Projekto
lyginamasis variantas

PATVIRTINTA
Šiaulių miesto savivaldybės tarybos
2017 m. lapkričio 9 d. sprendimu Nr. T-396
(Šiaulių miesto savivaldybės tarybos
2022 m. d. sprendimo Nr. T-
redakcija)

(Pavyzdinė sutarties forma)

ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS IR (ĮMONĖS PAVADINIMAS) VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO NUOMOS ŠIAULIŲ PRAMONINIAME PARKE SUTARTIS

_____ Nr. _____
Šiauliai

Šiaulių miesto savivaldybė (toliau – Nuomotojas), adresas: Vasario 16-osios g. 62, Šiauliai, atstovaujama Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus *(vardas, pavardė),* veikiančio pagal Šiaulių miesto savivaldybės tarybos (sprendimo data, numeris, pavadinimas) suteiktus įgaliojimus, ir *(Lietuvos ar užsienio fizinio ar juridinio asmens pavadinimas, kodas, buveinė)* (toliau – Nuomininkas), atstovaujamas *(vardas, pavardė)*, veikiančio pagal *(atstovavimo pagrindas, dokumento data, numeris)*, vadovaudamiesi Šiaulių miesto savivaldybės tarybos *(sprendimo data, numeris, pavadinimas)*, kartu vadinami Šalimis, o kiekviena atskirai Šalimi, susitarėme ir sudarėme šią Valstybinės žemės sklypo nuomos Šiaulių pramoniniame parke sutartį (toliau – Sutartis) toliau nurodytomis sąlygomis ir tvarka:

1. Nuomotojas išnuomoja, o Nuomininkas išsinuomoja *(plotas skaičiais 0,0001 ha tikslumu)* ha ploto valstybinės žemės sklypą *(unikalus numeris / kadastro numeris)*, esantį *(adresas)* Šiaulių pramoniniame parke (toliau – žemės sklypas). Prie Sutarties pridedamas žemės sklypo planas *M1: ...,* kuris yra neatsiejama Sutarties dalis.

2. Žemės sklypas išnuomojamas *(nuomos terminas)* metams (toliau – nuomos terminas), skaičiuojant nuo Sutarties sudarymo dienos.

3. Išnuomojamo žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir (ar) pobūdis: *(nurodyti, kokiai veiklai vykdyti išnuomojamas žemės sklypas, pvz.: pramonės ir sandėliavimo objektams statyti ir eksploatuoti ar pan., nurodyti, kokių konkrečiai objektų statybai ir eksploatavimui naudos žemės sklypą: (išvardyti, trumpai aprašyti)*. Galima keisti žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį nurodant paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį, numatytus pagal Šiaulių miesto savivaldybės ar jos teritorijos (miesto) bendrąjį ar specialųjį planą, kitais atvejais žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį galima keisti tik esant rašytiniam Nuomotojo sutikimui.

4. Žemės sklypo vertė pagal verčių žemėlapius *(data ir vertė)*.

5. Nuomotojas turi teisę kas 3 metus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ nustatyta tvarka perskaičiuoti išnuomoto ne aukciono būdu žemės sklypo vertę, nuo kurios skaičiuojamas žemės nuomos mokestis.

6. Nuomininkas pareiškia ir patvirtina, kad iki Sutarties pasirašymo dienos (Sutarties pasirašymo diena laikoma data, kai Sutartį pasirašo paskutinė Šalis, todėl Šalys privalo nurodyti

pasirašymo datą) jis turėjo galimybę tinkamai apžiūrėti išnuomojamą žemės sklypą ir jį apžiūrėjo; išnuomojamas žemės sklypas, nurodytas Sutarties 1 punkte, atitinka Nuomininko poreikius, Nuomininkas neturi Nuomotojui jokių pretenzijų dėl išnuomojamo žemės sklypo būklės, kokybės ir (arba) kitokių charakteristikų.

7. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: ryšių linijų, aerodromų apsaugos ir sanitarinės apsaugos, požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos, elektros linijų apsaugos, vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos, dujotiekių apsaugos, šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonų plotas *(kiekvienos apsaugos zonos plotas ha)*.

8. Kiti žemės naudojimo apribojimai: Nuomininkas privalo naudoti išnuomotą žemės sklypą pagal pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį, naudojimo būdą tik su Nuomininku sudarytoje Investicijų sutartyje nurodytos infrastruktūros statybai, jos eksploatacijai ir Sutartyje numatytai veiklai vykdyti.

9. Žemės servitutai ir kitos daiktinės teisės: *(įrašyti, jeigu yra)*.

10. Sutartimi išnuomotoje žemėje esančių požeminio ir paviršinio vandens, naudingųjų iškasenų (išskyrus gintarą, naftą, dujas ir kvarcinį smėlį) naudojimo sąlygos: išnuomotoje žemėje esantis požeminis ir paviršinis vanduo, naudingosios iškasenos (išskyrus gintarą, naftą, dujas ir kvarcinį smėlį) gali būti Nuomininko naudojami teisės aktų nustatyta tvarka tik gavus Nuomotojo raštišką sutikimą.

11. Žemės nuomos mokesčio dydis metams nustatomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimu Nr. 1798 „Dėl nuomos mokesčio už valstybinę žemę ir valstybinio vidaus vandenų fondo vandens telkinius“, Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

12. Žemės nuomos mokesčio mokėjimo terminai ir sąlygos nustatomi teisės aktų nustatyta tvarka, vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės tarybos (*sprendimo data, numeris, pavadinimas*) sprendimu ir *(data)* Šiaulių miesto savivaldybės ir *(visas Investicijų sutarties pavadinimas)* Investicijų sutartyje *(numeris)* (toliau – Investicijų sutartis) numatytomis sąlygomis: Savivaldybė 10 (dešimt) metų laikotarpiui 100 proc. atleidžia Nuomininką nuo žemės nuomos ir nekilnojamojo turto mokesčio; nuomininkui nevykdant Sutartyje ir Investicijų sutartyje numatytų įsipareigojimų, nuostata dėl atleidimo nuo mokesčių netaikoma).

13. Kiti su nuomojamo žemės sklypo naudojimu ir grąžinimu, pasibaigus nuomos sutarčiai, susiję Nuomotojo ir Nuomininko įsipareigojimai:

13.1. Nuomininkas įsipareigoja:

13.1.1. užtikrinti išnuomotame žemės sklype vykdomų darbų saugą, jų atitiktį galiojančių teisės aktų reikalavimams. Statinys (-iai) ir visa Nuomininko infrastruktūra privalo būti suprojektuoti ir pastatyti taip, kad jo (-ų) techniniai sprendiniai ir parametrai neprieštarautų statinio architektūros, aplinkos, visuomenės sveikatos saugos, trečiųjų asmenų (suinteresuotos visuomenės) poreikiams, kiek tai susiję su teritorijų ir žemėtvarkos planavimo procedūrų reglamentavimu ir specialiųjų architektūrinių reikalavimų įgyvendinimu, ir būtų tinkamas (-i) vykdyti Sutartyje numatytą veiklą;

13.1.2. savo sąskaita organizuoti išnuomoto žemės sklypo ir jame esančio turto apsaugą bei deramą priežiūrą, visą Sutarties galiojimo terminą tinkamai ir laiku remontuoti išnuomotame žemės sklype esančius pastatus, statinius ir įrenginius ir imtis visų kitų būtinų veiksmų tam, kad minėti pastatai, statiniai ir įrenginiai būtų išlaikyti geros būklės, bet tuo neapsiriboti;

13.1.3. savo sąskaita šalinti nelaimingų atsitikimų ir išnuomotame žemės sklype esančių statinių ir įrenginių avarijų pasekmes;

13.1.4. tinkamai vykdyti Nuomininko su viešųjų ir komunalinių paslaugų teikėjais sudarytas sutartis, mokėti komunalinius mokesčius, įskaitant mokesčius už elektros energiją, vandens ir šilumos tiekimą, kitų paslaugų teikimą Nuomininko valdomai Nuomininko infrastruktūrai eksploatuoti, bet jais neapsiriboti. Mokesčiai už bet kokias komunalines paslaugas nėra įskaičiuoti į Nuomos mokestį, numatytą pagal Sutartį;

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

13.1.6. nestatyti jokių kitų statinių ir nevykdyti jokios kitos veiklos, nei numatyta Sutartyje, ir užtikrinti, kad žemės sklypas būtų naudojamas pagal paskirtį;

13.1.7. pagal Sutartį pakeitus žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį, Nuomotojas, vadovaudamasis parengtu ir patvirtintu teritorijų planavimo dokumentu ar žemės valdos projektu, turi patikslinti išnuomoto žemės sklypo kadastro duomenis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastre. Kadastro duomenys keičiami Šalies, inicijavusios paskirties ir (ar) būdo keitimą, lėšomis;

13.2. Nuomininkas neturi teisės be išankstinio Nuomotojo raštiško sutikimo:

13.2.1. leisti tretiesiems asmenims vykdyti pagal Sutartį išnuomotame žemės sklype bet kokią ūkinę komercinę veiklą, taip pat suteikti teisę tretiesiems asmenims bet kokiu kitu būdu naudotis išnuomotu žemės sklypu, nei numatyta Sutartyje;

13.2.2. perleisti visas ar dalį savo teisių ir (arba) pareigų, kylančių iš Sutarties, įkeisti išnuomoto žemės sklypo nuomos teisę ar perduoti ją kaip turtinį įnašą bet kokiam trečiajam asmeniui ar kitaip suvaržyti Sutartimi įteisintą žemės sklypo nuomos teisę;

13.2.3. parduoti ar kitaip perleisti Nuomininkui nuosavybės teise priklausančius pastatus, statinius ir įrenginius, esančius išnuomotame žemės sklype;

13.3. Nuomininkas, iš anksto gavęs Nuomotojo 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 Nuomininkas visą šį laikotarpį iki galo ir tinkamai vykdė Sutartyje prisiimtus įsipareigojimus.

14. Atsakomybė už Sutarties pažeidimus:

14.1. Bet kuri Šalis, pažeidusi Sutartį, privalo atlyginti kitai Šaliai visus dėl Sutarties pažeidimo šios Šalies patirtus nuostolius, įsiskolinimus, žalą ir (arba) pagrįstas sąnaudas ar išlaidas. Siekdamos išvengti neaiškumų, Šalys aiškiai susitaria ir pareiškia, kad Sutarties pažeidimu yra laikomi bet kurie atvejai, kai Šalis nevykdo ir (arba) netinkamai vykdo bet kurį Sutartyje numatytą Šalies įsipareigojimą, taip pat jeigu paaiškėja, kad bet kurie Sutartyje pateikti atitinkamos Šalies duomenys yra netikri ar neteisingi ir (arba) klaidinantys, taip pat ir kitais atvejais;

14.2. Nuomininkas, laiku nesumokėjęs nuomos mokesčio ir (arba) laiku neįvykdęs bet kokių kitų finansinių įsipareigojimų Nuomotojui, pagal Sutartį privalo mokėti Nuomotojui 0,02 (dviejų šimtųjų) procento dydžio delspinigius nuo laiku nesumokėtos (neįvykdyto finansinio įsipareigojimo) sumos už kiekvieną praleistą dieną;

14.3. nė viena iš Šalių nėra atsakinga už savo įsipareigojimų pagal Sutartį neįvykdymą ar netinkamą vykdymą dėl nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybių pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus (Civilinio kodekso 6.212 straipsnį ir kitas nuostatas);

14.4. Šalis, kuri dėl nenugalimos jėgos aplinkybių negali vykdyti savo įsipareigojimų pagal Sutartį, turi kaip galima greičiau, tačiau ne vėliau kaip per 4 (keturias) darbo dienas raštu pranešti apie šias aplinkybes kitai Šaliai. Tokiu atveju atitinkamo įsipareigojimo vykdymas pagal Sutartį atidedamas, kol pasibaigia tokios nenugalimos jėgos aplinkybės. Šalis, nevykdanti įsipareigojimų dėl nenugalimos jėgos aplinkybių poveikio, atleidžiama nuo netesybų (baudų, delspinigių) mokėjimo, nuostolių atlyginimo ir kitų Sutartyje numatytų sankcijų tol, kol egzistuoja pagrindas atleisti nuo atsakomybės.

15. Lietuvos Respublikos įstatymų ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka pasikeitus valstybinės žemės nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkai ir kitiems reikalavimams, Šalys privalo vadovautis pakeistais teisės aktais. Šiaulių miesto savivaldybės tarybai pakeitus žemės, išnuomotos ne aukciono būdu, nuomos mokesčio tarifą, sumažinus Sutartyje apskaičiuotą nuomos mokestį arba nuo jo atleidus, taip pat pakeitus žemės nuomos mokesčio mokėjimo terminus, Šalys privalo vadovautis Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimais. Nuomotojas, vadovaudamasis Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu pakeisti žemės, išnuomotos ne aukciono būdu, nuomos mokesčio tarifą ar sumažinti Sutartyje apskaičiuotą žemės nuomos mokestį, perskaičiuoja žemės nuomos mokesčio dydį.

16. ~~Pasibaigus Sutarties galiojimui ir tais atvejais, k~~**K**ai Sutartis yra nutraukiama dėl Nuomininko kaltės (nevykdant įsipareigojimų pagal Sutartį arba Investicijų sutartį, nutraukus

Investicijų sutartį) **ar vienašališku Nuomininko pareiškimu apie Sutarties nutraukimą**, Nuomininko sumokėtas nuomos mokestis ar kiti atlikti mokėjimai Nuomotojui pagal sudarytą~~as~~**ą** Sutart~~is~~**į** neturi būti grąžinami, ir Nuomininkas privalo sumokėti jam priskaičiuotus žemės nuomos mokesčius **iki Sutartie nutraukimo (ir tuo atveju, kai buvo atleistas nuo mokesčių mokėjimo),** ir savo sąskaita per protingą terminą, bet ne ilgiau kaip per 6 (šešis) mėnesius ~~po~~**nuo** Sutarties nutraukimo **dienos** nugriauti, išmontuoti ir (arba) kitaip pašalinti visus išnuomotame žemės sklype esančius ir Nuomininkui priklausančius pastatus, statinius, įrenginius ar daiktus ir sutvarkyti išnuomotą žemės sklypą taip, kad jo būklė kaip įmanoma labiau atitiktų išnuomoto žemės sklypo būklę, buvusią Sutarties sudarymo dieną, arba atlyginti Savivaldybės patirtas išlaidas už žemės sklypo sutvarkymą, jeigu žemės sklypo nuomininkas jo nesutvarko, kaip nurodyta Sutartyje.

17. Pasibaigus Sutarčiai ar Šalims nutraukus Sutartį prieš terminą, Nuomotojas neprivalo kompensuoti Nuomininkui jokių išnuomotame žemės sklype pastatytų ar įrengtų pastatų, statinių ar įrenginių vertės (t. y. išpirkti iš nuomininko minėtų pastatų, statinių ar įrenginių).

18. Nuomininkas ne vėliau kaip prieš 3 mėnesius iki Sutartyje nustatyto nuomos termino pabaigos gali pateikti prašymą Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriui pratęsti žemės sklypo nuomos terminą. Prašyme turi būti nurodytos konkrečios priežastys, dėl kurių prašoma pratęsti atitinkamą terminą.

19. Savivaldybės taryba gali priimti sprendimą pratęsti žemės sklypo nuomos terminą teisės aktų nustatyta tvarka, jeigu pagal teritorijų planavimo dokumentą žemės sklypo nenumatoma naudoti kitoms reikmėms, jeigu nėra pasibaigęs nuomojamame žemės sklype esančių pastatų, statinių ir įrenginių ekonomiškai pagrįstos naudojimo trukmės terminas ir Investuotojas tvarkingai vykdė Žemės nuomos ir Investicijų sutartimis prisiimtus įsipareigojimus. Savivaldybės tarybai priėmus sprendimą pratęsti žemės nuomos terminą, Šalių rašytiniu susitarimu pakeičiamas Sutartyje nustatytas nuomos terminas.

20. Nuomotojas, vadovaudamasis Sutarties šio skyriaus nuostatomis, turi teisę, nesikreipdamas į teismą ar kitą ginčus nagrinėjančią instituciją, vienašališkai nutraukti Sutartį prieš terminą bet kuriuo iš toliau nurodytų atvejų:

20.1. Nuomininkas naudoja išnuomotą žemės sklypą ne pagal Sutartį, žemės sklypo pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį, būdą ar pobūdį arba be pagrindo pakeičia pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, išskyrus atvejus, kai Sutartyje numatytas žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) naudojimo būdo keitimas;

20.2. Nuomininkas ilgiau nei 60 (šešiasdešimt) kalendorinių dienų vėluoja sumokėti nuomos mokestį ir (arba) kitus mokėjimus Nuomotojui pagal Sutartį;

20.3. Nuomininkas ne dėl savo kaltės praranda teisę naudotis žemės sklypu ar bet kuria jo dalimi Sutartyje nustatytomis sąlygomis;

20.4. Nuomininkas nevykdo sutartinių įsipareigojimų, numatytų Investicijų sutartyje.

21. Esant bet kuriam iš 20 punkte nurodytų pažeidimų, nukentėjusi Šalis, prieš vienašališkai nutraukdama Sutartį, privalo raštu pareikalauti Sutartį pažeidusios Šalies pašalinti Sutarties pažeidimus per protingą terminą, kuris visais atvejais neturi būti trumpesnis nei 30 (trisdešimt) kalendorinių dienų (išskyrus atvejus, kai nukentėjusi Šalis savo nuožiūra suteikia ilgesnį terminą pažeidimui pašalinti), skaičiuojamų nuo tos dienos, kai pažeidusi Šalis gauna šiame punkte nurodytą nukentėjusios Šalies raštišką reikalavimą. Jeigu Sutartį pažeidusi Šalis per nukentėjusios Šalies rašytiniame reikalavime nurodytą terminą nepašalina tokiame reikalavime nurodytų Sutarties pažeidimų, nukentėjusi Šalis turi teisę bet kada, nesikreipdama į teismą ar kitą ginčus nagrinėjančią instituciją, vienašališkai nutraukti Sutartį ir apie tai raštu papildomai informuoti Sutartį pažeidusią Šalį. Šiuo atveju Sutartis laikoma nutraukta nuo tos dienos, kada Sutartį pažeidusi Šalis gauna nurodytą papildomą nukentėjusios Šalies pranešimą apie Sutarties nutraukimą.

22. Nuomininkas turi teisę, nesikreipdamas į teismą ar kitą ginčus nagrinėjančią instituciją, bet kada vienašališkai nutraukti Sutartį prieš terminą, įspėjęs apie tai Nuomotoją ne vėliau kaip prieš 30 kalendorinių dienų. Šalys susitaria, kad Nuomininkui nutraukiant Sutartį prieš terminą, jis privalo Nuomotojui atlyginti jo patirtus nuostolius, žalą ir (arba) pagrįstas sąnaudas ir išlaidas dėl vienašalio sutarties nutraukimo prieš terminą, kuriuos

Nuomininkas privalo atlyginti ne vėliau kaip per 14 kalendorinių dienų nuo Sutarties nutraukimo.

2~~2~~**3**. 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 pagal išnuomoto sklypo buvimo vietą.

2~~3~~**4**. Sutarčiai taikomi Lietuvos Respublikos teisės aktai ir ji turi būti pagal juos aiškinama.

2~~4~~**5**. Sutartį Nuomininkas savo lėšomis per 3 mėnesius nuo Sutarties įsigaliojimo dienos įregistruoja Nekilnojamojo turto registre.

2~~5~~**6**. Sutartis sudaryta *(įrašyti)* egzemplioriais, turinčiais vienodą galią, kurių vienas lieka Nuomotojui, kitas Nuomininkui.

2~~6~~**7**. Sutartis įsigalioja nuo jos pasirašymo dienos, kaip numatyta Sutarties 6 punkte, ir galioja *(įrašyti metų skaičių)* metus.

Nuomotojas	Nuomininkas
_____	_____
(parašas)	(parašas)
_____	_____
(vardas, pavardė)	(vardas, pavardė)
_____	_____
(data)	(data)

_____