

**NEKILNOJAMOJO TURTO NUOMOS SUTARTIS Nr. \_\_\_\_\_**

**Vilnius**

**20\_\_ m. \_\_\_\_\_ mėn. \_\_\_ d.**

\_\_\_\_\_, asmens/įmonės kodas \_\_\_\_\_, gyvenamoji vieta \_\_\_\_\_, atstovaujama \_\_\_\_\_, (toliau sutartyje "Nuomotojas"), iš vienos pusės,  
ir

\_\_\_\_\_, asmens kodas \_\_\_\_\_, gyvenamoji vieta \_\_\_\_\_, atstovaujama \_\_\_\_\_, (toliau sutartyje "Nuomininkas"), iš kitos pusės, (toliau abi vadinamos "Šalimis"),

sudarėme šią Nekilnojamojo turto nuomos sutartį (toliau "Sutartis"):

**1. Sutarties dalykas.**

1.1. Šia Sutartimi Nuomotojas įsipareigoja perduoti laikinai valdyti ir naudoti Nuomininkui Nekilnojamąjį turtą už užmokestį, o Nuomininkas įsipareigoja mokėti nuomos mokesčių.

1.2. Nekilnojamasis turtas 1.1. p. prasme yra (detalus nekilnojamojo turto aprašymas, pvz., žemės sklypas, adresu \_\_\_\_\_, Unikalus Nr. \_\_\_\_\_, paskirtis \_\_\_\_\_, bendras plotas \_\_\_\_\_, priklausiniai \_\_\_\_\_, kadastro duomenų fiksavimo data \_\_\_\_\_ ir pan.):

1.2.1.

1.2.2.

1.2.3.

1.3. Nekilnojamojo turto išnuomavimo tikslas (pvz., gyvenimui, biuro patalpoms ir kt.) \_\_\_\_\_.

1.4. Nuomotojas garantuoja, kad 1.2 p. nurodytas nekilnojamasis turtas nėra niekam įkeistas, perleistas, išnuomotas, dėl jo nėra jokių įsipareigojimų, jis nėra apšunkintas areštu, nėra jokių disponavimo, valdymo ar naudojimo apribojimų, dėl nekilnojamojo turto nevyksta jokie ginčai.

**2. Nekilnojamojo turto įrengimo ir perdavimo sąlygos.**

2.1. Nuomotojas iki 20\_\_ m. \_\_\_\_\_ mėn. \_\_\_ d. privalo perduoti Nekilnojamąjį turtą Nuomininkui tvarkingą bei tinkamą naudoti pagal paskirtį. Jeigu perduodamos patalpos, pastatas ar pan., jos turi būti švarios ir tuščios.

2.2. Nekilnojamasis turtas perduodamas pagal Perdavimo–priėmimo aktą, kurį pasirašo šalių įgalioti asmenys. Akte įvertinama Nekilnojamojo turto būklė (Perdavimo–priėmimo aktas šios Sutarties Priedas Nr. 1).

2.3. Nuomos mokestis pradamas skaičiuoti nuo perdavimo–priėmimo akto pasirašymo. Preliminarus akto pasirašymo terminas yra \_\_\_\_\_ m. \_\_\_\_\_ mėn. \_\_\_ diena.

2.4. Šalys sutaria, kad Perdavimo–priėmimo aktas bus pasirašomas adresu \_\_\_\_\_.

2.5. Nuomininkas turi teisę savo lėšomis įsirengti Nekilnojamąjį turtą šios sutarties p. 1.3. nurodytai veiklai vykdyti. Įranga negali pažeisti nekilnojamojo turto paskirties bei techninių galimybių, taip pat galiojančių teisės aktų nuostatų.

### 3. Nekilnojamojo turto nuosavybė.

3.1. Nuosavybės teisė į Nekilnojamąjį turtą, nurodytą šios Sutarties 1.2 p., priklauso \_\_\_\_\_ . Jeigu Nuosavybės teisės į Nekilnojamąjį turtą nepriklauso Nuomotojui, tuomet šios Sutarties sudedamoji dalis privalo būti Nekilnojamojo turto savininko sutikimas.

### 4. Nuomos terminas.

4.1. Nekilnojamasis turtas išnuomojamas \_\_\_\_\_ (toliau “Nuomos terminas”). Terminas pradedamas skaičiuoti nuo Patalpų Perdavimo–priėmimo akto pasirašymo dienos. Tuo atveju, jei per visą Nuomos terminą Nuomininkas laikysis savo įsipareigojimų pagal šią Sutartį, jam bus suteikta teisė atnaujinti sutartį papildomam laikotarpiui. Apie savo pageidavimą atnaujinti sutartį Nuomininkas privalo informuoti raštu Nuomotoją prieš mėnesį iki nuomos termino pabaigos.

4.2. Nuomos termino pasibaigimo dieną Nuomininkas privalo perduoti Patalpas Nuomotojui pagal Perdavimo–priėmimo aktą, pasirašomą abiejų šalių, kuriame turi būti įvertinta išnuomotų patalpų būklė.

### 5. Šalių pareigos.

5.1. Nuomotojas įsipareigoja:

5.1.1. Suteikti Nuomininkui teisę naudotis telefono linijomis (punktas taikomas, jei nuomojamos patalpos).

5.1.2. Nekilnojamojo turto nuosavybės teisei perėjus kitam asmeniui, informuoti jį apie Sutarties buvimą, perduoti jam visas teises ir pareigas pagal šią Sutartį.

5.1.3. Užtikrinti, kad Nuomininkui būtų tinkamai tiekiamos komunalinės paslaugos (elektra, vanduo, patalpų šildymas, kanalizacija, ventiliacija, oro kondicionavimas, bendro naudojimo patalpų valymas ir kt.) bei kad tinkamai funkcionuotų durys ir langai (punktas taikomas, jei nuomojamos patalpos).

5.1.4. Visų 5.1.3. punkte nurodytų sistemų gedimų atveju, jei gedimai atsirado ne dėl Nuomininko kaltės, tuos gedimus pašalinti.

5.1.5. Nuomotojas privalo užtikrinti Nekilnojamojo turto šildymo, kanalizacijos, oro vėdinimo ir kondicionavimo tinkamą funkcionavimą, nepertraukiamą elektros energijos ir vandens tiekimą ir šių sistemų tinkamą funkcionavimą pagal šiuos tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotus techninius pajėgumus. Nuomotojas įsipareigoja informuoti Nuomininką apie išorinių inžinerinių tinklų ir komunikacijų remonto darbus, kurie trukdytų Nuomininko veiklai. Nuomotojas neatsako už šildymo, vandentiekio, elektros tinklų bei telefono ryšio sutrikimus, jeigu šie sutrikimai įvyksta miesto arba miesto rajono teritorijoje ne dėl Nuomotojo kaltės arba esant netipinėms klimato sąlygoms.

5.1.6. Nuomotojas turi teisę apžiūrėti Nekilnojamąjį turtą, prieš tai įspėjęs Nuomininką.

5.1.7. Už atskirą mokestį teikti Nuomininkui einamojo remonto darbų paslaugas.

5.1.8. Vykdyti kitus šia Sutartimi prisiimtus įsipareigojimus.

5.2. Nuomininkas įsipareigoja:

5.2.1. Laiku mokėti Sutartyje numatytus mokesčius, kitus pagal Sutartį priklausančius mokėjimus.

5.2.2. Naudoti Nekilnojamąjį turtą pagal paskirtį, numatytą Sutarties 1.3 punkte, naudotis juo prižiūrėdamas ir laikyti jas geros būklės, griežtai laikytis šios keliamų priešgaisrinės

apsaugos, sanitarinių, darbo saugos reikalavimų bei kitų su Nekilnojamojo turto eksploatavimu susijusių taisyklių.

5.2.1. Savo lėšomis atlikti Nekilnojamojo turto einamąjį remontą.

5.2.2. Nuomininkas turi teisę subnuomoti Nekilnojamąjį turtą tretiesiems asmenims be rašytinio Nuomotojo sutikimo.

5.2.3. Nuomininkas turi teisę be atskiros Nuomotojo raštiško sutikimo savo sąskaita atlikti patobulinimus ir pertvarkymus, reikalingus, kad Patalpas būtų galima panaudoti tikslams, numatytiems šios sutarties p. 1.3. Apie patobulinimų ir/ar pertvarkymų planus Nuomininkas informuoja Nuomotoją.

5.2.4. Nuomininkas įsipareigoja, pasibaigus nuomos terminui ar nutraukus šią sutartį prieš terminą, perduoti Nuomotojui neatlygintinai visus Nekilnojamajame turte padarytus patobulinimus ir pertvarkymus, jeigu jie negali būti atskirti be žalos nuomojamam Nekilnojamam turtui.

5.2.5. Nekilnojamojo turto pagerinimus suderinimus su Nuomotoju, Nuomininkas turi teisę reikalauti iš Nuomotojo kompensacijos už pagerinimą.

5.2.6. Nuomininkas privalo tinkamai laiku mokėti nuompinigius ir kitus mokesčius, kaip numatyta šios sutarties 6 straipsnyje.

## 6. Mokėjimai ir atsiskaitymai pagal Sutartį.

6.1. Nuomininkas už vieno mėnesio Nekilnojamojo turto nuomą moka \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) Lt. Į šią sumą įskaičiuoti visi mokėtini mokesčiai.

6.2. Nuomos mokestis bei kiti mokėjimai pradedami skaičiuoti nuo Patalpų Perdavimo–priėmimo akto pasirašymo dienos.

6.3. Į mėnesinę nuomos mokesčio sumą neįeina (paprastai jeigu nuomojamos patalpos):

6.3.1. Mokestis už suvartotą elektros energiją pagal skaitiklių parodymus. Jeigu patalpoje nėra individualaus skaitiklio, suvartotos elektros energijos kiekis paskaičiuojamas proporcingai nuomojamam plotui;

6.3.2. Mokestis už vandenį pagal skaitiklių parodymus. Jeigu patalpoje nėra individualaus skaitiklio, suvartotos vandens kiekis paskaičiuojamas proporcingai nuomojamam plotui;

6.3.3. Mokestis už ryšių paslaugas pagal išrašytas PVM sąskaitas–faktūras.

6.3.4. Apsauga, vidaus, bendrų patalpų, teritorijos bei fasado valymas proporcingai nuomojamam plotui.

6.3.5. Šildymas ir šaldymas – centralizuotas visam pastatui, reguliuojamas autonomiškai, mokama už įrengimų sunaudotą elektros energiją, proporcingai nuomojamam plotui.

6.3.6. Vėdinimas – centralizuotas visam pastatui su šilumos rekuperacija, mokama už ventiliacijos įrangos sunaudotą elektrą, proporcingai nuomojamam plotui.

6.3.7. Pastato eksploatavimo bei administravimo išlaidos, naudojimas liftu, inžinerinių tinklų, įrengimų, kt. sistemų eksploatacija, buitinių šiukšlių išvežimas, proporcingai nuomojamam plotui.

6.3.8. Visos p. 6.3.1 ÷ 6.3.7 išvardintos išlaidos mokamos atskirai pagal pateiktą mokėjimo dokumentą.

6.4. Nuomos mokestis ir mokėjimai, nurodyti Sutarties 6.3.punkte, atliekami litais.

6.5. Nuomos mokestis mokamas už einamąjį mėnesį iki \_\_\_\_\_ dienos. Mokesčius už komunalines paslaugas Nuomininkas sumoka \_\_\_\_\_.

6.6. Nuomininkas turi teisę atsisakyti mokėti nuomos mokesčių ir kitas išlaidas, jeigu Nuomininkas negali naudotis Nekilnojamuoju turtu pagal paskirtį arba naudojimąsi yra dėl Nuomotojo kaltės apsunkintas.

## **7. Sankcijos ir atsakomybė.**

7.1. Laiku nesumokėjus Sutartyje numatytų mokėjimų, Nuomininkas privalo mokėti Nuomotojui 0,02 % nuo nesumokėtos sumos delspinigius už kiekvieną uždelstą dieną. Delspinigių sumokėjimas neatleidžia Nuomininko nuo pagrindinės prievolės įvykdymo.

7.2. Nuomininkas atsako už žalą, padarytą Nekilnojamajam turtui, išskyrus natūralų turto nusidėvėjimą.

7.3. Nuomotojas atsako už Nekilnojamojo turto apsaugą bei Nuomininko turtą, esantį Nekilnojamame turte.

7.4. Šalys nėra finansiškai atsakingos už kokių nors įsipareigojimų nevykdymą, jeigu sugeba įrodyti Force Majeure aplinkybes, vadovaujantis LR Vyriausybės 1996.07.15 nutarimu Nr. 840 "Dėl atleidimo nuo atsakomybės esant nenugalimos jėgos (Force Majeure) aplinkybėms taisyklės".

## **8. Sutarties galiojimas, pakeitimas ir nutraukimas.**

8.1. Ši Sutartis įsigalioja nuo šios sutarties ir patalpų priėmimo perdavimo akto pasirašymo dienos.

8.2. Visi šios Sutarties pakeitimai, papildymai ir priedai galioja, jei jie yra sudaryti raštu ir pasirašyti abiejų šalių.

8.3. Nuomotojas, įspėjęs Nuomininką prieš 1 mėnesį, turi teisę nutraukti šią Sutartį prieš pasibaigiant nuomos terminui tik šiais atvejais:

8.3.1. Jeigu Nuomininkas naudoja Nekilnojamąjį turtą ne pagal šią Sutartį;

8.3.2. Jeigu Nuomininkas tyčia ar dėl neatsargumo blogina Nekilnojamojo turto būklę;

8.4. Jeigu Nuomininkas nesumoka nuompinigių ilgiau nei 1 (vieną) mėnesį, Nuomotojas gali vienašališkai nutraukti Sutartį.

8.5. Bet koku atveju Nuomotojas turi raštu pareikalauti Nuomininką ištaisyti pažeidimus ir suteikti terminą pažeidimams ištaisyti, ne mažesnę kaip 15 (penkiolika) darbo dienų.

8.6. Nuomininkas turi teisę nutraukti šią Sutartį prieš pasibaigiant Nuomos terminui, įspėjęs Nuomotoją prieš 1 (vieną) mėnesį šiais atvejais:

8.6.1. Nekilnojamasis turtas pasidaro nebetinkamas naudoti šios nuomos tikslams dėl priežasčių, nepriklausančių nuo Nuomininko;

8.6.2. Nuomotojas neatlieka kapitalinio remonto, kurį jis privalo daryti;

8.6.3. Nuomotojas nevykdo kitų šioje sutartyje jam numatytų įsipareigojimų.

8.7. Abi Sutarties šalys, raštu prieš 3 mėnesius perspėjusios kitą Šalį, gali nutraukti Sutartį, nepasibaigus Nuomos terminui.

## **9. Kitos nuostatos.**

9.1. Šalys įsipareigoja neatskleisti jokių šios Sutarties sąlygų jokiems tretiesiems asmenims, išskyrus valstybines institucijas, kurios pagal įstatymus turi teisę gauti tokią informaciją.

9.2. Nuomotojas privalo nedelsdamas informuoti Nuomininką apie faktus, kurie gali turėti įtakos Nekilnojamojo turto nuosavybės teisei ir/ar gali būti susiję su šios Sutarties tinkamu vykdymu. Pasikeitus Nekilnojamojo turto savininkui, ši Sutartis lieka galioti naujam Nekilnojamojo turto savininkui.

9.3. Bet koks ginčas, kylantis iš šios Sutarties ar susijęs su ja, kuris per 30 dienų nuo vienos šalies pareikšto reikalavimo dėl šios Sutarties įsipareigojimų vykdymo neišsprendžiamas derybų būdu, turi būti sprendžiamas Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

9.4. Šiai Sutartčiai yra taikomi ir ji turi būti aiškinama pagal Lietuvos Respublikos įstatymus.

9.5. Siunčiami pagal šią Sutartį arba susiję su ja pranešimai privalo būti raštiški ir laikomi gautais, jeigu jie išsiųsti faksimiliniu aparatu–adresatui patvirtinus gavimą, o jeigu jie išsiųsti registruotu laišku (su patvirtinimu apie įteikimą), kurjeriniu paštu, ar įteikti į rankas – faktiškai gavus pranešimą. Šalys privalo informuoti viena kitą apie jų duomenų pasikeitimą 5 darbo dienos prieš jiems pasikeičiant.

9.6. Ši Sutartis Nuomininko pageidavimu gali būti įregistruota Valstybės įmonės Registrų centre. Registraciją atlieka Nuomininkas.

9.7. Ši Sutartis sudaryta dvejais egzemplioriais – po vieną kiekvienai šaliai (trimis, jeigu Nuomininkas pageidauja įregistruoti Sutartį pagal p. 9.6.; tada vienas egzempliorius tenka Valstybės įmonės Registrų centrui).

9.8. Sutarties priedai:

Priėmimo–perdavimo aktas (Priedas Nr.1);

Nekilnojamojo turto pažymėjimas, planas (Priedas Nr. 2)

Abi šalys perskaitė šią Sutartį. Šalys suprato jos turinį ir pasekmes ir pasirašė šią Sutartį kaip dokumentą, atitinkantį jų poreikius ir tikslus.

**Šalių kontaktiniai duomenys:**

Nuomotojas:

Nuomininkas:

_____ Adresas Tel. El.paštas Asmens kodas A/s LT AB bankas _____	_____ Adresas Tel. El.paštas Asmens kodas A/s LT AB bankas _____
---	---