

PRITARTA

Šiaulių miesto savivaldybės tarybos

2024 m.

d. sprendimu Nr. T-

**ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS IR UAB „ECOVIA BALTICA“ INVESTICIJŲ
ŠIAULIŲ PRAMONINIO PARKO VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPE
SUTARTIS**

Nr. _____
Šiauliai

Šiaulių miesto savivaldybė, adresas: Vasario 16-osios g. 62, Šiauliai, atstovaujama _____, veikiančio pagal Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2024 m. _____ d. sprendimu Nr. T- _____ „Dėl pritarimo pasirašyti Šiaulių miesto savivaldybės ir UAB „Ecovia Baltica“ investicijų ir valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis“ suteiktus įgaliojimus, ir UAB „Ecovia Baltica“, įm. kodas 300069070, adresas: Naugarduko g. 15-25, LT-03226 Vilnius (toliau – Investuotojas), atstovaujama direktoriaus Arūno Šniuko, veikiančio pagal bendrovės įstatus, toliau kartu vadinami Šalimis, o kiekvienas atskirai – Šalimi, sudarė šią investicijų sutartį (toliau – Sutartis).

**I SKYRIUS
SUTARTYJE VARTOJAMOS SĄVOKOS IR JŲ AIŠKINIMAS**

1. Sutartyje, jos prieduose, papildymuose, pakeitimuose ar papildomuose susitarimuose vartojamos sąvokos turi žemiau nurodytas reikšmes, išskyrus atvejus, kai kitokią reikšmę joms suteikia kontekstas.

2. **Investicijos** – visos pagal Sutartį Investuotojo atliekamos investicijos į žemės sklypą, kurios gali būti atliekamos bet kokia forma, tai yra statant pastatus ir kitus statinius, įrengiant įrenginius ir jiems reikalingą infrastruktūrą, įrengiant darbo vietas ir pan.

3. **Šiaulių pramoninis parkas** – Šiaulių pramoninis parkas, kurio ribos nustatytos ir patvirtintos Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2005 m. rugsėjo 29 d. sprendimu Nr. T-321 „Dėl Industrinio parko (teritorijos šalia Dubijos, Radviliškio, P. Motiekaičio gatvių) Šiauliuose detaliojo plano patvirtinimo“, Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2015 m. balandžio 16 d. sprendimu Nr. T-105 „Dėl Industrinio parko (teritorijos šalia Dubijos, Radviliškio, P. Motiekaičio gatvių) Šiauliuose detaliojo plano koregavimo patvirtinimo“, Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2015 m. birželio 25 d. sprendimu Nr. T-199 „Dėl Industrinio parko (teritorijos šalia Dubijos, Radviliškio, P. Motiekaičio gatvių) Šiauliuose detaliojo plano koregavimo“ pakeitimo“, Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. liepos 28 d. įsakymu Nr. A-941 „Dėl Industrinio parko (teritorijos šalia Dubijos, Radviliškio, P. Motiekaičio gatvių) Šiauliuose detaliojo plano koregavimo pakeitimo“, Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. balandžio 14 d. įsakymu Nr. A-547 „Dėl Industrinio parko (teritorijos šalia Dubijos, Radviliškio, P. Motiekaičio gatvių) Šiauliuose detaliojo plano koregavimo patvirtinimo“.

4. **Žemės sklypas** – Šiaulių pramoniniame parke esantis valstybinės žemės sklypas, kuris yra tinkamas Investuotojo investicijoms ir veiklai ir kuris, atsižvelgiant į Sutartyje nurodytas sąlygas, yra tinkamas Investuotojui. Žemės sklypo unikalus numeris 4400-4113-9358, adresas: Dubijos g. 187, Šiauliai.

5. **Žemės nuomos sutartis** – tarp Šiaulių miesto savivaldybės ir Investuotojo pasirašyta Valstybinės žemės sklypo nuomos Šiaulių pramoniniame parke sutartis su visais priedais ir vėlesniais

jos pakeitimais.

II SKYRIUS SUTARTIES DALYKAS IR TIKSLAS

6. Sutarties dalykas – investavimas į žemės sklypą siekiant pastatyti 1 aukšto pastatą su gamybos, sandėliavimo ir administracinėmis patalpomis, kuriose bus gaminami metalo ir medienos plokščių komponentai, reikalingi karkasinių namų / lengvų konstrukcijų pastatų statyboje, taip pat baldų pramonėje.

7. Sutarties tikslas – nustatyti Šalių įsipareigojimus, kuriuos įgyvendinus, investicijos į žemės sklypą Šiaulių pramoniniame parke būtų atliktos Sutartyje numatytu mastu ir terminais.

III SKYRIUS ŠALIŲ ĮSIPAREIGOJIMAI

8. Investuotojas įsipareigoja:

8.1. investuoti ne mažiau kaip 310 000,00 eurų per trejus metus į 0,5126 ha žemės sklypą;

8.2. sukurti ne mažiau kaip 3 naujas darbo vietas po 3 metų. Užtikrinti, kad sukurtose darbo vietose darbuotojai dirbtų iki Sutarties galiojimo termino pabaigos;

8.3. ne vėliau kaip per 12 mėnesių nuo Sutarties įsigaliojimo dienos gauti statybą leidžiantį (ar kitą pagal galiojančius teisės aktus išduotą dokumentą, leidžiantį pradėti statybos ir (ar) įrengimo darbus);

8.4. ne vėliau kaip per 36 mėnesius nuo Sutarties įsigaliojimo dienos įvykdyti su investicijomis susijusius įsipareigojimus, nurodytus 8.1–8.2 papunkčiuose;

8.5. naudoti išsinuomotą žemės sklypą 6 punkte nurodytos infrastruktūros statybai, jos eksploatacijai ir Sutartyje numatyta veiklai vykdyti;

8.6. iki kiekvienų einamųjų metų kovo 1 d. pateikti Šiaulių miesto savivaldybės (toliau – Savivaldybė) administracijos Ekonomikos skyriui (toliau – Ekonomikos skyrius) ataskaitą apie sutartinių įsipareigojimų vykdymą praėjusiais metais (pirmoji ataskaita teikiama suėjus 8.3 papunktyje numatytam terminui);

8.7. praėjus 36 mėnesių terminui nuo Sutarties įsigaliojimo dienos, per 1 mėnesį pateikti Ekonomikos skyriui dokumentus, patvirtinančius padarytas investicijas ir sukurtų darbo vietų skaičių (pateikti ilgalaikio turto įregistravimą ir įdarbintų darbuotojų skaičių patvirtinančius dokumentus). Savivaldybė turi teisę tikrinti Investuotojo pateiktus dokumentus / duomenis;

8.8. Savivaldybei raštu pareikalavus, per jos nurodytą terminą pateikti dokumentus, patvirtinančius Investuotojo vykdomus veiksmus, padarytų investicijų dydį, sukurtų darbo vietų skaičių ir kitą informaciją, kuri reikalinga kontroliuoti tinkamą Sutarties vykdymą;

8.9. sudaryti sąlygas Savivaldybės administracijos darbuotojams susipažinti su pagal Sutartį Investuotojo vykdoma veikla išsinuomotame žemės sklype Šiaulių pramoniniame parke;

8.10. Savivaldybei nustačius pažeidimų, pašalinti juos per nustatytą terminą, sumokėti žemės nuomos ir nekilnojamojo turto mokesčius kiekvienais metais už praėjusius metus teisės aktų nustatyta tvarka ir terminais, jeigu neįrodo, kad vykdo sutartinius įsipareigojimus;

8.11. statydamas statinius ir kitą reikalingą infrastruktūrą, laikytis reikalavimų, kurie nustatyti ir Žemės nuomos sutartyje, ir Lietuvos Respublikos teisės aktuose;

8.12. užtikrinti, kad vykdoma veikla visais atžvilgiais atitiktų Lietuvos Respublikos teisės aktų reglamentavimą. Su tokių reikalavimų vykdymu susijusios investicijos ir rizika tenka Investuotojui;

8.13. savo sąskaita visą Sutarties galiojimo terminą organizuoti nuomininko infrastruktūros ir joje esančio nuomininko turto apsaugą ir tinkamą priežiūrą;

8.14. užtikrinti, kad statinys (-iai) ir visa infrastruktūra būtų suprojektuoti ir pastatyti taip, kad jo (-ų) techniniai sprendiniai ir parametrai neprieštarautų statinio architektūros, aplinkos, visuomenės

sveikatos saugos reikalavimams, trečiųjų asmenų interesams, kiek tai susiję su teritorijų ir žemėtvarkos planavimo procedūrų reglamentavimu ir specialiais architektūriniais reikalavimais;

8.15. užtikrinti žemės sklype vykdomų darbų saugą, jų atitiktį galiojančių teisės aktų reikalavimams;

8.16. visą Sutarties galiojimo terminą tinkamai ir laiku remontuoti pagal Sutartį žemės sklype pastatytus pastatus, statinius ir įrenginius ir imtis visų kitų būtinų veiksmų tam, kad minėti pastatai, statiniai ir įrenginiai būtų išlaikyti geros būklės, bet tuo neapsiriboti;

8.17. savo sąskaita šalinti nelaimingų atsitikimų ir pagal Sutartį žemės sklype pastatytų ir esančių statinių ir įrenginių avarijų pasekmes;

8.18. tinkamai vykdyti su viešųjų ir komunalinių paslaugų teikėjais sudarytas sutartis, mokėti komunalinius mokesčius, įskaitant mokesčius už elektros energiją, vandens ir šilumos tiekimą, kitų paslaugų teikimą Investuotojo valdomai infrastruktūrai eksploatuoti, bet jais neapsiriboti. Mokesčiai už bet kokias komunalines paslaugas nėra įskaičiuoti į žemės nuomos mokesťį.

8.19. gauti ir Sutarties galiojimo metu išlaikyti visas jo pasirinktai veiklai vykdyti būtinas licencijas ir leidimus.

9. Investuotojas neturi teisės be išankstinio Savivaldybės raštiško sutikimo:

9.1. leisti tretiesiems asmenims vykdyti pagal Žemės nuomos sutartį išnuomotame žemės sklype bet kokią ūkinę komercinę veiklą, taip pat suteikti teisę tretiesiems asmenims bet koku kitu būdu naudotis žemės sklypu, nei numatyta šioje Sutartyje ir Žemės nuomos sutartyje;

9.2. perleisti visas ar dalį savo teisių ir (arba) pareigų, kylančių iš Sutarties;

9.3. parduoti ar kitaip perleisti Investuotojui nuosavybės teise priklausančius pastatus, statinius ir įrenginius, esančius žemės sklype.

10. Investuotojas, iš anksto gavęs Savivaldybės sutikimą, turi teisę įstatymų nustatyta tvarka kreiptis dėl žemės sklypo įsigijimo nuosavybės teise tik su sąlyga, kad nuo Sutarties įsigaliojimo praėjo ne mažiau kaip 10 metų ir kad Investuotojas visą šį laikotarpį iki galo ir tinkamai vykdė Sutartyje ir Žemės nuomos sutartyje priimtus įsipareigojimus.

11. Savivaldybė įsipareigoja:

11.1. Investuotojui pasirašius Sutartį, ne ilgiau kaip per 30 kalendorinių dienų pasirašyti Žemės nuomos sutartį dėl ne aukciono būdu išnuomoto žemės sklypo Šiaulių pramoniniame parke.

11.2. 10-ies (dešimties) metų laikotarpiui nuo Žemės nuomos sutarties įsigaliojimo dienos 100 proc. atleisti Investuotoją nuo žemės nuomos ir nekilnojamojo turto mokesčio (įvertinant, kad tai yra nereikšminga (*de minimis*) valstybės pagalba, jei Investuotojas atitinka pagalbos gavėjui taikomus reikalavimus), jeigu Investuotojas vykdo sutartinius įsipareigojimus, nustatytus Sutarties 8.1 ir 8.2 papunkčiuose;

11.3. kontroliuoti, kaip vykdomi Sutartyje nurodyti įsipareigojimai. Nustačius pažeidimų, reikalauti juos pašalinti arba inicijuoti Sutarties nutraukimą;

11.4. kiekvienais metais iki kovo 1 d., gavusi Investuotojų sutartinių įsipareigojimų vykdymo ataskaitas, per 14 kalendorinių dienų su jomis susipažinti ir, nustačius pažeidimų, reikalauti juos pašalinti, inicijuoti dokumentų, reikalingų mokesčių apskaitai ir administravimui, surinkimą ir pateikimą atsakingoms institucijoms arba inicijuoti Sutarties nutraukimą;

11.5. Investuotojui pateikus dokumentus, patvirtinančius padarytas investicijas ir sukurtų darbo vietų (įdarbintų darbuotojų) skaičių, per 30 kalendorinių dienų susipažinti su dokumentais. Nustačius pažeidimų, reikalauti juos pašalinti arba inicijuoti Sutarties nutraukimą;

11.6. bendradarbiauti su Investuotoju ir pagal įstatymų nustatytus reikalavimus padėti ir suteikti Investuotojui visokeriopą paramą ir pagalbą, kurios gali reikėti Investuotojui greitai ir efektyviai atliekant investicijas.

IV SKYRIUS ŠALIŲ GARANTIJOS

12. Savivaldybė pareiškia ir garantuoja Investuotojui, kad:

12.1. ji turi visas teises ir įgaliojimus sudaryti Sutartį ir vykdyti savo įsipareigojimus pagal ją, yra gavusi visus privalomus patvirtinimus ir įgaliojimus;

12.2. žemės sklypas yra suteiktas Savivaldybei Lietuvos Respublikos Vyriausybės patikėjimo teise ir Savivaldybė turi teisę perduoti jį Investuotojui valdyti ir naudotis nuomos teise, vadovaudamasi Sutarties ir žemės sklypo nuomos sąlygomis ir galiojančiais teisės aktais.

13. Investuotojas pareiškia ir garantuoja Savivaldybei, kad jis:

13.1. yra tinkamai įsteigtas ir teisėtai veikiantis pagal Lietuvos Respublikos įstatymus;

13.2. turi visas teises ir įgaliojimus sudaryti Sutartį ir vykdyti savo įsipareigojimus pagal ją, yra gavęs visus būtinus vidaus pritarimus ir sutikimus;

13.3. yra susipažinęs su nereikšmingos (*de minimis*) valstybės pagalbos teikimo nuostatomis;

13.4. iki Sutarties pasirašymo dienos (Sutarties pasirašymo diena laikoma data, kai Sutartį pasirašo paskutinė Šalis, todėl Šalys privalo nurodyti pasirašymo datą) turėjo galimybę tinkamai apžiūrėti žemės sklypą ir jį apžiūrėjo; žemės sklypas, nurodytas Sutarties 4 punkte, atitinka Investuotojo poreikius ir jis neturi jokių pretenzijų dėl žemės sklypo būklės, kokybės ir (arba) kitokių charakteristikų.

V SKYRIUS KONFIDENCIALUMAS

14. Kiekviena Šalis įsipareigoja išlaikyti Šalių sąlygų konfidencialumą ir neatskleisti jokios konfidencialios informacijos, išskyrus toliau nurodytus atvejus (ir tik tiek, kiek būtina):

14.1. tai yra būtina padaryti pagal teisės aktus arba pagal kompetentingos valstybės institucijos nurodymą;

14.2. tokiam atskleidimui raštu pritarė kita Šalis (toks pritarimas neturi būti duotas nepagrįstai).

15. Sutarties 14 punkte numatytas konfidencialumo įsipareigojimas galioja ir Sutarties galiojimui pasibaigus.

VI SKYRIUS ŠALIŲ ATSAKOMYBĖ IR GINČŲ SPRENDIMAS

16. Šalys įsipareigoja laikytis Sutarties ir Lietuvos Respublikos galiojančių įstatymų reikalavimų. Už jų nevykdymą arba netinkamą vykdymą Šalys atsako Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

17. Jeigu Investuotojas nevykdo įsipareigojimų, nurodytų Sutarties 8.1–8.2 papunkčiuose, Investuotojui 11.2 papunktyje nurodytos lengvatos nesuteikiamos. Investuotojas turi sumokėti žemės nuomos ir nekilnojamojo turto mokestį nuo Žemės nuomos sutarties įsigaliojimo dienos.

18. Visi ginčai, reikalavimai ar nesutarimai, kylantys iš Sutarties ar susiję su ja, taip pat visi ginčai dėl Sutarties galiojimo, aiškinimo ar pažeidimo sprendžiami Šalių derybų būdu. Jei Šalys derybų būdu neišsprendžia kilusių reikalavimų, nesutarimų ar ginčų, jie sprendžiami Lietuvos Respublikos teismuose Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka.

VII SKYRIUS SUTARTIES GALIOJIMAS, PAKEITIMAS, NUTRAUKIMAS

19. Sutartis laikoma sudaryta, kai ją pasirašo paskutinė Šalis (todėl Šalys privalo nurodyti pasirašymo datą), ir įsigalioja nuo Žemės nuomos sutarties įsigaliojimo dienos, kaip numatyta Žemės nuomos sutartyje, ir galioja 10 metų.

20. Sutartis gali būti nutraukta abipusiu Šalių susitarimu arba vienašališkai, jei kita Šalis iš

esmės pažeidžia Sutartį. Esminiu Sutarties pažeidimu yra laikoma:

20.1. Investuotojo įsipareigojimų, nurodytų Sutarties 8.1–8.2 papunkčiuose, nevykdymas ar netinkamas jų vykdymas, pažeidimų (trūkumų), vykdant Sutartį, nepašalinimas (neištaisymas) per nustatytą terminą. Šiuo atveju Investuotojui yra taikomos sankcijos, numatytos Sutarties 17 punkte;

20.2. Savivaldybės įsipareigojimų, nurodytų Sutarties 11.2 papunktyje, nevykdymas ar netinkamas vykdymas.

21. Sutartis keičiama Šalių susitarimu, kuris sudaromas raštu ir yra neatskiriama Sutarties dalis. Sutarties 8.3 ir 8.4 papunkčiuose nustatyti terminai gali būti pratęsti ne ilgesniam kaip 12 mėnesių laikotarpiui, jei Investuotojas nurodo objektyvias tokio pratęsimo būtinumo priežastis.

22. Jeigu Investuotojas po Savivaldybės rašytinio įspėjimo per nustatytą terminą neištaiso sutartinių įsipareigojimų pažeidimų, Savivaldybė turi teisę vienašališkai nutraukti Sutartį, įspėjusi Investuotoją prieš 30 (trisdešimt) dienų, reikalauti Investuotojo sumokėti sumas, numatytas Sutarties 11.2 papunktyje, sutvarkyti žemės sklypą, kaip nurodyta Žemės nuomos sutartyje, arba padengti Savivaldybės patirtas išlaidas dėl žemės sklypo sutvarkymo, jeigu Investuotojas jo nesutvarko.

23. Be anksčiau išvardintų Sutarties nutraukimo pagrindų, Investuotojas turi teisę bet kada, nepasibaigus Sutarties terminui, vienašališkai nutraukti Sutartį, pateikęs įspėjimą Savivaldybės merui raštu, ne vėliau kaip likus 30 kalendorinių dienų iki Sutarties nutraukimo. Nutraukus Sutartį vienašališkai, vienašališkai nutraukta laikoma ir Žemės nuomos sutartis.

24. Šalis gali nutraukti Sutartį, jeigu iki Sutarties įvykdymo termino pabaigos iš konkrečių aplinkybių gali numanyti, kad kita Šalis pažeis Sutartį (aplinkybės turi būti pagrįstos objektyviais įrodymais ir faktais). Apie Sutarties nutraukimą Šalis privalo informuoti raštu ne vėliau kaip prieš 30 kalendorinių dienų.

25. Kai Sutartis yra nutraukiama dėl Investuotojo kaltės ar jo vienašališku pareiškimu apie Sutarties nutraukimą, Investuotojo sumokėtas žemės nuomos mokestis ar kiti atlikti mokėjimai Savivaldybei pagal sudarytą Sutartį ir Žemės nuomos sutartį neturi būti grąžinami, Investuotojas privalo sumokėti 11.2 papunktyje nurodytus mokesčius iki Sutarties nutraukimo (ir tuo atveju, kai buvo atleistas nuo mokesčių mokėjimo) ir savo sąskaita per protingą terminą, bet ne ilgiau kaip per 6 (šešis) mėnesius nuo Sutarties nutraukimo dienos nugriauti, išmontuoti ir (arba) kitaip pašalinti visus žemės sklype esančius ir Investuotojui priklausančius pastatus, statinius, įrenginius ar daiktus ir sutvarkyti žemės sklypą taip, kad jo būklė kaip įmanoma labiau atitiktų būklę, buvusią Sutarties sudarymo dieną, arba atlyginti Savivaldybės patirtas išlaidas už žemės sklypo sutvarkymą, jeigu jo nesutvarko, kaip nurodyta Sutartyje.

26. Pasibaigus Sutarčiai ar Šalims nutraukus Sutartį prieš terminą, Savivaldybė neprivalo kompensuoti Investuotojui jokių pagal Sutartį žemės sklype pastatytų ar įrengtų pastatų, statinių ar įrenginių vertės (t. y. išpirkti iš nuomininko minėtų pastatų, statinių ar įrenginių).

VIII SKYRIUS KITOS NUOSTATOS

27. Kiekviena Šalis privalo raštu teikti informaciją apie aplinkybes, kurios trukdo tinkamai vykdyti Sutartį, per protingą laiką nuo aplinkybių kilimo.

28. Siekiant išvengti abejonių, patvirtinama, kad Sutartis neapriboja Investuotojo teisių gauti kitų lengvatų, finansavimo ar kitų išmokų iš kitos šalies, įskaitant valstybės institucijas.

29. Jeigu bet kuri Sutarties nuostata ar jos taikymas yra visiškai arba iš dalies pripažinti ar laikomi negaliojančiais, niekiniais ar neturinčiais teisinės galios, Šalys turi pakeisti Sutartį taip, kad pasiektų, kiek tai įmanoma, tą patį ekonominį efektą. Jeigu Šalys nepakeičia Sutarties, negaliojanti, niekinė ar neturinti teisinės galios nuostata bus laikoma panaikinta, o likusios Sutarties nuostatos toliau visiškai galios. Siekiant išvengti abejonių, patvirtinama, kad bet kurios Sutarties nuostatos negaliojimas, neteisėtumas ar teisinės galios neturėjimas neturi įtakos bet kurios kitos Sutarties nuostatos galiojimui.

30. Sutartis yra privaloma ir galioja kiekvienos Šalies teisių perėmėjui, bet negali būti perduodama bet kuriai iš Šalių be kitos Šalies išankstinio rašytinio sutikimo.

31. Sutarčiai taikomi Lietuvos Respublikos įstatymai.

32. Sutartis yra sudaryta 2 (dviem) vienodais teisine galia turinčiais egzemplioriais lietuvių kalba po vieną kiekvienai Šaliai.

IX SKYRIUS ŠALIŲ REKVIZITAI

Savivaldybė
A. V.

(data)

Investuotojas
A. V.

(data)
