Projektas

PATALPŲ NUOMOS SUTARTIS

Nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Kaunas, 20\_\_ m. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ d.

Mes, šios Patalpų nuomos sutarties (toliau – **Sutarties**) šalys:

VšĮ Transporto kompetencijų agentūra, įstaigos kodas 302824137, adresas I. Kanto g. 25 Kaunas, atstovaujama ............................, veikiančio pagal ............................“ (toliau - **Nuomotojas**), ir

UAB „..............“, įmonės kodas ......................, adresas ............................, atstovaujama ..............................., veikiančio pagal bendrovės įstatus (toliau - **Nuomininkas**),

toliau kartu vadinami **„Šalimis“**, o kiekvienas atskirai – **„Šalimi“**, sudarė šią negyvenamųjų patalpų nuomos sutartį, toliau vadinamą **„Sutartimi“:**

1. **Nuomos objektas**

## Nuomininkui šioje sutartyje nustatytomis sąlygomis ir tvarka laikinam valdymui ir naudojimuisi už užmokestį yra išnuomojamos šios administracinės paskirties patalpos (toliau - Patalpos):

## Adresas: I. Kanto g. ..., Kaunas;

## Pastato unikalus Nr. ....................., patalpų unikalus Nr.: ...............................;

## Patalpų naudingas plotas: ................. m2. [Žymėjimas plane: ...........................].

Patalpas charakterizuojantys duomenys yra nurodyti šios sutarties priede Nr. 1 pateikiamame Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išraše, o Patalpų planas (išnuomojamos Patalpos pažymėtos žalia spalva) yra pridėtas prie šios sutarties kaip priedas Nr. 2.

1.3. Patalpos bus naudojamos \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_veiklai.

1. **Patalpų perdavimas ir nuomos terminas** 
   1. Patalpos nuomojamos nuo 20\_\_ m. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ d., Nuomotojui ir Nuomininkui pasirašius Turto priėmimo-perdavimo aktą (sutarties priedas Nr. 3).

## Šalys susitaria, jog Patalpų nuomos terminas yra iki 20\_\_ m. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ d.

## Nuomininkas, tvarkingai vykdęs pagal šią sutartį prisiimtas pareigas, turi pirmenybės teisę palyginti su kitais asmenimis atnaujinti sutartį. Šalys privalo pradėti derybas dėl nuomos sutarties sudarymo naujam terminui ne vėliau kaip likus vienam mėnesiui iki nuomos sutarties pabaigos. Sudarant nuomos sutartį naujam terminui, jos sąlygos (įskaitant ir kainą) šalių susitarimu gali būti pakeistos. Šalims nesutarus, sutartis pasibaigia suėjus nuomos terminui.

## Jeigu šalys nepradėjo derybų dėl nuomos sutarties sudarymo naujam terminui ir pasibaigus šios sutarties terminui Nuomininkas daugiau kaip 10 dienų toliau naudojasi turtu, o Nuomotojas tam neprieštarauja, tai laikoma, kad Sutartis yra pratęsiama vienerių metų terminui nekeičiant nuomos sąlygų pagal šią sutartį.

3. **Patalpų nuomos kaina ir mokėjimo sąlygos**

## Nuomos mokestis mokamas kas mėnesį iki einamojo mėnesio 15 dienos.

## Šalys susitaria, jog nuomos kaina yra ....... Eur už 1 m2 per mėnesį už visas Patalpas, plius atitinkamo dydžio PVM.

## Nuomininkui nuomojamų Patalpų pastato teritorijoje, įskaitant vidinį kiemą, stovėjimo vietos automobiliams nesuteikiamos.

## Be nuomos mokesčio, Nuomininkas sumoka mokesčius už faktiškai Patalpose sunaudotą elektros energiją ir kitas komunalines paslaugas tiesiogiai pačiam Nuomotojui atsižvelgiant į komunalinių prietaisų apskaitos rodmenis arba proporcingai Nuomojamų patalpų plotui (jei nuomojamoms Patalpoms nėra įrengta atskirų skaitiklių). Nuomos ir komunaliniai mokesčiai mokami nuo šios Sutarties pasirašymo iki jų grąžinimo Nuomotojui dienos.

## Nuomininkas įsipareigoja įsirengti bei prižiūrėti patalpas taip, kad jos atitiktų Nuomininko poreikius. Tuo tarpu Nuomotojas įsipareigoja įrengti patalpų infrastruktūrą, pagal atskirą susitarimą su Nuomininku.

## Patalpų nuomos ir komunalinių patarnavimų mokesčiai (jei mokami Nuomotojui) mokami kas mėnesį, už kiekvieną praeitą mėnesį į Nuomotojo atsiskaitomąją sąskaitą Nr. LT75 7300 0101 3239 1969, esančią banke AB „Swedbank“, pagal Nuomotojo pateiktą sąskaitą, ne vėliau kaip iki Sutarties 3.1 punkte nurodytos dienos. Sąskaitos negavimas neatleidžia Nuomininko nuo pareigos laiku sumokėti priklausančius mokėjimus ir nepratęsia mokėjimo terminų.

* 1. Šalys susitaria, kad Nuomotojas turi teisę, pradedant nuo kitų po sutarties pasirašymo einančių kalendorinių metų pradžios, vieną kartą per kalendorinius metus perskaičiuoti (padidinti) patalpų nuomos mokestį, vadovaujantis praeitų kalendorinių metų vartotojų kainų indeksu (VKI), t.y., nuomos mokesčio dydis yra dauginamas iš VKI dydžio ir dalinamas iš 100, nepasirašant papildomo Šalių susitarimo. Kiekvieną kartą tokiu būdu naujai apskaičiuotas nuomos mokesčio dydis tampa nuomos mokesčiu, kuris vėlesniais metais yra perskaičiuojamas, kaip yra aprašyta šiame Sutarties punkte. Apie perskaičiuotą nuomos mokestį Nuomotojas Nuomininką informuoja raštu. Jeigu Nuomininkas nesutinka su nauju patalpų nuomos mokesčiu, turi teisę Sutartį nutraukti Sutarties 6.3 punkte nustatyta tvarka.

## Šalių sutarimu visos sąskaitos gali būti teikiamos el. paštu: .............@................lt.

## Patalpų naudojimas ir grąžinimas

* 1. Nuomininkas įsipareigoja Patalpas naudoti tik teisėtai veiklai šios Sutarties 1.3 punkte nurodytai veiklai ir tik kaip geras šeimininkas (sąžiningai, teisingai ir protingai). Nuomininkas privalo naudotis Patalpomis taip, kad nebūtų pažeistos kitų pastate ar teritorijoje esančių patalpų naudotojų teisės ir interesai. Jeigu veiklos pobūdį Patalpose planuojama keisti, turi būti gautas Nuomotojo sutikimas. Nuomotojas turi teisę Nuomininko darbo metu patekti į Patalpas ir kartu su Nuomininko atstovu patikrinti Patalpų naudojimo atitikimą šios Sutarties nuostatoms.
  2. Nuomininkas turi teisę savo sąskaita (Nuomotojas už tai papildomai neatlygina) ir jėgomis Patalpose diegti visą Nuomininko veiklai reikalingą įrangą, įrengimus ar kitokias instaliacijas, tobulinti ir pertvarkyti Patalpas, jei tai būtina tinkamam Patalpų naudojimui ir, jei tokie patobulinimai ir pertvarkymai nesusiję su Patalpų rekonstrukcija ar kapitaliniu remontu. Nuomininkas taip pat įsipareigoja savo jėgomis (Nuomotojas už tai papildomai neatlygina) ir sąskaita atlikti Patalpų einamąjį remontą,likviduoti Patalpose įvykusias inžinerinių tinklų avarijas ar gedimus, inžinerinių sistemų funkcionavimo sutrikimus, taip pat tokių avarijų, gedimų ar sutrikimų pasekmes. Apie visus šiame Sutarties punkte numatytus veiksmus Nuomininkas privalo iš anksto informuoti ir Patalpų tobulinimus, pertvarkymus, remontą, kitus planuojamus pakeitimus suderinti su Nuomotoju.
  3. Nuomininkas privalo organizuoti nuolatinę Patalpų priežiūrą ir tvarkymą.
  4. Nuomininkas įsipareigoja užtikrinti kokybišką garso izoliaciją, kaimyninių patalpų atžvilgiu, visam nuomos laikotarpiui.
  5. Nuomininkas turi teisę iškabinti ženklus su savo pavadinimu ir kitą informaciją, susijusią su savo veikla ar reklama Patalpų išorėje, iš anksto informavęs Nuomotoją ir jei reikalinga, savo jėgomis ir sąskaita suderinęs su atitinkamomis kompetentingomis valstybės ir savivaldybės institucijomis.
  6. 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. Nuomotojas negali nepagrįstai atsakyti.
  7. Nuomininkas neturi teisės įkeisti Patalpų nuomos teisę ar perduoti ją kaip turtinį įnašą bet kokiam trečiajam asmeniui ar kitaip suvaržyti šia sutartimi įtvirtintą Patalpų nuomos teisę.
  8. Nuomininkas neturi teisės Patalpų adresu registruoti savo ar savo filialų, atstovybių ar dukterinių įmonių, o taip pat klientų ar kitų susijusių asmenų buveines be išankstinio Nuomotojo raštiško sutikimo. Nuomotojas negali nepagrįstai atsakyti.
  9. Visas Nuomininko iniciatyva ir pagal šią sutartį teisėtai Patalpų adresu registruotas įmones, jų filialus, atstovybes, dukterines įmones ar buveines Nuomininkas turi išregistruoti iki paskutinės šios sutarties galiojimo dienos nebent šalys raštu susitartų kitaip. Priešingu atveju Nuomininkas moka Nuomotojui po 15,00 Eur (plius PVM) už kiekvieną neišregistruotą asmenį už kiekvieną uždelstą dieną.
  10. 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 visą nuomos laikotarpį be jokių apribojimų, priklausančių nuo Nuomotojo valios.
  11. Einamuosius nekapitalinius gedimus ir remontus savo jėgomis ir lėšomis tvarkosi Nuomininkas.
  12. Nuomininkas savo jėgomis ir lėšomis organizuoja Patalpų apsaugą nuo ugnies, vandens ar trečiųjų asmenų poveikio. Nuomininkas privalo visą nuomos laikotarpį apdrausti Patalpas Nuomotojui priimtinomis sąlygomis ir Nuomotojui priimtinoje draudimo bendrovėje, nuo visų įprastinių rizikos veiksnių, kurie gali pabloginti Patalpų būklę, naudos gavėju nurodant Nuomotoją. Nuomotojas neatsako už Patalpų apsaugą bei Nuomininko turtą, esantį Patalpose.
  13. Nuomotojas turi teisę parduoti Patalpas ar kitu būdu perleisti nuosavybės teisę į jas, 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 pasibaigusia remdamasis aplinkybe, kad Patalpų nuosavybės teisė perėjo iš Nuomotojo kitam asmeniui.
  14. Pasibaigus nuomos terminui arba šalims nutraukus ją prieš terminą, Nuomininkas privalo nedelsiant, bet ne vėliau kaip per 2 savaites 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.

1. **Depozitas ir netesybos**

## Šios sutarties pasirašymo metu Nuomininkas sumoka Nuomotojui 2 mėnesių nuomos (Sutarties 3.2 punktas) dydžio depozitą.

## Depozitas bus užskaitomas už paskutinio vieno nuomos termino mėnesio laikotarpį (ar jo dalį) arba grąžinamas Nuomininkui, jei pilnai atsiskaičius su Nuomotoju pagal šią sutartį susidaro nepanaudoto depozito likutis. Nuomotojas turi teisę depozite esančias lėšas užskaityti už mokėjimus, kuriuos Nuomininkas privalo mokėti pagal šią sutartį, jei Nuomininkas vėluoja juos atlikti daugiau kaip 10 dienų. Panaudojus depozitą užskaitai Nuomininkas įsipareigoja atstatyti užskaitytą depozito dalį.

* 1. Šalis, vėluojant perduoti ar grąžinti Patalpas dėl nuo jo valios priklausančių priežasčių, kitai šaliai pareikalavus, įsipareigoja mokėti pastarajai nuomos mokestį ir 0,05% dydžio delspinigius nuo nuomos mokesčio už kiekvieną praleistą dieną.

## Laiku nesumokėjus sutartyje numatytų mokėjimų, Nuomininkas privalo mokėti Nuomotojui 0,05% dydžio delspinigius nuo nesumokėtos sumos už kiekvieną uždelstą dieną. Delspinigių sumokėjimas neatleidžia Nuomininko nuo pagrindinės prievolės įvykdymo.

## Viena šalis privalo atlyginti kitai šaliai visus nuostolius, kuriuos ji patiria dėl šioje sutartyje numatytų įsipareigojimų nevykdymo ar netinkamo vykdymo. Nuomininkas atsako už žalą, padarytą Patalpoms dėl jo, bei jo darbuotojų, klientų ar svečių kaltės.

## Jei sutartis yra nutraukiama vienašaliu pareiškimu prieš terminą dėl esminio sutarties pažeidimo, sutartį pažeidusi šalis privalo sumokėti kitai šaliai 2 mėnesio nuomos mokesčio dydžio baudą ir atlyginti kitus nuostolius, kurių nepadengia ši bauda.

1. **Sutarties galiojimas ir nutraukimas**

## 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 teisės aktuose nustatyta tvarka.

## Visi šios sutarties pakeitimai, papildymai ir priedai galioja, jei jie yra sudaryti raštu ir pasirašyti abiejų šalių arba jei iš visumos aplinkybių yra akivaizdu, jog šalys veikė remiantis šiais pakeitimais, papildymais ir priedais.

## Bet kuri Šalis gali nutraukti Sutartį vienašaliu pareiškimu nesant kitos Šalies kaltės, įspėjus kitą šalį prieš 2 mėnesius iki nutraukimo dienos. Tokiais atvejais sutartį nutraukusi Šalis moka kitai Šaliai 2 mėnesių nuomos mokesčio dydžio baudą.

## Bet kuri iš šalių gali nutraukti šią Sutartį vienašaliu pareiškimu dėl esminio Sutarties pažeidimo. Esminiu Sutarties pažeidimu yra laikomas bet kokios iš šios sutarties ar teisės aktų kylančios prievolės nevykdymas ar netinkamas vykdymas, jei prievolės vykdymą turinti gauti šalis pateikė jos nevykdančiai šaliai pranešimą nurodantį: (I) neįvykdytą ar netinkamai įvykdytą prievolę, tai yra – sutarties pažeidimą, ir (II) jog šis pažeidimas yra laikomas esminiu sutarties pažeidimu, ir (III) jog pranešimą pateikusi šalis turės teisę nutraukti sutartį dėl esminio jos pažeidimo, jei pažeidimas nebus ištaisytas per pranešimą pateikusios šalies nustatytą protingą terminą, kuris negali būti trumpesnis nei 30 dienų nuo pranešimo gavimo dienos. Jei pranešime nurodytas sutarties pažeidimas neištaisomas, sutartis yra laikoma nutraukta be jokio atskiro pranešimo.

* 1. Nuomininkui 1 mėnesį vėluojant sumokėti nuomą, sutartis laikoma nutraukta.
  2. Pasibaigus šios Sutarties terminui arba ją nutraukus prieš terminą Šalių raštu sutartą dieną, bet ne vėliau kaip per 5 (penkias) kalendorines dienas nuo Sutarties nutraukimo ar paskutinės nuomos termino dienos, perduoti Nuomotojui pagal patalpų perdavimo ir priėmimo aktą atlaisvintas, tvarkingas ir švarias patalpas su visais atliktais pertvarkymais, jeigu jų negalima atskirti be žalos nuomojamoms patalpoms; Nuomotojui pareikalavus, Nuomininkas iki patalpų grąžinimo Nuomotojui dienos savo sąskaita privalo pašalinti visas Nuomininko sumontuotas patalpų pertvaras ir/ar kitus įrengimus, atstatant tą patalpų būklę, kuri buvo patalpų perdavimo Nuomininkui momentu;

1. **Kitos nuostatos**

## Bet koks ginčas kylantis iš Sutarties ar susijęs su ja, kuris neišsprendžiamas derybų būdu, turi būti sprendžiamas teisme Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka ir pagal Lietuvos Respublikos įstatymus.

* 1. Visi Sutarties pakeitimai turi būti sudaryti raštu ir tinkamai Šalių pasirašyti.

## Visa informacija, įspėjimai ar pranešimai, susiję su šia sutartimi, privalo būti raštiški ir turi būti siunčiami faksu, registruotu laišku ar kurjeriniu paštu (su patvirtinimu apie įteikimą) arba įteikiami pasirašytinai Sutarties 8 punkte nurodytais šalių rekvizitais. Šalys privalo informuoti viena kitą apie jų pavadinimo, adreso bei telefonų ir fakso numerių pasikeitimą.

## Ši sutartis sudaryta lietuvių kalba dviem vienodą galią turinčiais egzemplioriais, kurių vienas įteikiamas kiekvienai šaliai.

## Sutarties priedai:

## Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija (priedas Nr. 1);

## Patalpų planas (priedai Nr. 2);

## Turto priėmimo-perdavimo aktas (priedas Nr. 3).

## Šalių rekvizitai ir parašai:

|  |  |
| --- | --- |
| **Nuomininkas:**  ...........................................  Įmonės kodas ....................  Adresas........................ | **Nuomotojas:**  **VšĮ Transporto kompetencijų agentūra**  Įstaigos kodas: 302824137  PVM kodas: LT100007021710  Adresas: I. Kanto g. 25, LT-44296 Kaunas  El. p.: [info@tka.lt](mailto:info@tka.lt)  Tel. (8 37) 22 66 38  Atsisk. sąsk. Nr. LT757300010132391969  AB „SwedBank“, banko kodas73000  www.tka.lt |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_A.V.  ............................. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_A.V.  ............................. |

Patalpų nuomos sutarties

Nr. 01-ES-\_\_-\_\_

Priedas Nr. 1

**NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO**

**IŠRAŠO KOPIJA**

Patalpų nuomos sutarties

Nr. 01-ES-\_\_-\_\_

Priedas Nr. 2

**PATALPŲ PLANAS**

Patalpų nuomos sutarties

Nr. 01-ES-\_\_-\_\_

Priedas Nr. 3

**TURTO PRIĖMIMO-PERDAVIMO AKTAS**

Kaunas, 20\_\_m. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ d.

**PERDUODA:**

VšĮ Transporto kompetencijų agentūra, įstaigos kodas 302824137, adresas I. Kanto g. 25 Kaunas, atstovaujama ............................, veikiančio pagal ............................“ (toliau - **Nuomotojas**)

**PRIIMA:**

„.............”, įmonės kodas ......................, adresas ......................., atstovaujama ................................, veikiančio pagal bendrovės įstatus (toliau - **Nuomininkas**).

Nuomotojas perduoda Nuomininkui nuomos teise laikinai valdyti ir naudotis ............... m2ploto patalpomis, esančiomis adresu .............................

Nuomojamos patalpos detaliau aprašytos 20\_\_ m. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ d. sutartyje Nr. Nr. 01-ES-\_\_-\_\_.

Perdavimo metu patalpų būklė - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Elektros energijos skaitiklio parodymai patalpų perdavimo dieną – ................. kWh.

Vandens skaitiklio parodymai patalpų perdavimo dieną – ........... kub. m. Patalpos perduodamos kartu su šiais įrengimais (pvz., kondicionieriai, signalizacija ir panašiai) ....................................................................................................................................................... Perduodamose patalpose esantys baldai - .....................................................................................

|  |  |
| --- | --- |
| **Nuomininkas:**  **„...............“**  Įmonės kodas ....................  Adresas........................ | **Nuomotojas:**  **VšĮ Transporto kompetencijų agentūra**  Įstaigos kodas: 302824137  PVM kodas: LT100007021710  Adresas: I. Kanto g. 25, LT-44296 Kaunas  El. p.: [info@tka.lt](mailto:info@tka.lt)  Tel. (8 37) 22 66 38  Atsisk. sąsk. Nr. LT757300010132391969  AB „SwedBank“, banko kodas73000  www.tka.lt |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_A.V.  ............................. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_A.V.  ............................. |