

**ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS IR UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS
„LIETMETA“ VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIS**

2018 m. gruodžio 13 d. Nr. SŽ-1363
Šiauliai

Šiaulių miesto savivaldybė (toliau – Savivaldybė), adresas: Vasario 16-osios g. 62, Šiauliai, atstovaujama Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus Antano Bartulio, veikiančio pagal Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2018 m. gruodžio 6 d. sprendimu Nr. T-403 „Dėl pritarimo pasirašyti Šiaulių miesto savivaldybės ir uždarnosios akcinės bendrovės „Lietmeta“ Valstybinės žemės nuomos sutartį ir Papildomą susitarimą prie Investicijų sutarties ir įkeisti žemės nuomos teisę“ suteiktus įgaliojimus,

ir uždaroji akcinė bendrovė „Lietmeta“, įmonės kodas 300576077, adresas: F. Vaitkaus g. 11, Šiauliai (toliau – Investuotojas), atstovaujama direktoriaus Tomo Janužio, veikiančio pagal bendrovės įstatus,

toliau kartu vadinamos Šalimis, o kiekviena atskirai – Šalimi,

įvertinusios Investuotojo 2018-10-25 prašyme Nr. G-6521 išdėstytas aplinkybes, atsižvelgdamos į Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. liepos 25 d. įsakymą Nr. A-911 „Dėl Industrinio parko (teritorijos šalia Dubijos, Radviliškio, P. Motiekaičio gatvių) Šiauliuose, detaliojo plano koregavimo planavimo sąlygų sąvado rengimo“, vadovaudamosi Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2018 m. gruodžio 6 d. sprendimu Nr. T-403 „Dėl pritarimo pasirašyti Šiaulių miesto savivaldybės ir uždarnosios akcinės bendrovės „Lietmeta“ Valstybinės žemės nuomos sutartį ir Papildomą susitarimą prie Investicijų sutarties ir įkeisti žemės nuomos teisę“,

susitaria pasirašyti šią Valstybinės žemės nuomos sutartį (toliau – Sutartis), perkėlus esmines Šiaulių miesto savivaldybės ir uždarnosios akcinės bendrovės „Lietmeta“ 2009 m. spalio 12 d. Valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. SŽ-1083 (toliau – Sutartis Nr. SŽ-1083) nuostatas, patikslinus nuomojamo sklypo adresą ir vertę, ir išdėstyti ją taip:

„1. Nuomotojas išnuomoja, o nuomininkas išsinuomoja 0,5227 ha ploto valstybinės žemės sklypo dalį bendrai naudojamame 1,2335 ha sklype Nr. 2901/0016:173, unikalus numeris 4400-3817-3730, esančiame F. Vaitkaus g. 11, Šiaulių mieste.

2. Žemės sklypas išnuomojamas 30 (trisdešimties) metų terminui (šis terminas skaičiuojamas nuo 2009 m. spalio 12 d., kai tarp Šalių buvo pasirašyta Valstybinės žemės nuomos sutartis Nr. SŽ-1083).

3. Išnuomojamo žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir (ar) pobūdis: pramonės ir sandėliavimo objektų statybos.

Galimybė keisti žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį nurodant paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį, numatytus pagal Savivaldybės ar jos teritorijos (miesto, miestelio) bendrąjį ar specialųjį planą: žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį galima keisti tik esant rašytiniam nuomotojo sutikimui.

4. Išnuomojamoje žemėje esančių žemės savininkui ar kitiems asmenims nuosavybės teise priklausančių statinių ir įrenginių naudojimo sąlygos, naujų statinių ir įrenginių statybos, kelių tiesimo, vandens telkinių įrengimo ir kitos sąlygos, taip pat statinių ir įrenginių tolesnė naudojimo paskirtis pasibaigus žemės nuomos terminui:

4.1. Nuomininkas privalo naudoti išnuomotą žemės sklypą tik galiojantiems teisės aktams, tarp Šalių sudarytoms sutartims ir išnuomoto žemės sklypo naudojimo paskirčiai, būdai ir pobūdžiui neprieštaraujanciai veiklai vykdyti. Šio punkto nuostatų pažeidimas yra laikomas esminiu Sutarties

pažeidimu.

4.2. Nepažeidžiant kitų Sutarties nuostatų, nuomininkas pareiškia ir patvirtina, kad jis ketina naudoti išnuomotą žemės sklypą pramonės ir sandėliavimo objektų statybai ir eksploatavimui.

4.3. Nuomininkas įsipareigojo savo sąskaita nuo 2009 m. spalio 12 d., kai tarp Šalių buvo pasirašyta Sutartis Nr. SŽ-1083:

4.3.1. ne vėliau kaip per 10 mėnesių nuo Sutarties Nr. SŽ-1083 pasirašymo dienos pateikti kompetentingoms institucijoms reikiamus prašymus ir kitus dokumentus tam, kad nuomininkui būtų išduotas statybos leidimas, reikalingas Sutarties 4.2 papunktyje nurodytai veiklai vykdyti reikiamų statinių statybai išnuomotame žemės sklype;

4.3.2. per 36 mėnesius nuo Sutarties Nr. SŽ-1083 pasirašymo dienos užbaigti statyti ir įrengti išnuomotame žemės sklype visus Sutarties 4.2 papunktyje nurodytai veiklai vykdyti reikalingus objektus, statinius bei įrenginius ir pradėti vykdyti žemės sklype minėtą veiklą. Siekiant išvengti neaiškumų, šiame punkte nurodytų statinių ir kitų objektų statybos ir įrengimo darbų pabaiga laikomas atitinkamų statinių ir objektų pripažinimas tinkamais naudoti.

4.4. Vėlavimas įvykdyti bet kurį iš Sutarties 4.3 papunktyje numatytų įsipareigojimų ilgiau kaip 90 (devyniasdešimt) kalendorinių dienų laikomas esminiu Sutarties pažeidimu.

4.5. Nuomininkas pareiškia ir patvirtina, kad iki Sutarties pasirašymo dienos jis turėjo galimybę tinkamai apžiūrėti išnuomojamą žemės sklypą ir jį apžiūrėjo; išnuomojamas žemės sklypas atitinka nuomininko poreikius; nuomininkas neturi nuomotojui jokių pretenzijų dėl išnuomojamo žemės sklypo būklės, kokybės ir (arba) kitokių charakteristikų.

4.6. Tais atvejais, kai Sutartis yra nutraukiama dėl nuomininko kaltės, nuomininko sumokėtas nuomos mokestis ar kiti atlikti mokėjimai nuomotojui pagal šią ar kitas tarp Šalių sudarytas sutartis neturi būti grąžinami ir nuomininkas privalo savo sąskaita per protingą terminą, bet neilgiau kaip per šešis mėnesius po Sutarties nutraukimo 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, išskyrus atvejus, kai Šalys raštu susitaria kitaip.

4.7. Išskyrus Sutarties 4.6 papunktyje numatytas išimtis, visais kitais atvejais, 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) ir tokie pastatai, statiniai ar įrenginiai (jei jie egzistuoja) lieka nuomininkui. Šiame punkte nurodytais Sutarties pasibaigimo ir (arba) jos nutraukimo prieš terminą atvejais Šalys įsipareigoja bendradarbiauti ir teisės aktų nustatyta tvarka imtis nuo jų priklausančių veiksmų, kad išnuomotame žemės sklype pastatytų ar įrengtų pastatų, statinių ar įrenginių eksploataavimo pagal jų paskirtį tikslais nuomininko naudai būtų nustatytas atitinkamas žemės servitutas arba nuomininkui būtų suteikta kita atitinkama teisė naudotis žemės sklypu.

5. Išnuomojamoje žemėje esančių požeminio ir paviršinio vandens, naudingųjų iškasenų (išskyrus gintarą, naftą, dujas ir kvarcinį smėlį) naudojimo sąlygos: išnuomojamoje 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.

6. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: dujotiekių apsaugos zonos (plotas 0,0177 ha), vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (plotas 0,2024 ha), šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (plotas 0,0091 ha), elektros linijų apsaugos zonos (plotas 0,1823 ha), aerodromų apsaugos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zonos (plotas 1,2335 ha), požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos (plotas 1,2335 ha), ryšių linijos apsaugos zonos (plotas 0,0043 ha).

7. Kiti žemės naudojimo apribojimai: išnuomotas žemės sklypas naudojamas Sutarties 4.2 papunktyje numatytų statinių ir įrenginių statybai ir eksploatacijai.

8. Žemės servitutai ir kitos daiktinės teisės: servitutas – teisė aptarnauti požemines,

antžemines komunikacijas (tarnaujantis; plotas 0,2024 ha).

9. 1,2335 ha žemės sklypo vertė pagal verčių žemėlapius 2018 m. sausio 1 d. – 172 000,00 Eur (vienas šimtas septyniasdešimt du tūkstančiai eurų).

Nuomotojas turi teisę kas 3 metus (šis terminas skaičiuojamas nuo 2009 m. spalio 12 d., kai tarp Šalių buvo pasirašyta Valstybinės žemės nuomos sutartis Nr. SŽ-1083) Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 nustatyta tvarka perskaiciuoti išnuomoto be aukciono žemės sklypo vertę, nuo kurios skaičiuojamas žemės nuomos mokesčio.

10. 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 2008 m. gegužės 22 d. sprendimu Nr. T-183 „Dėl nuomos mokesčio už valstybinę žemę tarifų ir mokėjimo terminų nustatymo“ ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

11. Žemės nuomos mokesčio mokėjimo terminai ir sąlygos nustatomi teisės aktų nustatyta tvarka. Vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2009 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. T-9 „Dėl įmonių, investavusių į Pramoninį parką, atleidimo nuo nekilnojamojo turto ir nuomos už valstybinę žemę mokesčių“, įmonė 10 metų (terminą skaičiuojant nuo 2009 m. spalio 12 d., kai tarp Šalių buvo pasirašyta Sutartis Nr. SŽ-1083) atleidžiama nuo žemės nuomos mokesčio mokėjimo.

12. Kiti su nuomojamo žemės sklypo naudojimu ir grąžinimu, pasibaigus Sutarčiai, susiję nuomotojo ir nuomininko įsipareigojimai:

12.1. nuomininkas įsipareigoja:

12.1.1. užtikrinti išnuomotame žemės sklype vykdomų darbų saugą;

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

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

12.1.4. tinkamai vykdyti nuomininko su viešųjų ir komunalinių paslaugų teikėjais sudarytas sutartis.

12.2. Nuomininkas neturi teisės be išankstinio nuomotojo raštiško sutikimo:

12.2.1. leisti tretiesiems asmenims vykdyti išnuomotame žemės sklype bet kokią ūkinę-komercinę veiklą, taip pat suteikti teisę tretiesiems asmenims bet koku kitu būdu naudotis išnuomotu žemės sklypu;

12.2.2. 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 įtvirtintą žemės sklypo nuomos teisę;

12.2.3. perduoti ar kitaip perleisti nuomininkui nuosavybės teise priklausančius pastatus, statinius ir įrenginius, esančius išnuomotame žemės sklype.

12.3. Šalys susitaria, kad nuomininkas, iš anksto gavęs nuomotojo sutikimą, turi teisę įstatymų nustatyta tvarka kreiptis dėl žemės sklypo įsigijimo nuosavybės teise tik su sąlyga, kad: (i) nuo Sutarties įsigaliojimo praėjo ne mažiau kaip 5 metai (terminą skaičiuojant nuo 2009 m. spalio 12 d., kai tarp Šalių buvo pasirašyta Sutartis Nr. SŽ-1083), ir (ii) nuomininkas visą šį laikotarpį iki galo ir tinkamai vykdė Sutartimi prisiimtus įsipareigojimus.

13. Atsakomybė už Sutarties pažeidimus:

13.1. Bet kuri Šalis, pažeidusi Sutartį, privalo atlyginti kitai Šaliai visus pastarosios dėl Sutarties pažeidimo patirtus nuostolius, įsiskolinimus, žalą ir (arba) pagrįstas sąnaudas ar išlaidas. Siekdamas išvengti neaiškumų, Šalys aiškiai susitaria ir pareiškia, kad Sutarties pažeidimu šio punkto ir kitų Sutarties nuostatų prasme 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 pareiškimai ir garantijos yra netikri ar neteisingi ir (arba) klaidinantys bet kuria prasme, arba kai Šalys pažeidžia atitinkamus pareiškimus ir garantijas, jų nevykdo ar nesilaiko, bet jais neapsiriboti.

13.2. Tuo atveju, jei Šalis praleidžia Sutartyje nustatytus įsipareigojimų įvykdymo terminus (išskyrus 13.4 papunktyje nurodytus atvejus), arba tuo atveju, jei Šalis per 30 kalendorinių dienų laikotarpį kitos Šalies nurodytu būdu neištaiso padėties po to, kai kita Šalis informuoja apie pirmosios Šalies padarytą bet kokią Sutarties pažeidimą, Šalis, kurios atžvilgiu šie įsipareigojimai turi būti įvykdyti, už kiekvieną pradelstą dieną gali reikalauti sumokėti jai 144,81 Eur dydžio baudą.

13.3. Šiame punkte numatyta galimybė reikalauti sumokėti netesybas neatleidžia Šalių nuo pareigos vykdyti sutartinius įsipareigojimus ir neatima teisės nutraukti Sutartį, remiantis Sutarties 16 punkte numatytais pagrindais.

13.4. Laiku nesumokėjęs nuomos mokesčio ir (arba) laiku neįvykdęs bet kokių kitų finansinių įsipareigojimų nuomotojui pagal Sutartį ar kitas tarp Šalių sudarytas sutartis, nuomininkas privalo mokėti nuomotojui 0,05 (penkių šimtųjų) procento dydžio delspinigius nuo laiku nesumokėtos (neįvykdyto finansinio įsipareigojimo) sumos už kiekvieną praleistą dieną. Jeigu nuomininkas vėluoja sumokėti nuomos mokesť (atitinkamą jo dalį) arba įvykdyti bet kurią kitą finansinį įsipareigojimą nuomotojui pagal Sutartį ilgiau kaip 30 (trisdešimt) kalendorinių dienų, tai laikoma esminiu Sutarties pažeidimu.

13.5. 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).

13.6. 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, iki 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.

14. Nuomininkas įsipareigoja laikytis Sutarties ir įstatymų. Už jų nevykdymą jis atsako pagal įstatymus.

15. Įstatymų ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka pasikeitus valstybinės žemės nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkai ir kitiems reikalavimams, Sutarties Šalys privalo vadovautis priimtais pakeitimais. Savivaldybės tarybai pakeitus žemės, išnuomos ne aukciono būdu, nuomos mokesčio tarifą, sumažinus Sutartyje apskaičiuotą nuomos mokesť arba nuo jo atleidus, taip pat pakeitus žemės nuomos mokesčio mokėjimo terminus, Sutarties Šalys privalo vadovautis Savivaldybės tarybos sprendimais. Nuomotojas, vadovaudamasis Savivaldybės tarybos sprendimu pakeisti žemės, išnuomos ne aukciono būdu, nuomos mokesčio tarifą ar sumažinti Sutartyje apskaičiuotą žemės nuomos mokesť, perskaičiuoja žemės nuomos mokesčio dydį.

16. Nuomotojas, vadovaudamasis šio punkto nuostatomis, turi teisę, nesikreipdamas į teismą ar kitą ginčus nagrinėjančią instituciją, vienašališkai nutraukti Sutartį prieš terminą bet kuriuo iš žemiau nurodytų atvejų:

16.1. Nuomininkas naudoja išnuomotą žemės sklypą ne pagal Sutartį, žemės sklypo pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį, būdą ar pobūdį.

16.2. Nuomininkas ilgiau nei 30 (trisdešimt) kalendorinių dienų vėluoja sumokėti žemės nuomos mokesť ir (arba) kitus mokėjimus nuomotojui pagal Sutartį.

16.3. Nuomininkas kitaip iš esmės pažeidžia Sutartį ir (arba) Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytus reikalavimus, susijusius su žemės sklypu ir (arba) jo naudojimu.

17. Nepažeisdamas kitų Sutarties nuostatų, nuomininkas, vadovaudamasis 16 punkto nuostatomis, turi teisę, nesikreipdamas į teismą ar kitą ginčus nagrinėjančią instituciją, vienašališkai nutraukti Sutartį prieš terminą, jeigu nuomotojas iš esmės pažeidžia Sutartį.

18. Esant bet kuriam iš 16.1, 16.2 ar 16.3 papunkčiuose nurodytų ar kitų esminių Sutarties pažeidimų, atitinkama 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.

19. 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 anksčiau nurodytą papildomą nukentėjusios Šalies pranešimą apie Sutarties nutraukimą.

20. Šalys susitaria, kad Sutartis be jokių papildomų sąlygų ar dokumentų automatiškai nutrūksta (pasibaigia), jeigu dėl bet kokių priežasčių prieš terminą yra nutraukiama (ar pasibaigia) tarp Šiaulių miesto savivaldybės ir nuomininko 2009 m. spalio 12 d. sudaryta Šiaulių pramoninio parko investicijų sutartis. Siekiant išvengti neaiškumų, Sutartis laikoma nutraukta (pasibaigusia) nuo minėtos investicijų sutarties nutraukimo prieš terminą (pasibaigimo) momento.

21. Pagal Sutartį pakeitus žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį, nuomotojas, vadovaudamasis parengtu ir patvirtintu detaliuoju planu, turi patikslinti išnuomoto žemės sklypo kadastro duomenis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastre. Kadastro duomenys keičiami Šalies, inicijavusios detaliojo plano, pagal kurį pakeista paskirtis, būdas ir (ar) pobūdis, rengimą, lėšomis.

22. Sutarties Šalys įsipareigoja pagal pakeistus išnuomoto žemės sklypo kadastro duomenis pakeisti nuomos Sutartį.

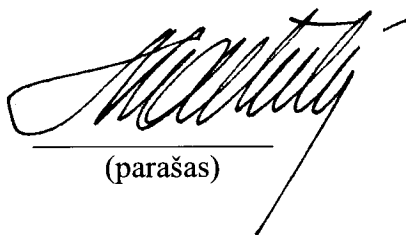
23. Sutartį nuomininkas savo lėšomis per 2 mėnesius įregistruoja Nekilnojamojo turto registre.

24. Sutartis sudaryta 2 egzemplioriais, kurių vienas paliekamas Šiaulių miesto savivaldybei, kitas egzempliorius įteikiamas įmonės direktoriui Tomui Janužiui“.

Šalių atstovų parašai:

Šiaulių miesto savivaldybės
administracijos direktorius

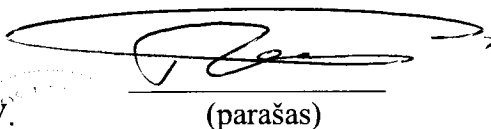
(data) A. V.


(parašas)

Antanas Bartulis

UAB „Lietmeta“
Direktorius

(data) A. V.


(parašas)

Tomas Janužis