remontą, ir Šalys raštu suderins remonto darbų terminus bei Patalpų naudojimo tvarką kapitalinio remonto metu. Šalys susitaria, kad Nuomotojas dės visas pastangas, kad kapitalinio remonto darbai Patalpose būtų atliekami tuo metu, kai Patalpose nevykdoma Nuomininko veikla (jeigu tai yra įmanoma). Jeigu planuojama kapitalinio remonto darbų trukmė viršija 2 (du) mėnesius, apie tokius kapitalinio remonto darbus Nuomotojas turi informuoti Nuomininką prieš 6 (šešis) mėnesius. Tokiu atveju Nuomos mokestis bei kiti Nuomininko pagal šią Sutartį privalomi vykdyti mokėjimai Nuomotojui proporcingai nenaudojamai Patalpų daliai nėra mokami už visą laikotarpį, kol Nuomininkas nesinaudoja Patalpomis (atitinkama jų dalimi);

32.8. pasibaigus Sutarties galiojimo terminui arba Sutartį nutraukus prieš terminą, priimti iš Nuomininko Patalpas pagal grąžinimo aktą tvarkingas, tokios pat būklės, kokios jos buvo perduotas Nuomininkui, atsižvelgiant į normalų fizinį turto nusidėvėjimą, su visais padarytais pertvarkymais, kurių negalima atskirti nepadarant žalos Patalpoms;

32.9. bendradarbiauti su Nuomininku šios Sutarties sklandaus vykdymo užtikrinimui, suteikti išsamią informaciją Nuomininkui, reikalingą tinkamam Sutarties vykdymui, laiku informuoti apie visas esamas, atsiradusias arba žinomai būsimas aplinkybes, kurios gali įtakoti Sutarties vykdymą. Nuomotojas turi teisę Sutarties galiojimo laikotarpiu tikrinti išnuomotas Patalpas, ar Patalpose vykdoma veikla atitinka Sutarties sąlygas, neprieštaruoja teisės aktų reikalavimams. Nuomotojas patikrinimus turi teisę atlikti be išankstinio Nuomininko įspėjimo. Nuomininkas privalo sudaryti visas sąlygas Nuomotojui patikrinti, apžiūrėti Patalpas;

33.10. vadovaudamasis Administracijos direktoriaus 2022 m. gruodžio 6 d. įsakymu Nr. 30-3661/22 „Dėl Vilniaus miesto įstaigų pastatų standarto tvirtinimo“, atsižvelgti į Vilniaus miesto įstaigų pastatų standarto reikalavimus bei pagal galimybes pagerinti pastato vidaus ir išorės rodiklius pagal šiame įsakyme nustatytus reikalavimus.

VIII SKYRIUS NUOMININKO BENDRIEJI ĮSIPAREIGOJIMAI

33. Nuomininkas įsipareigoja:

33.1. priimti (jeigu taikoma – tinkamai įrengtas ir paruoštas) Patalpas Sutartyje nustatytu laiku;

33.2. naudoti Patalpas tik Sutartyje nustatytam tikslui;

33.3. Sutartyje nustatytais terminais Nuomotojui mokėti nuomos mokesčių ir kitus mokesčius, susijusius su Patalpomis;

33.4. laikyti išsinuomotas Patalpas tvarkingas ir atlyginti Patalpų išlaikymo išlaidas, savo lėšomis daryti einamąjį remontą;

33.5. laikytis Patalpoms keliamų priešgaisrinės apsaugos, sanitarinių, higienos taisyklių bei kitų norminiais aktais nustatytų naudojimo bei eksploatavimo reikalavimų;

33.6. visą nuomos terminą laikytis ir nepažeisti visų galiojančių ir ateityje galiosiančių Nuomininko vykdomai veiklai taikomų teisės aktų. Jeigu tokie reikalavimai yra susiję su Patalpų būkle ar jų pagerinimu – tokių reikalavimų vykdymas yra atliekamas Nuomininko sąskaita, atitinkamus darbus suderinus su Nuomotoju;

33.7. gauti visus veiklos vykdymui Patalpose reikalingus leidimus, jeigu tokie būtini;

33.8. atlyginti žalą, jei tokia padaryta dėl Nuomininko kaltės, sugadinant ar sunaikinant pačias Patalpas ar jų dalį, Patalpose esantį inventorių, daiktus;

33.9. pasibaigus Sutartyje nurodytam Nuomos terminui arba nutraukus Sutartį, laiku gražinti Nuomotojui Patalpas tokios pačios būklės, atsižvelgiant į normalų nusidėvėjimą, kokia buvo Nuomos laikotarpio pradžioje;

33.10. pasibaigus Sutarties galiojimo terminui arba Sutartį nutraukus prieš terminą, pasiimti tik tuos Nuomininko atliktus Patalpų pagerinimus ir (ar) pakeitimus, įskaitant jų rezultatus, kurie gali būti atskirti be žalos Patalpoms ir nebloginant Patalpų būklės;

33.11. sudaryti Nuomotojui ar jo įgaliotam asmeniui sąlygas tikrinti nuomojamo turto būklę;

33.12. nedelsdamas pranešti Nuomotojui (ir, jei taikytina, atitinkamą avarinę ar kitą tarnybą) apie gaisrą, avarijas ar bet kokius netikėtus nuostolingus sutrikimus Patalpose ir imtis protingų priemonių lokalizuoti šiuos sutrikimus, jeigu jie kenkia ir (ar) gali kenkti Patalpų saugumui. Nuomininkas neatsako už nekilnojamojo daikto žuvimą dėl gaisro, jeigu neįrodoma, kad gaisras kilo dėl jo ar kitų asmenų, kuriems jis Nuomotojo leidimu suteikė naudotis teise ar galimybe naudotis išsinuomotu daiktu, kaltės; Šalys susitaria, kad Nuomininkas informuoja Nuomotoją apie nuostolingus sutrikimus pranešdamas Sutartyje nurodytais kontaktais;

33.13. bet kokius einamojo remonto (taip, kaip tai numatyta CK 6.493 straipsnyje) Patalpų vidaus ar išorės pertvarkymo, perplanavimo ar remonto darbus atlikti nepadarrant žalos Patalpoms, suderinus veiksmus su Nuomotoju ir tik gavus išankstinį Nuomotojo rašytinį sutikimą. Šiuos darbus atlieka ir atlygina dėl to patirtas išlaidas Nuomininkas;

33.14. nesubnuomoti ar nesuteikti panaudai Patalpų ar jų atskirų dalių trečiosioms šalims be atskiro išankstinio Nuomotojo rašytinio sutikimo. Gavus leidimą, Nuomininko sudarytos subnuomos ar panaudos sutarčių sąlygos negali prieštarauti šios Sutarties sąlygoms. Nuomininkas pateikia Nuomotojui visų sudarytų subnuomos ar panaudos sutarčių kopijas ir turimą informaciją apie subnuomininkus. Subnuomos ar panaudos sutartys ar kiti panašūs sandoriai, sudaryti pažeidžiant šios Sutarties nuostatas negalioja;

33.15. bendradarbiauti su Nuomotoju šios Sutarties sklandaus vykdymo užtikrinimui, suteikti išsamią informaciją Nuomotojui, reikalingą tinkamam Sutarties vykdymui, laiku informuoti apie visas esamas, atsiradusias arba žinomai būsimas aplinkybes, kurios gali turėti įtakos Sutarties vykdymui, esant Nuomotojo prašymui teikti visą su tinkamu sutarties įgyvendinimu susijusią informaciją;

33.16. kilus klausimų, neaiškumų dėl Patalpų ar įvykus nelaimei, nedelsdamas susisiekti šioje Sutartyje nurodytais kontaktais.

IX SKYRIUS ŠALIŲ ATSAKOMYBĖ

34. Nuomininkas, šioje sutartyje nustatytu laiku nesumokėjęs nuompinigių ir kitų mokesčių, susijusių su Patalpomis, moka delspinigius (procentais nuo nesumokėtos nuompinigių

sumos, nustatytos už kiekvieną pavėluotą dieną) – 0,02 proc. Nuostolių ir netesybų pagal Sutartį sumokėjimas neatleidžia Šalies nuo tinkamo Sutartyje nurodytų įsipareigojimų vykdymo.

35. Nuomotojui ne dėl Nuomininko kaltės ar aplinkybių, priklausančių nuo Nuomininko, vėluojant perduoti pagal Patalpas iki perdavimo termino pabaigos, Nuomininkas turi teisę taikyti Specialiosiose sutarties sąlygose nustatytą baudą. Jeigu vėlavimas trunka ilgiau negu nustatyta Specialiosiose sutarties sąlygose, Nuomininkas įgyja teisę nutraukti Sutartį dėl Nuomotojo kaltės.

36. Nuomotojui ne dėl Nuomininko kaltės ar aplinkybių, priklausančių nuo Nuomininko, vėluojant perduoti pagal Sutarties sąlygas Patalpas iki perdavimo termino pabaigos, Nuomininkas turi teisę taikyti vienai dienai tenkančio nuomos mokesčio dydžio baudą už kiekvieną pradelstą dieną, iki bus pašalinti nustatyti trūkumai ir Šalys sudarys perdavimo aktą; jeigu vėluojama ilgiau nei 60 (šešiasdešimt) dienų, nuo 61-os vėlavimo dienos Nuomininkas turi teisę taikyti Nuomotojui baudą, lygią vienai dienai tenkančiam Nuomos mokesčiui, padaugintam iš 1,5; jeigu Nuomotojo vėlavimas trunka ilgiau kaip 30 (trisdešimt) dienų, Nuomininkas įgyja teisę nutraukti Sutartį dėl Nuomotojo kaltės.

37. Jeigu dėl Nuomininko kaltės ar dėl nuo jo priklausančių aplinkybių Šalys nepasirašys pirmiau nustatytu laiku ir sąlygomis Patalpų defektų akto ar perdavimo akto, Nuomininkas privalo nuo pradžios dienos mokėti baudą, lygią vienai dienai tenkančio nuomos mokesčio sumai už kiekvieną pavėluotą dieną priimti nuomos objektą nuomai ir pasirašyti perdavimo aktą. Jeigu Nuomininko vėlavimas trunka ilgiau kaip 3 (tris) mėnesius, Nuomotojas įgyja teisę nutraukti Sutartį dėl Nuomininko kaltės.

38. Už nuomojamo turto pabloginimą Nuomininkas atsako Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatyta tvarka.

39. Nuomotojas neatsako už Patalpose esančio Nuomininko ar tretiesiems asmenims priklausančio turto sugadinimą ar praradimą, taip pat už žalą, padarytą nuomojamoms Patalpoms ar Nuomininko bei trečiųjų asmenų turtui arba Nuomininko verslui, kilusią dėl avarių Patalpų elektros, vandentiekio, šildymo, kanalizacijos bei kitų sistemose ar jų veiklos sutrikimų, išskyrus atvejus, kai tokios avarijos ar sutrikimai kyla dėl Nuomotojo netinkamo savo įsipareigojimų pagal šią Sutartį vykdymo.

40. Nuomininkas atsako už žalą, padarytą nuomojamoms Patalpoms ir (ar) jose esančioms elektros, vandentiekio, šildymo bei kitoms sistemoms, jeigu žala atsirado dėl Nuomininko kaltės, įskaitant Nuomininko darbuotojų, svečių, klientų, lankytojų padarytą žalą. Tokiu atveju, Nuomininkas įsipareigoja atlyginti protingas Nuomotojo išlaidas, susijusias su avarių ir (ar) gedimų šalinimu.

41. Šalys susitaria, kad nė viena iš Šalių nebus laikoma pažeidusia šią Sutartį, jos civilinė atsakomybė neatsiras (įskaitant ir Sutartyje numatytus netesybų ir baudų mokėjimo atvejus) ir Šalis atleidžiama nuo atsakomybės už Sutarties neįvykdymą, jeigu ji įrodo, kad Sutartis neįvykdyta dėl aplinkybių, kurių ji negalėjo kontroliuoti bei protingai numatyti Sutarties sudarymo metu, ir kad negalėjo užkirsti kelio šių aplinkybių ar jų pasekmių atsiradimui. Nenugalima jėga (*force majeure*) nelaikoma tai, kad Lietuvos rinkoje nėra reikalingų kurios nors Šalies prievolei pagal šią Sutartį vykdyti prekių, Šalis neturi reikiamų finansinių išteklių arba šios Sutarties Šalies kontrahentai (pasamdyti tretieji asmenys) pažeidžia savo prievoles. Jeigu nenugalimos jėgos aplinkybės tęsiasi ilgiau kaip 6 (šešis) mėnesius, ir Šalys nesutaria, kokių pagrindu, pasibaigus *force majeure*, toliau bus vykdomi Sutartyje numatyti įsipareigojimai, tada bet kuri iš Šalių, jei *force majeure* vis dar egzistuoja, raštu pranešusi kitai Šaliai ne mažiau kaip prieš 30 (trisdešimt) kalendorinių dienų, turi teisę nutraukti šią Sutartį.

X SKYRIUS SUTARTIES GALIOJIMAS, PAKEITIMAS IR NUTRAUKIMAS

42. Sutartis įsigalioja nuo Specialiosiose sutarties sąlygose numatytos datos.

43. Visi Sutarties pakeitimai, papildymai ir priedai galioja, jeigu jie yra sudaryti raštu ir pasirašyti abiejų Šalių.

44. Nuomotojas turi teisę, nesikreipdamas į teismą ar kitą ginčus nagrinėjančią instituciją, laikydamasis Sutarties 47 punkte nustatytos tvarkos, vienašališkai nutraukti Sutartį bet kuriuo iš toliau nurodytų atvejų:

44.1. Nuomininkas nepagrįstai atsisako pasirašyti su Nuomotoju perdavimo aktą;

44.2. Nuomininkas naudojasi Patalpomis ne pagal Sutartį ir (ar) paskirtį, veiklą vykdo be Nuomininko veiklai reikalingų leidimų, licencijų, higienos pasų ir gavęs Nuomotojo reikalavimą ištaisyti pažeidimą, pažeidimo nepašalina per Nuomotojo nurodytą protingą terminą.

44.3. Nuomininkas ilgiau nei 45 (keturiasdešimt penkias) darbo dienas vėluoja sumokėti nuomos mokesčių ir (ar) kitus Sutartyje numatytus mokėjimus;

44.4. Nuomininkas kitaip iš esmės pažeidžia Sutartį (padaro esminį Sutarties pažeidimą) ir, gavęs Nuomotojo reikalavimą ištaisyti pažeidimą, pažeidimo nepašalina per Nuomotojo nurodytą protingą terminą.

45. Nuomininkas, vadovaudamasis Sutarties 47 punkto nuostatomis, turi teisę, nesikreipdamas į teismą ar kitą ginčus nagrinėjančią instituciją, vienašališkai nutraukti šią Sutartį tik esant bet kuriam iš toliau nurodytų atvejų:

45.1. Nuomotojas, ne dėl Nuomininko kaltės ar aplinkybių, už kurias atsako Nuomininkas, ilgiau kaip 30 (trisdešimt) dienų nuo perdavimo laikotarpio pabaigos neperduoda Patalpų Nuomininko nuomai;

45.2. Patalpos dėl aplinkybių, už kurias Nuomininkas neatsako, pasidaro netinkamos naudoti Patalpas pagal paskirtį, ir Nuomotojas neatstato Patalpų į reikiamą būklę per protingą terminą nuo atitinkamo rašytinio Nuomininko reikalavimo gavimo;

45.3. Nuomotojas nustatytais terminais neatlieka kapitalinio remonto darbų tais atvejais, kai jis privalo daryti tokį remontą ir per protingą terminą nuo atitinkamo rašytinio Nuomininko reikalavimo gavimo tokio remonto neatlieka;

45.4. Patalpos yra su esminiais trūkumais, kurių Šalys neaptarė iki perdavimo akto sudarymo, kurie Nuomininkui nebuvo, negalėjo ir neturėjo būti žinomi, ir Nuomotojas nepašalina tokių trūkumų per protingą terminą nuo atitinkamo Nuomininko reikalavimo gavimo;

45.5. Nuomotojas kitaip iš esmės pažeidžia Sutartį (padaro esminį Sutarties pažeidimą) ir jo nepašalina per protingą terminą nuo atitinkamo Nuomininko reikalavimo gavimo.

46. Bet kuri Šalis (toliau šiame punkte – Nukentėjusi Šalis) prieš vienašališkai nutraukdama Sutartį 45 punkte ar 46 punkte numatytais pagrindais, privalo raštu pareikalauti kitos Šalies (toliau šiame punkte – Šalis Pažeidėja) pašalinti Sutarties nutraukimo pagrindą sudarančias aplinkybes (priežastis) per protingą terminą, kuris visais atvejais neturi būti trumpesnis nei 30 (trisdešimt) dienų, skaičiuojamų nuo tos dienos, kai Šalis Pažeidėja gauna pirmiau nurodytą Nukentėjusios Šalies rašytinį reikalavimą. Jeigu Šalis Pažeidėja per Nukentėjusios Šalies rašytiniame reikalavime nurodytą terminą nepašalina tokiam reikalavime nurodyto Sutarties pažeidimo, Nukentėjusi Šalis turi teisę bet kada, nedelsdama ir nesikreipdama į teismą ar kitą ginčus nagrinėjančią instituciją, vienašališkai nutraukti šią Sutartį apie tai raštu papildomai informuodama Šalį Pažeidėją. Pastaruoju atveju Sutartis laikoma nutraukta nuo tos dienos, kurią Šalis Pažeidėja gauna aukščiau nurodytą papildomą Nukentėjusios Šalies pranešimą apie Sutarties nutraukimą.

47. Nuomotojui nutraukus Sutartį bet kuriuo iš Sutarties 45 punkte numatytų pagrindų, Nuomininkas privalo ne vėliau kaip iki Sutarties nutraukimo dienos sumokėti Nuomotojui ne didesnę nei 3 mėnesių Nuomos mokesčio dydžio baudą už sutartinių įsipareigojimų nevykdymą, kuri Šalių susitarimu laikoma teisinga, sąžininga ir nekvestionuojama (neginčijama) ir skirta atlyginti iš anksto aptartus Nuomotojo nuostolius dėl Sutarties nutraukimo, todėl Šalių susitarimu ji negali būti nei didinama, nei mažinama (tokia bauda negali viršyti 3 mėnesių Nuomos mokesčio dydžio).

48. Nuomininkui nutraukus Sutartį bet kuriuo iš Sutarties 46 punkte numatytų atvejų, Nuomotojas įsipareigoja sumokėti Nuomininkui ne didesnę nei 3 mėnesių Nuomos mokesčio dydžio baudą už sutartinių įsipareigojimų nevykdymą, kuri Šalių susitarimu laikoma teisinga, sąžininga ir nekvestionuojama (neginčijama) ir skirta atlyginti iš anksto aptartus Nuomininko

nuostolius dėl Sutarties nutraukimo, todėl Šalių susitarimu ji negali būti nei didinama, nei mažinama.

49. Nuomininkas taip pat turi teisę vienašališkai nutraukti Sutartį prieš Nuomos terminą, nesant Nuomotojo kaltės Specialiosiose sutarties sąlygose nustatyta tvarka.

XI SKYRIUS GINČŲ SPRENDIMAS IR TAIKYTINA TEISĖ

50. Sutarčiai ir visoms iš Sutarties atsirandančioms teisėms ir pareigoms taikomi Lietuvos Respublikos įstatymai bei kiti norminiai teisės aktai. Sutartis sudaryta ir turi būti aiškinama vadovaujantis Lietuvos Respublikos teise.

51. Visi ginčai, reikalavimai ar nesutarimai, kylantys iš Sutarties ar susiję su ja, taip pat ginčai dėl šios Sutarties galiojimo, aiškinimo ar pažeidimo, turi būti sprendžiami draugiškais derybomis. Ginčo, nesutarimo ar reikalavimo nepavykus išspręsti derybomis, ginčas bus sprendžiamas teisme pagal Nuomininko buveinės vietą.

XII SKYRIUS KONFIDENCIALUMAS

52. Šalys sutinka laikytis konfidencialumo principo Sutarties bei jos įgyvendinimo sąlygų atžvilgiu ir be išankstinio kitos Šalies raštiško sutikimo neatskleisti jokiai trečiajai šaliai (išskyrus Šalies kontroliuojamas ar ją kontroliuojančias įmones, savo darbuotojams, advokatams, kredito įstaigoms, auditoriams, Šalies pasirinktiems patarėjams ir/ar konsultantams) Sutarties bei kitų joje minimų sutarčių turinio, pagalbinės medžiagos ir informacijos, išskyrus tuos atvejus, kai to reikalauja Lietuvos Respublikos įstatymai ar tai būtina siekiant įgyvendinti Sutartimi bei joje minimomis sutartimis prisiimtus įsipareigojimus.

XIII SKYRIUS PRANEŠIMAI IR KONTAKTINIAI ASMENYS

53. Visa informacija, įspėjimai, pranešimai, susirašinėjimas ar reikalavimai tarp Šalių, susiję su Sutartimi, privalo būti rašytiniai ir bus laikomi galiojančiais, jeigu yra išsiunčiami (pristatomi) vienu ar keliais iš šių būdų: a) elektroniniu paštu; b) registruotu laišku arba c) įteikiant asmeniškai pasirašytinai. Įgyvendindamos šio punkto nuostatas Šalys privalo naudotis Sutartyje pateiktais korespondencijai skirtais Šalių adresais (įskaitant elektorinio pašto adresą).

54. Šalys privalo nedelsdamos informuoti viena kitą apie bet kokius jų adresų (įskaitant elektroninio pašto adresus), telefonų ar kontaktinių asmenų pasikeitimus. Bet kuri Šalis, neįvykdžiusi šio reikalavimo, negali reikšti pretenzijų ar atsikirtimų kitai Šaliai, kad pastarosios įsipareigojimai, atlikti pagal paskutinius jai žinomus kitos Šalies rekvizitus, neatitinka aukščiau nurodytų reikalavimų arba kad pranešimai, siųsti pagal atitinkamus rekvizitus, nebuvo gauti.

XIV SKYRIUS BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

55. Šalys įsipareigoja bendradarbiauti šios Sutarties sklandaus vykdymo užtikrinimui, suteikti išsamią informaciją, reikalingą tinkamam Sutarties vykdymui, laiku informuoti apie visas esamas, atsiradusias arba žinomas būsimas aplinkybes, kurios gali turėti įtakos Sutarties vykdymui, esant kitos Šalies prašymui teikti visą, su tinkamu sutarties įgyvendinimu susijusią informaciją.

56. Jeigu bet kuri šios Sutarties nuostata bet kuriuo metu pripažįstama visiškai ar iš dalies neteisėta, negaliojančia ar neįgyvendinama, tai neturi įtakos likusių Sutarties nuostatų galiojimui ar teisėtumui. Pastaruoju atveju, Šalys privalo susitarti dėl nuostatos, pakeisiančios neteisėtą,

negaliojančią ar neįgyvendinamą nuostatą, kuri savo prasme būtų kaip įmanoma artimesnė neteisėtai, negaliojančiai ar neįgyvendinamai nuostatai.
