

Negyvenamųjų patalpų, skirtų ikimokyklinio ir (ar) priešmokyklinio ugdymo funkcijoms vykdyti, nuomos teisių įsigijimo skelbiamų derybų būdu sąlygų ir vertinimo kriterijų aprašo
3 priedas

NEGYVENAMŪJŲ PATALPŲ, SKIRTŲ IKIMOKYKLINIO IR (AR) PRIEŠMOKYKLINIO UGDYMO FUNKCIJOMS VYKDYTI, NUOMOS SUTARTIES PROJEKTAS

(Negyvenamųjų patalpų, skirtų ikimokyklinio ir (ar) priešmokyklinio ugdymo funkcijoms vykdyti, nuomos sutarties projekto forma)

NEGYVENAMŪJŲ PATALPŲ, SKIRTŲ IKIMOKYKLINIO IR (AR) PRIEŠMOKYKLINIO UGDYMO FUNKCIJOMS VYKDYTI, NUOMOS SUTARTIES BENDROSIOS SĄLYGOS

1. SĄVOKŲ APIBRĖŽIMAI

1.1. Šioje Sutartyje (įskaitant jos Specialiąsias Sąlygas) didžiosiomis raidėmis vartojami žodžiai ir posakiai turi žemiau nurodytas reikšmes, jeigu kontekstas nereikalauja kitaip:

Bendro Naudojimo Teritorijos	reiškia bendro naudojimo Turto teritorijas (automobilių stovėjimo aikštelės, privažiavimai, keliai, bendro naudojimo prekių pristatymo teritorijos, liftai, techninės patalpos, kita), atsižvelgiant į atitinkamos teritorijos (patalpos) funkciją;
Bendrosios Sąlygos	reiškia šias Sutarties bendrąsias sąlygas;
Darbo Diena	reiškia bet kurią dieną nuo pirmadienio iki penktadienio (imtinai), kai komerciniai bankai Lietuvos Respublikoje vykdo įprastinę veiklą, išskyrus valstybines švenčių dienas, kurių sąrašas pateikiamas Lietuvos Respublikos darbo kodekso 123 straipsnyje;
Darbų Projektas	reiškia visus reikiamus projektus, detalius planus, brėžinius, specifikacijas ir kitus dokumentus ir duomenis, kuriuose pateikiami Darbų sprendiniai, ir kuriuos, remiantis Sutartimi ir/ar Teisiniais Reikalavimais, Nuomotojas privalo savo sąskaita parengti ir/ar gauti prieš pradėdamas atitinkamus Darbus, išskyrus jei Šalys susitaria kitaip ir/ar susitaria dėl Nuomininko papildomai atliekamų Darbų Patalpose;
Darbai	reiškia visus ir bet kokius Nuomotojo patalpose ar jų atžvilgiu atliekamus darbus, įskaitant Patalpų įrengimo, apdailos, ar patalpų pritaikymo Nuomininko veiklai darbus. Taip pat reiškia, kai Nuomininkas Patalpų pritaikymo veiklai atlieka papildomus darbus, ar Nuomos termino metu atsiradus poreikiui atlieka Patalpų atnaujinimo, pakeitimo, pagerinimo ar kitus Patalpų pritaikymo Nuomininko veiklai darbus;
Darbų Užbaigimo Aktas	reiškia raštišką dokumentą, patvirtinantį atitinkamų Darbų užbaigimą, kuris turi būti sudaromas tarp Šalių Bendrosiose Sąlygose nustatytais atvejais ir tvarka;
Depozitas	reiškia Specialiųjų Sąlygų 7.1 papunktyje nurodytą pinigų sumą, atsižvelgiant į jo koregavimą Bendrosiose Sąlygose nustatyta tvarka, kurią Nuomininkas privalo sumokėti (deponuoti) Nuomotojui Nuomininko išipareigojimų pagal Sutartį tinkamam įvykdymui užtikrinti;
Eksploatavimo Mokestis	reiškia Nuomininko mokamą mokestį už eksploatavimo išlaidas, kuris yra skirtas padengti atitinkamą dalį Nuomotojo patiriamų eksploatavimo išlaidų, kurios yra numatytos Sutarties Specialiųjų Sąlygų 5.3 papunktyje;

Gražinimo Aktas	reiškia dokumentą, pažymintį Nuomininko Patalpų perdavimą (grąžinimą) Nuomotojui pasibaigus Sutarčiai;
Komunaliniai Mokesčiai	reiškia mokesį už komunalines paslaugas, detalai apibrėžtą Bendrųjų Sąlygų 6.9 papunktyje;
Leistinas Naudojimas	reiškia Specialiųjų Sąlygų 3.2.7 papunktyje nurodytą veiklą (paskirtį), kuriai Nuomininkui leidžiama naudoti Patalpas;
Nuomos Mokestis	reiškia Specialiųjų Sąlygų 5.1 papunktyje nurodyto dydžio nuomos mokesį, mokėtiną už 1 (vieną) Patalpų naudojimo ir valdymo šioje Sutartyje numatytais sąlygomis kalendorinį mėnesį, atsižvelgiant į šio mokesčio pakoregavimą Bendrosiose Sąlygose nustatyta tvarka. Sutartyje nustatyta tvarka pakoregavus (indeksavus) Nuomos mokesį, Nuomos mokestis reiškia mokesčio dydį, nustatytą po paskutinio atitinkamo Nuomos mokesčio koregavimo. Nuomos mokesčio už Patalpas suma yra apskaičiuojama, remiantis Nuomojamų Patalpų plotu, kuris bus nustatomas ir apskaičiuojamas pagal Sutarties sąlygas;
Nuomininkas	reiškia Patalpų nuomininką, kurio duomenys nurodyti Specialiųjų Sąlygų 2.2 papunktyje;
Nuomotojas	reiškia Patalpų nuomotoją, kurio duomenys nurodyti Specialiųjų Sąlygų 2.1 papunktyje;
Nuomos Terminas	reiškia nuomos laikotarpį, nurodytą Specialiųjų Sąlygų 4.2 papunktyje dėl kurių Šalys susitaria raštu;
Patalpos	reiškia Pastatą, esančias patalpas, kurias nuomojasi Nuomininkas ir patalpoms, kuriose bus vykdomas ikimokyklinis ir (ar) priešmokyklinis ugdymas, priskirtas žemės sklypas, kuriame įrengta vaikų žaidimų aikštelė (toliau kartu vadinama – Patalpos), kaip nurodyta Specialiųjų Sąlygų 3.2 papunktyje ir Bendrųjų Sąlygų 2.1 papunktyje;
Patalpų Plotas	reiškia Specialiųjų Sąlygų 3.2.1 papunktyje nurodytą Patalpų plotą;
Perdavimo Aktas	reiškia dokumentą, pažymintį Patalpų perdavimą Nuomininkui, kuris, Šalims jį tinkamai pasirašius, tampa neatskiriama Sutarties dalis. Perdavimo Aktas turi būti sudaromas pagal formą, pateikiamą šios Sutarties <u>3 priede</u> ;
Perdavimo Diena	reiškia Patalpų perdavimo Nuomininkui pagal Šalių pasirašytą Perdavimo Aktą dieną.
Perdavimo Terminas	reiškia Specialiųjų Sąlygų 4.1 papunktyje nurodytą terminą, atsižvelgiant į jo galima patikslinimą pagal Bendrųjų Sąlygų nuostatas;
Pastatas	reiškia Nuomotojui priklausančią ir jo valdomą Pastatą, kuriame yra Patalpos, įskaitant jo teritoriją;
Sutartis	reiškia šias Patalpų nuomos sutarties Bendrąsias ir Specialiąsias Sąlygas su visais jų priedais, Sutarties ir / arba Sutarties priedų pakeitimais ir papildymais, padaryti pagal Sutartį;
Specialiosios Sąlygos	reiškia šios Sutarties specialiąsias sąlygas;
SVKI	reiškia pagal metodologiją su kitomis Europos Sąjungos (ES) šalimis suderintą Lietuvos vartotojų kainų indeksą, apskaičiuotą ir paskelbtą kompetentingų Lietuvos Respublikos institucijų (Sutarties sudarymo dieną – Valstybės duomenų agentūros);
Šalys	reiškia Nuomininką ir Nuomotoją kartu;
Teisiniai Reikalavimai	reiškia reikalavimus, numatytus bet kokiame įstatyme, nutarime, reglamente, taisyklėse, bet kuriame kitame teisės akte, arba teismo ar arbitražo sprendime, priimtuose atitinkamos Lietuvos ar Europos Sąjungos institucijos tiek prieš, tiek po Sutarties sudarymo;
Turtas	reiškia Žemės Sklypą ir Pastatą kartu;

Žemės Sklypas reiškia žemės sklypą, kuriame yra Pastatas; t. y. žemės sklypas, kurio unikalus Nr. _____, kadastro Nr. _____, adresas _____.

- 1.2. Sutarties aiškinimui taikomos šios taisyklės:
 - 1.2.1. nuoroda į bet kokį įstatymą apima nuorodas į:
 - (A) tą įstatymą, jo pakeitimą, papildymą ar pakartotinį priėmimą (ar viską kartu) tam tikru metu (tiek prieš, tiek po šios Sutarties sudarymo datos); ir
 - (B) bet kokius poįstatyminius teisės aktus, priimtus, remiantis tuo įstatymu tam tikru metu (tiek prieš, tiek po šios Sutarties sudarymo datos).
 - 1.2.2. Priedai yra sudėtinė šios Sutarties dalis ir turi tokią pačią galią, kaip ir tuo atveju, jei jų turinys būtų inkorporuotas į Sutarties tekstą; nuorodos į šią Sutartį apima ir jos priedus. Esant neaiškumams ar neatitikimams, šios Sutarties nuostatos turės pirmenybę priedų atžvilgiu.
 - 1.2.3. Jeigu aiškiai nenumatyta kitaip, nuorodos į **dienas** laikomos nuorodomis į kalendorines dienas.
 - 1.2.4. Jeigu Sutartyje aiškiai nenumatyta kitaip arba kontekstas nereikalauja kitaip, **Sutarties pabaiga** apima Nuomos Terminą pabaigą, Sutarties nutraukimą abiejų Šalių susitarimu ar bet kurios iš jų iniciatyva bei Sutarties pasibaigimą bet kuriuo kitu teisėtu pagrindu.
 - 1.2.5. Esant neatitikimui tarp šios Sutarties Specialiųjų Sąlygų ir Bendrųjų Sąlygų, pirmenybę turi Specialiosios Sąlygos.

2. SUTARTIES DALYKAS

- 2.1. Nuomotojas įsipareigoja išnuomoti Nuomininkui, o Nuomininkas įsipareigoja išsinuomoti iš Nuomotojo Patalpas, kurių plotas yra nurodytas Specialiųjų Sąlygų 3.2.1 papunktyje ir kurios pažymėtos plane, pridedamame prie Sutarties kaip 1 priedas.
- 2.2. Patalpos išnuomojamos tokios būklės, kokios jos yra Perdavimo Akto sudarymo dieną.
- 2.3. Nuomininkas turi teisę naudotis Bendro Naudojimo Teritorijomis kartu su Nuomotoju ir kitais Turto teisėtais naudotojais.
- 2.4. Nuomininkas turi teisę Patalpų / Pastato adresu registruoti savo ar savo filialų, atstovybių ar dukterinių įmonių ir (ar) kitų subjektų buveinę, o Nuomotojas įsipareigoja išduoti tam rašytinį sutikimą.

3. PATALPŲ PERDAVIMAS

- 3.1. Nuomotojas įsipareigoja perduoti Patalpas Nuomininkui, o Nuomininkas įsipareigoja priimti Patalpas iš Nuomotojo per Perdavimo Terminą su sąlyga, kad Nuomininkas yra sumokėjęs Nuomotojui visą Depozitą (Bendrųjų Sąlygų 7 punktą).
- 3.2. Patalpų perdavimas Nuomininkui pažymimas abiejų Šalių pasirašomu Perdavimo Akto (Sutarties 3 priedas). Nuomotojas turi teisę atsisakyti pasirašyti Perdavimo Aktą, iki tol, kol Nuomininkas nėra sumokėjęs viso Depozito.
- 3.3. Ne vėliau kaip Perdavimo Akto pasirašymo dieną Nuomininkas privalo kartu su Nuomotojo atstovu patikrinti Patalpas bei visus kitus su Patalpomis ir jų nuoma pagal Sutartį susijusius aspektus, tam, kad nustatytų bet kokius galimus Patalpų trūkumus ir / ar kitokius jų neatitikimus Sutarties sąlygoms.
- 3.4. Nuomininkas gali atsisakyti priimti Patalpas ir pasirašyti Perdavimo Aktą tik tuo atveju, jeigu yra nustatomi esminiai Patalpų trūkumai, dėl kurių Nuomininkas negali naudoti Patalpų Leistinam Naudojimui.
- 3.5. Jeigu Nuomininkas atsisako priimti Patalpas Bendrųjų Sąlygų 3.4 papunktyje numatytu pagrindu:
 - 3.5.1. Šalys įsipareigoja nedelsiant užfiksuoti nustatytus esminius Patalpų trūkumus Patalpų defektų akte, kuris, pasirašytas abiejų Šalių, tampa neatskiriama Sutarties dalimi;

- 3.5.2. Nuomotojas privalo pašalinti minėtame Patalpų defektų akte užfiksuotus esminius Patalpų trūkumus per įmanomai trumpiausią protingą terminą ir, juos pašalinęs, informuoti apie tai Nuomininką;
- 3.5.3. Perdavimo Terminas pratęsiamas Patalpų esminių trūkumų šalinimui reikalingam terminui;
- 3.5.4. Nuomotojui pašalinus 3.5.1 papunktyje nurodytame defektų akte užfiksuotus esminius trūkumus, Patalpos turi būti perduodamos Nuomininkui pagal Perdavimo Aktą, kurį Šalys privalo sudaryti Nuomotojo pranešime apie trūkumų pašalinimą nurodytu laiku ir vietoje. Pastaruoju atveju, Perdavimo Akto pasirašymui Nuomininkui turi būti suteikiamas ne mažesnis kaip 2 (dviejų) Darbo Dienų terminas, skaičiuojamas nuo Nuomotojo pranešimo apie Patalpų trūkumų pašalinimą gavimo dienos.
- 3.6. Nuomininkas apie po Perdavimo Akto pasirašymo paaiškėjusius paslėptus Patalpų trūkumus (jei tie trūkumai ar nukrypimai negalėjo būti nustatyti normaliai priimant Patalpas) privalo pranešti Nuomotojui raštu nedelsdamas, tačiau ne vėliau kaip per 3 (tris) darbo dienas nuo tada, kai Nuomininkas sužinojo, turėjo ar galėjo sužinoti apie tokius trūkumus. Nuomotojas tokius trūkumus privalo ištaisyti per Šalių sutartą protingą terminą. Šalys susitaria, kad paslėptų trūkumų paaiškėjimas (atsiradimas) nesuteikia Nuomininkui teisės nutraukti Sutartį ar jos atsisakyti, jeigu Nuomotojas ištaiso tokius trūkumus per Šalių sutartą protingą terminą. Šalys taip pat susitaria, kad, jeigu yra nustatomi tokie Patalpų trūkumai, dėl kurių Nuomininkas negali naudotis Patalpomis ar jų dalimi ir faktiškai nesinaudoja Patalpomis ar jų dalimi, tokiu atveju Patalpų ar jų dalies trūkumų šalinimo laikotarpiu Nuomininkas turi teisę nemokėti Nuomos mokesčio ir kitų mokesčių, proporcingai apskaičiuotų pagal tą Patalpų dalies plotą, kuriuo Nuomininkas negali naudotis ir nesinaudoja dėl nustatytų trūkumų.
- 3.7. Patalpų apžiūrai Nuomininkas turi teisę pasitelkti kompetentingus ekspertus ar specialistus, tačiau Nuomininkas neprivalo imtis neproporcingų priemonių siekdamas patikrinti, ar Patalpos įrengtos tinkamai. Nuomotojas sutinka ir įsipareigoja su Nuomininku iš anksto suderintu metu protingu terminu iki numatomos Perdavimo Akto pasirašymo dienos suteikti galimybę Nuomininko nurodytiems ekspertams ar specialistams pateikti į Patalpas dalyvaujant Nuomotojo atstovui ir atlikti išsamų Patalpų būklės įvertinimą. Šalių susitarimu eksperto ar specialisto išlaidas už išsamų Patalpų būklės įvertinimą Šalys apmoka lygiomis dalimis per pusę.
- 3.8. Šalių sudarytas Perdavimo Aktas reiškia ir besąlygiškai patvirtina, kad: (i) Nuomininkas tinkamai apžiūrėjo Patalpas iki Perdavimo Akto sudarymo, (ii) Patalpos visais atžvilgiais atitinka Nuomininko reikalavimus ir Sutarties sąlygas, įskaitant mokėtinus Nuomos Mokesčius, kitus mokesčius, bei (iii) Nuomininkas neturi Nuomotojui jokių pretenzijų dėl Patalpų būklės, kokybės, įrengimo lygio, išplanavimo ir / ar kitokių Patalpų charakteristikų. Šiame punkte išdėstytos nuostatos netaikomos esant paslėptiems (nematomiems) Patalpų trūkumams, kuriems nustatyti reikia atlikti papildomus (t. y. specialius ar ekspertinius) tyrimus ir kurių Nuomininkas Patalpų perdavimo jam metu negalėjo nustatyti (pamatyti), neatlikęs papildomo tyrimo.

4. DARBAI

- 4.1. Jeigu Šalys susitaria ir tai yra numatyta Sutarties Specialiųjų Sąlygų 6.1 papunktyje, kad Patalpos turi būti pritaikytos Nuomininko veiklai Nuomotojo sąnaudomis, Patalpos perduodamos Sutarties Specialiosiose Sąlygose nustatyta tvarka tik tada, kai Nuomotojas pritaiko Patalpas, atlikdamas Darbus, numatytus Sutarties Specialiųjų Sąlygų 6.1 papunktyje, pagal tarp Šalių suderintą Darbų projektą, Šalių sutartus reikalavimus ir aptartą tvarką. Nuomotojas prieš atlikdamas Darbus Patalpose, su Nuomininku suderina Darbų projektą ir atliekamus Darbus bei jų apimtį.
- 4.2. Jei Šalys susitaria, jog Darbus, ir/ar papildomus Darbus, kurie reikalingi Nuomininkui pradėti Sutarties Specialiosiose Sąlygose numatytai veiklai arba vėliau Nuomos termino metu atsiranda poreikis tokius darbus atlikti, atlieka Nuomininkas, Nuomininkas turi teisę atlikti bet kokius Darbus tik po to, kai:
- 4.2.1. Šalių yra sudarytas Perdavimo Aktas;

- 4.2.2. atsižvelgiant į 4.3 papunkčio nuostatas, Nuomininkas gauna išankstinį Nuomotojo raštišką sutikimą atitinkamiems Darbams atlikti.
- 4.3. Tais atvejais, kai Nuomotojas to pareikalauja ir / arba kai atitinkama(-os) vėliau nurodyta (-os) Nuomininko prievolė (s) yra numatyta (-os) Sutartyje, prieš Nuomotojui išduodant Bendrųjų sąlygų 4.2.2 papunktyje nurodytą sutikimą, Nuomininkas privalo pateikti Nuomotojui ir su juo suderinti atitinkamų Darbų apimtį, Darbų Projektą, taip pat Darbų vykdymo sąlygas ir terminus. Nuomotojas, atsisakydamas derinti (patvirtinti) Darbų Projektą, privalo nurodyti Nuomininkui priežastį ar priežastis, kodėl Darbų Projektas nėra tvirtinamas.
- 4.4. Nuomininkas privalo vykdyti Darbus griežtai laikydamasis šių reikalavimų:
- 4.4.1. Darbus atliekantys asmenys privalo turėti reikiamas kvalifikacijas ir atestatus, taip pat galiojančius rangovų civilinės atsakomybės draudimus. Už visus Darbus atliekančius asmenis (įskaitant dėl darbų saugos) atsako išimtinai Nuomininkas;
- 4.4.2. Darbų metu susidariusios atliekos (įskaitant statybinį laužą) turi būti reguliariai šalinamos iš Patalpų; susidariusios atliekos turi būti išvežamos į atitinkamus sąvartynus ar kitas vietas, skirtas atitinkamų atliekų šalinimui; Nuomininkas, atlikdamas Darbus, kiekvieną dieną susitvarko Patalpose atliekamų darbų zonas;
- 4.4.3. Darbai turi būti atliekami taip, kad sukeltų kaip protingai įmanoma mažiau trukdžių ir nepatogumų Nuomotojui, kitiems Pastato nuomininkams ir naudotojams, taip pat Pastato lankytojams ir svečiams, įskaitant bet tuo neapsiribojant, atlikdamas Darbus, Nuomininkas:
- (a) negali trukdyti kitiems Pastato nuomininkams ir naudotojams, taip pat Pastato klientams ir svečiams nevaržomai ir saugiai patekti į Pastatą;
 - (b) privalo iš anksto suderinti su Nuomotoju bet kokius vandens, nuotekų, šildymo, elektros energijos, telekomunikacinių ir duomenų perdavimo paslaugų, taip pat bet kokių kitų paslaugų teikimo į Pastatą (ar bet kurią jo dalį) nutraukimus.
- 4.5. Nuomotojas bei visi jo įgalioti asmenys bet kuriuo protingu metu turi teisę įeiti į Patalpas, tikrinti bei prižiūrėti atliekamus Nuomininko Darbus. Nuomininkas privalo sudaryti visas protingas galimybes Nuomotojui ir jo įgaliotiems asmenims tikrinti ir prižiūrėti Nuomininko atliekamus Nuomininko Darbus.
- 4.6. Nuomininkas taip pat yra atsakingas ir privalo nepagrįstai nedelsdamas atlyginti visą dėl Nuomininko Darbų Nuomotojui, Patalpoms, Pastatui ar kitam Nuomotojo turtui, taip pat tretiesiems asmenims ir / ar jų turtui padarytą žalą, įskaitant atsitiktinę žalą. Nuomininkas privalo kaip įmanoma greičiau informuoti Nuomotoją apie šiame punkte nurodytos žalos atsiradimą.
- 4.7. Pasibaigus Sutarčiai, Nuomininkas turi teisę pasiimti tik tuos Darbus, įskaitant jų rezultatus, kurie gali būti atskirti be žalos Patalpoms ir nebloginant Patalpų būklės. Visi Nuomininko Darbai bei jų rezultatai, kurie negali būti atskirti be žalos Patalpoms ir nebloginant Patalpų būklės, pasibaigus Sutarčiai, lieka Patalpose (tampa Nuomotojo nuosavybe) ir Nuomotojas neturi kompensuoti tokių Darbų bei jų rezultatų įrengimo, išskyrus jei Šalys susitartų kitaip.

5. PATALPŲ GRAŽINIMAS

- 5.1. Nutraukus Sutarčių arba Nuomos Terminui pasibaigus, Nuomininkas įsipareigoja ne vėliau kaip per 10 (dešimt) Darbo Dienų atlaisvinti Patalpas ir perduoti jas Nuomotojui. Patalpos laikomos gražintomis Šalims pasirašius Gražinimo Aktą.
- 5.2. Nuomotojui gražinamos Patalpos turi būti tokios pat būklės, kokios Patalpos buvo perduotos Nuomininkui pagal Perdavimo Aktą, atsižvelgiant į normalų Patalpų nusidėvėjimą, ir, jeigu Šalys nesusitarė kitaip, su visais Nuomininko Darbais (jų rezultatais), kurie negali būti atskirti be žalos Patalpoms ir nebloginant jų būklės.
- 5.3. Patalpų gražinimo dieną atliekamas bendras Patalpų patikrinimas, kad būtų nustatyti taisytini defektai ir pasirašytas Gražinimo Aktas. Patalpų patikrinimo metu jos turi būti iškraustytos ir švarios.

5.4. Patikrinimo metu nustatytus Patalpų defektus ištaiso Nuomininkas savo sąskaita per protingą Šalių sutartą terminą. Nuomininkui neištaisius Patalpų defektų per Šalių sutartą terminą, Patalpų defektus ištaiso Nuomotojas Nuomininko sąskaita. Patalpų defektų šalinimo kaštus Nuomininkas privalo sumokėti Nuomotojui per 10 (dešimt) dienų nuo Gražinimo Akto sudarymo dienos, jeigu Gražinimo Akte Šalys nesusitars kitaip.

6. NUOMOS MOKESČIAI IR KITI MOKĖJIMAI

6.1. Nuomininkas už naudojimąsi Patalpomis Nuomos Terminu laikotarpiu moka Nuomotojui Nuomos Mokestį kiekvieną mėnesį nuo Perdavimo Dienos arba nuo kito Šalių Specialiosiose Sąlygose sutarto termino.

6.2. Nuomininko pagal Sutartį Nuomotojui mokėtinas Nuomos Mokestis per atitinkamą ataskaitinį laikotarpį yra nurodytas Specialiųjų sąlygų 5.1 papunktyje. Šalys patvirtina, jog Specialiosiose Sąlygose nurodytas Nuomos Mokesčio dydis yra be PVM ir PVM Nuomininkui yra netaikomas.

6.3. Nuomotojas per pirmąsias 10 (dešimt) einamojo kalendorinio mėnesio dienų privalo pateikti Nuomininkui sąskaitą, išrašytą tokio einamojo kalendorinio mėnesio Nuomos Mokesčiui per sąskaitų administravimo bendrąją informacinę sistemą (arba tuo metu taikomą analogišką teisės aktų reikalavimus atitinkančią sistemą) (toliau – **SABIS**). Nuomos Mokestis turi būti sumokamas už kiekvieną einamąjį kalendorinį mėnesį ne vėliau kaip per 15 (penkiolika) kalendorinių dienų nuo atitinkamos sąskaitos išrašymo ir per SABIS sistemą Nuomininkui pateikimo dienos.

6.4. Nepažeidžiant Bendrųjų Sąlygų 6.5 papunkčio nuostatų, pasibaigus kiekvieniems kalendoriniams metams, be jokio papildomo Šalių susitarimo ir/ar pranešimo Nuomos Mokestis yra apskaičiuojamas SVKI vidutiniu metiniu pokyčiu (padidėjimu) per praėjusius kalendorinius metus, tačiau ne daugiau kaip 3 (trys) procentai, t. y. Šalys susitaria, jog Nuomos Mokesčio indeksavimui yra taikomos „*lubos*“. Nuomos Mokesčio padidinimas remiantis šio punkto nuostatomis apskaičiuojamas pagal šią formulę:

$$N1 = N0 + \left(\frac{N0}{100} \times SVKI \right)$$

kur:

- **N1** reiškia Nuomos Mokestį, apskaičiuotą po atitinkamos indeksacijos (padidėjimo);
- **N0** reiškia paskutinį iki atitinkamo indeksacijos taikytą nesumažintą (be nuolaidos) Nuomos Mokestį;
- **SVKI** reiškia SVKI vidutinį metinį procentinį pokytį (išreikštas procentais, bet ne daugiau kaip 3 proc.).

6.5. Siekdamas išvengti neaiškumų, Šalys aiškiai susitaria, kad visais atvejais Bendrųjų Sąlygų 6.4 papunktyje nustatyta tvarka pakoreguotas Nuomos Mokestis negali tapti mažesnis nei iki atitinkamo koregavimo taikytas Nuomos Mokestis.

6.6. Bendrųjų Sąlygų 6.4 papunktyje nustatyta tvarka perskaičiuotas (padidintas) Nuomos Mokestis taikomas nuo atitinkamų kalendorinių metų sausio 1 dienos imtinai ir galioja iki kito koregavimo pirmiau nustatyta tvarka. Pirmos indeksacijos data numatyta Sutarties Specialiųjų Sąlygų 5.4 papunktyje. Nuomotojas turi atlikti koregavimą pagal šį punktą ne vėliau kaip per 2 (du) mėnesius nuo oficialaus indekso paskelbimo. Siekdamas aiškumo, Šalys patvirtina, kad jei Nuomotojas per aukščiau nurodytą terminą nepakoregavo Nuomos Mokesčio, tais metais Nuomos Mokestis negali būti koreguojamas.

6.7. Jeigu bet kuriuo metu SVKI nebūtų paskelbtas, Nuomotojas turi teisę pakeisti SVKI kitu atitinkamu indeksu ar kitu lyginamuoju statistiniu rodikliu, kuris savo paskirtimi būtų artimiausias SVKI. Nuomotojas įsipareigoja pagrįsti pakeisto lyginamojo statistinio rodiklio artimumą ir paskirties atitikimą SVKI.

- 6.8. Papildomai prie Nuomos Mokesčio, Nuomininkas privalo mokėti Nuomotojui Komunalinius Mokesčius, išskyrus jei Sutarties Specialiosiose Sąlygose numatyta, kad Nuomininkas Komunalinius Mokesčius moka tiesiogiai Komunalinių Paslaugų tiekėjams, ir Eksploatavimo Mokestį (jei toks taikomas) Sutartyje nustatyta tvarka. Jeigu Sutartyje aiškiai nenumatyta kitaip, Komunaliniai Mokesčiai ir Eksploatavimo Mokesčiai pradedami skaičiuoti ir Nuomininko pareiga juos mokėti atsiranda nuo Perdavimo Dienos.
- 6.9. Komunaliniai Mokesčiai yra nustatomi ir turi būti mokami už Patalpose suvartotą elektros energiją, vandenį, dujas, taip pat Patalpų šildymą, šiukšlių išvežimą ir nuotekų šalinimą iš Patalpų ir kitas Patalpose faktiškai suteiktas komunalines paslaugas (**Komunalinės Paslaugos**).
- 6.10. Jei Nuomininkas Komunalinius Mokesčius moka Nuomotojui pagal Nuomotojo pateiktas Komunalinių mokesčių sąskaitas, Komunaliniai Mokesčiai apskaičiuojami remiantis atitinkamų Komunalinių Paslaugų tiekėjų atitinkamą atskaitinį laikotarpį nustatytais tarifais ir matavimo prietaisų (skaitiklių), kurie skirti apskaičiuoti Patalpose suteiktas atitinkamas Komunalines Paslaugas, rodmenimis.
- Pasikeitus Komunalinių Paslaugų tiekėjų paslaugų įkainiams ar tiekiamų Komunalinių Paslaugų tarifams, toks tarifas taikomas ir Nuomotojas nedelsiant apie pasikeitusius tarifus atskiru rašytiniu pranešimu informuoja Nuomininką.
- Jeigu nėra įrengti atskiri matavimo prietaisai (skaitikliai), skirti Patalpose suteiktų (suvartotų) atitinkamų Komunalinių Paslaugų kiekio apskaičiavimui, Nuomininko mokėtini Komunaliniai Mokesčiai už tokias Komunalines Paslaugas, nustatomi priskiriant Patalpoms (Nuomininkui) Komunalinių Paslaugų išlaidų, tenkančių visam Pastato nuomotinam plotui atitinkamą kalendorinį mėnesį, ir nepriskirtų konkrečioms Pastato naudotojams, dalį, kuri yra proporcinga Patalpų Ploto ir viso Pastato ploto santykiui.
- Nuomininkui paprašius, Nuomotojas turi pareigą Nuomininkui įrodyti apskaičiuotų Komunalinių Mokesčių dydį pirminiais dokumentais (Komunalinių Paslaugų tiekėjų sąskaitomis ar kt.), pateikdamas tokius dokumentus per 3 (tris) Darbo dienas nuo Nuomininko pateikto prašymo dienos.
- 6.11. Eksploatavimo Mokestis (jei yra taikomas) yra nustatomas ir mokėtinas Nuomotojui už visas kitas paslaugas, taip pat skirtas padengti visas kitas Nuomotojo išlaidas ir sąnaudas, susijusias su Patalpomis ir Pastatu (įskaitant Bendrojo Naudojimo Teritorijas), jų administravimu, valdymu, eksploatacija, remontu ir priežiūra, kurie Nuomotojo nėra priskirti konkrečiam Pastato nuomininkui ar naudotojui. Konkrečios išlaidos privalo būti nurodytos Sutarties Specialiųjų Sąlygų 5.3 papunktyje. Nuomotojas Nuomos Terminu laikotarpiu priimdamas sprendimus, susijusius su Eksploatavimo Mokestį sudarančiomis išlaidomis, su Nuomininku tokias išlaidas suderina iš anksto.
- 6.12. Jei Nuomininkui yra taikomas Eksploatavimo Mokestis, Nuomininkui tenkanti tokių mokesčių dalis yra proporcinga Patalpų Ploto santykiui su visu Pastato plotu.
- 6.13. Nuomotojas įsipareigoja užtikrinti, kad rinkdamasis Bendrųjų Sąlygų 6.11 papunktyje nurodytų paslaugų teikėjus Nuomotojas veiks kaip taupus ir protingas verslininkas.
- 6.14. Nuomininko mokamas Eksploatavimo Mokestis, jei toks būtų taikomas, negali sutapti (persidengti) su jo mokamais Komunaliniais Mokesčiais (t. y. Nuomininkas neturi mokėti du kartus už tas pačias paslaugas).

- 6.15. Kiekvieno atitinkamo mėnesio Nuomininko mokėtino Eksploatavimo Mokesčio dydis yra grindžiamas faktinėmis išlaidomis, kurias už praėjusį kalendorinį mėnesį patiria Nuomotojas. Nuomininkui paprašius, Nuomotojas turi pareigą Nuomininkui įrodyti apskaičiuoto Eksploatavimo Mokesčio dydį pirminiais dokumentais (paslaugų tiekėjų sąskaitomis ar kt.) per 3 (tris) Darbo Dienas nuo Nuomininko prašymo pateikimo dienos. Į Eksploatavimo Mokestį sudarančias išlaidas negali būti įtrauktas Nuomotojo pelnas.
- 6.16. Komunaliniai Mokesčiai ir Eksploatavimo Mokestis (jei toks taikomas) turi būti sumokami Nuomotojui už kiekvieną praėjusį kalendorinį mėnesį ne vėliau kaip per 15 (penkiolika) kalendorinių dienų nuo Komunaliniams Mokesčiams ir Eksploatavimo Mokesčiui (jei taikoma) išrašytos sąskaitos pateikimo Nuomininkui per SABIS dienos arba kartu su Nuomos Mokesčiu.
- 6.17. Nuomotojui aiškiai žinoma ir suprantama, kad Nuomininkas yra biudžetinė įstaiga ir neturi galimybės registruotis Lietuvos Respublikos PVM mokėtoju ir nevykdo PVM apmokestinamos veiklos, todėl PVM Nuomininkui yra netaikomas ir prie Nuomos Mokesčio nepridedamas.

7. DEPOZITAS

- 7.1. Nuomininkas įsipareigoja sumokėti Nuomotojui Specialiosiose Sąlygose nurodyto dydžio Depozitą, užtikrinantį šios Sutarties įvykdymą, ne vėliau kaip iki Perdavimo Termino pabaigos.
- 7.2. Depozito suma turi būti lygi sumai, numatyta Specialiosiose Sąlygose. Nuomotojas nemoka Nuomininkui jokių palūkanų, kompensacijų ar kitokių mokėjimų už Depozitą.
- 7.3. Depozitas užtikrina tinkamą Nuomininko įsipareigojimų vykdymą. Nuomotojas turi teisę nukreipti susidariusio Nuomininko išskolinimo išieškojimą į Depozitą, jei Nuomininkas nevykdo bet kurio savo įsipareigojimo pagal Sutartį, įskaitant, bet neapsiribojant Nuomotojo nuostolių, kilusių dėl to, kad Sutartis buvo nutraukta ne dėl Nuomotojo kaltės, atlyginimą.
- 7.4. Nuomotojui padengus Nuomininko išskolinimą iš Depozito Bendrųjų Sąlygų 7.3 papunktyje nustatyta tvarka, Nuomininkas privalo, nepagrįstai nedelsdamas, tačiau bet kuriuo atveju ne vėliau kaip per 20 (dvidešimt) kalendorinių dienų, sumokėti Nuomotojui trūkstamą Depozito dalį.
- 7.5. Pasibaigus Sutarčiai, Depozitas ar bet koks jo likutis, likęs po bet kurių teisėtų Nuomotojo išskaitymų, pervedamas į Nuomininko sąskaitą per 5 (penkias) kalendorines dienas nuo visų Nuomininko įsipareigojimų tinkamo įvykdymo, Patalpų grąžinimo ir galutinio atsiskaitymo pagal Sutartį.

8. NUOMOS TERMINAS IR NUOMININKO PIRMUMO TEISĖ

- 8.1. Patalpos išnuomojamos Specialiosiose Sąlygose numatytam Nuomos Terminui, kuris prasideda pirmą Nuomos Terminą dieną.
- 8.2. Šalys aiškiai susitaria, kad Nuomininkas vienašališkai turi teisę nutraukti Sutartį anksčiau nei Specialiosiose Sąlygose numatytas Nuomos Terminas, be teisinių pasekmių, kompensacijų ir baudų, t. y. pasinaudoti priešlaikinio Sutarties nutraukimo teise, po tarp Šalių Specialiosiose Sąlygose sutarto termino, skaičiuojant nuo dienos, už kurią mokėtas Nuomos Mokestis, ir įspėjęs Nuomotoją prieš 4 (keturis) mėn. raštu.
- 8.3. Pasibaigus Specialiųjų Sąlygų 4.2 papunktyje nurodytam Nuomos terminui Nuomininkas turi pirmumo teisę sudaryti naują nuomos sutartį dėl Patalpų nuomos, šios Sutarties sąlygomis. Nuomininkas ketindamas pasinaudoti pirmumo teise sudaryti naują nuomos sutartį, privalo informuoti Nuomotoją atskiru pranešimu likus ne mažiau nei 9 (devyniems) mėnesiams iki Nuomos termino pabaigos.
- 8.4. Jeigu Nuomininkas nepraneša Nuomotojui apie ketinimą sudaryti naują nuomos sutartį per Sutarties Bendrųjų Sąlygų 8.3 papunktyje nurodytą terminą, laikoma, kad Nuomos terminas nėra pratęstas ir Sutartis baigiasi suėjus nuomos terminui.

9. NUOMOTOJO TEISĖS IR PRIEVOLĖS

- 9.1. Sutarties Specialiosiose Sąlygose nustatytu terminu ir tvarka perduoti Nuomininkui nuomojamas Patalpas pagal Perdavimo Akta.
- 9.2. Nuomotojas įsipareigoja perduoti Nuomininkui Patalpas, atitinkančias Pirkimo sąlygose numatytus reikalavimus ir pasiūlyme, teiktame Nuomininkui, deklaruotus parametrus. Nuomotojui neįvykdžius šiame punkte numatyto reikalavimo, tai bus laikoma esminiu Sutarties pažeidimu ir savarankišku Sutarties nutraukimo pagrindu. Tokiu atveju Nuomotojui taikoma Sutarties Bendrųjų Sąlygų 11.2 papunktyje numatyto dydžio bauda.
- 9.3. Nuomotojas įsipareigoja užtikrinti, jog Patalpos atitiktų Lietuvos higienos normą HN 75:2016 „Ikimokyklinio ir priešmokyklinio ugdymo programų vykdymo bendruosius sveikatos saugos reikalavimai“, patvirtintą Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010 m. balandžio 22 d. įsakymu Nr. V-313 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 75:2016 „Ikimokyklinio ir priešmokyklinio ugdymo programų vykdymo bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ patvirtinimo“ (toliau – **Reikalavimai**), galiojančią Sutarties pasirašymo metu.
- 9.4. Nuomotojas įsipareigoja iki Patalpų Perdavimo Dienos pateikti Nuomininkui Leidimų-higienos pasų išdavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010 m. liepos 13 d. įsakymu Nr. V-632 „Dėl Leidimų-higienos pasų išdavimo taisyklių patvirtinimo“, (toliau – **Taisyklės**) nustatyta tvarka gautą Nacionalinės visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos (toliau – **NVSC**) ūkinės komercinės veiklos vykdymo sąlygų vertinimą (toliau – **Vertinimas**), kurio metu būtų nustatyta ir išvadose nurodyta, kad ūkinės komercinės veiklos sąlygos atitinka visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimus ir su kuriuo Nuomininkas galės kreiptis į NVSC dėl leidimo-higienos paso (toliau – **Higienos pasas**) išdavimo. Nuomotojui neįvykdžius šiame punkte numatyto reikalavimo, tai bus laikoma esminiu Sutarties pažeidimu ir savarankišku Sutarties nutraukimo pagrindu.
- 9.5. Nuomotojas privalo pateikti Nuomininkui visus Higienos paso gavimui reikalingus Patalpų dokumentus (atnaujintus ir su Registrų centru suderintus patalpų inventorinius planus bei patalpų eksplikacijas, atnaujintą žemės sklypo planą su pažymėtais darželio veiklai priskirtais sklypo statiniais (Aikštele, sklypo takeliais, tvoromis ir kt.), konkrečiai darželio veiklai skirtomis pažymėtomis automobilių parkavimo vietomis pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“, bei kitus reikalingus Higienos pasui gauti dokumentus.
- 9.6. Nuomotojas įsipareigoja organizuoti tinkamą Bendro Naudojimo Teritorijų priežiūrą, t. y. valyti ir barstyti smėliu šaligatvius, automobilių stovėjimo aikšteles, privažiavimo kelius, taip pat valyti nuo jų sniegą, užtikrinti žiemos metu sniego, ledo ir varveklių valymą nuo Pastato stogo, išvežti šiukšles ir sniegą iš Turto, išskyrus Nuomininkui konkrečiai priskirtą vaikų žaidimų aikštelę už jos priežiūrą atsakingas Nuomininkas.
- 9.7. Įvykus nelaimėi, avarijai ar bet kokiam kitam įvykiui, kuris paveikė ar tiesiogiai gali paveikti Nuomininko vykdomą veiklą Patalpose, nedelsdamas informuoti apie tai Nuomininką.
- 9.8. Nuomotojas gavęs Nuomininko pranešimą, įsipareigoja nedelsdamas, per kuo įmanoma trumpesnę laiką, savo lėšomis lokalizuoti avarijas ir (ar) gedimus Patalpose ar jų inžineriniuose įrenginiuose, jei šios avarijos ir (ar) gedimai kilo dėl Nuomotojo netinkamų veiksmų ar dėl Nuomotojo kaltės.
- 9.9. Nuomotojas įsipareigoja per 1 (vieną) kalendorinę dieną nuo sužinojimo informuoti Nuomininką apie išorinių inžinerinių tinklų ir komunikacijų remonto darbus, kurie trukdytų Nuomininko veiklai. Nuomotojas neatsako už šildymo, vandentiekio ir elektros tinklų sutrikimus, jeigu šie sutrikimai įvyksta ne dėl Nuomotojo kaltės.
- 9.10. Šios Sutarties galiojimo metu Nuomotojas gali atlikti kapitalinį Pastato remontą. Nuomotojas raštu informuoja Nuomininką apie būtinybę atlikti šiame punkte nurodytą kapitalinį remontą ne vėliau kaip prieš 3 (tris) mėnesius iki tokių darbų pradžios, išskyrus atvejus, kai kapitalinio remonto darbai turi būti pradėti nedelsiant, siekiant apsaugoti Turta nuo sunaikinimo ar papildomos žalos. Prieš pradėdant kapitalinį remontą, Šalys raštu susitaria dėl tokio remonto terminų ir tvarkos. Šalys susitaria, kad Nuomotojas dės visas pastangas, kad kapitalinio remonto darbai Patalpose būtų atliekami tuo metu, kai Patalpose nevykdoma Nuomininko veikla (jeigu tai yra įmanoma). Jeigu

planuojama kapitalinio remonto darbų trukmė viršija 2 (du) mėnesius, apie tokius kapitalinio remonto darbus Nuomotojas turi informuoti Nuomininką prieš 6 (šešis) mėnesius. Tokiu atveju Nuomos mokesčiai bei kiti Nuomininko pagal šią Sutartį privalomi vykdyti mokėjimai Nuomotojui proporcingai nenaudojamai Patalpų daliai nėra mokami už visą laikotarpį, kol Nuomininkas nesinaudoja Patalpomis (atitinkama jų dalimi).

- 9.11. Informuoti Nuomininką apie Patalpų nuosavybės teisės ar kitų teisių į Patalpas (bet kurią jų dalį), taip pat reikalavimo teises į pagal Sutartį gautinas sumas perleidimą trečiųjų asmenų naudai.
- 9.12. Nuomotojas, jei būtina, turi teisę darbo metu, pateikęs Nuomininkui pranešimą ne vėliau kaip prieš 3 (tris) Darbo Dienas, patikrinti Patalpose esančių suvartotų komunalinių paslaugų matavimo prietaisų rodmenis.
- 9.13. Nuomotojas neorganizuoja Nuomininko turto apsaugos ir neatsako už jokią Nuomininko turtui padarytą žalą. Nuomininkas savo turto apsaugą organizuoja pats.
- 9.14. Nuomotojas turi teisę be atskiro rašytinio Nuomininko sutikimo, įspėjęs Nuomininką raštu prieš 3 (tris) darbo dienas, vykdyti Patalpų būklės apžiūrą. Apžiūros metu nustatčius netinkamą Patalpų būklę ir / ar nepakankamą Patalpų priežiūrą ir / ar Patalpų trūkumus ir / ar kitaip nustatčius, jog Patalpoms reikalingi atnaujinimo darbai, jei toks poreikis atsirado dėl Nuomininko vykdomos veiklos Patalpose, Nuomotojas turi teisę pareikalauti Nuomininko atlikti Patalpų einamąjį remontą per 2 (du) mėnesius nuo pareikalavimo dienos. Nuomininkui nemotyvuotai nevykdant tokio reikalavimo, tai bus laikoma esminiu Sutarties pažeidimu ir savarankišku Sutarties nutraukimo pagrindu.
- 9.15. Laiku informavęs Nuomininką, Nuomotojas turi teisę laikinai nutraukti paslaugų teikimą esant avarinei situacijai, arba jei Turtui reikalingas remontas, rekonstrukcija, pakeitimai ar bet kokie pagerinimai. Kol nėra užbaigtas toks remontas, rekonstrukcija ar pagerinimai, Nuomotojas neatsako už Nuomininkui sukeltus nepatogumus, tačiau Nuomotojas stengiasi kaip galima greičiau atnaujinti paslaugų teikimą. Bet kokie trukdymai eksploatuoti Patalpas, kurie kilo ne dėl Nuomotojo kaltės, neturės įtakos pareigai mokėti Nuomos Mokesčius bei kitus mokėjimus, jei jie bus ištaisyti per 2 (dvi) darbo dienas. Nuomotojas turės teisę tikrinti (tvarkyti) Patalpas saugumo sumetimais darbo pradžios valandomis ir patekti į užblokuotą Patalpų teritoriją. Nuomininkas nemoka Nuomos mokesčio bei kitų mokėjimų nuo 3 (trečios) darbo dienos, nuo naudojimosi Patalpomis nutraukimo, jei toks nutraukimas įvyko ne dėl Nuomininko neteisėtų veiksmų.
- 9.16. Nuomotojas įsipareigoja išduoti sutikimą Nuomininkui sumontuoti ar kitaip įrengti bet kokias iškabas, reklaminius stovus, standus ar kitokią informacinę medžiagą, matomą Patalpų išorėje, įskaitant iškabas, reklaminius stovus, standus ar kitokią informacinę medžiagą ant Pastato vidinių ir išorinių sienų ar Bendrojo Naudojimo Teritorijose, Šalims tarpusavyje susiderinus tokių iškabų kabinimo tvarką (jei tokia yra parengta).

10. NUOMININKO TEISĖS IR PRIEVOLĖS

- 10.1. Nuomininkas įsipareigoja priimti Patalpas (jei Šalys susitarė – tinkamai įrengtas ir paruoštas) iš Nuomotojo ir pasirašyti Perdavimo Aktą.
- 10.2. Nuomininkas įsipareigoja šioje Sutartyje nustatytais atvejais ir tvarka, nepažeidžiant Sutartyje nustatytų terminų atlaisvinti Patalpas, išskeldinti visą savo turtą iš Patalpų, kiek tai įmanoma padaryti nedarant žalos Patalpoms bei grąžinti Patalpas Nuomotojui.
- 10.3. Nuomininkas įsipareigoja mokėti Nuomos mokesčių ir kitus privalomus mokėjimus šioje Sutartyje nustatytais sąlygomis.
- 10.4. Nuomininkas įsipareigoja be Nuomotojo raštiško sutikimo nekabinti rekvizitų, reklaminių ženklų, iškabų ar kitų objektų Turte, išskyrus Patalpas. Nuomininkas įsipareigoja išlaidas, susijusias su nuolatinio iškabų atnaujinimu, apmokėti savo sąskaita.
- 10.5. Nuomininkas įsipareigoja naudoti Patalpas tik Specialiosiose Sąlygose numatytai paskirčiai ir veiklai.

- 10.6. Nuomininkas įsipareigoja rūpestingai naudoti Turta (nedarant jam žalos ir neteršiant), įskaitant jame esančias Patalpas, įrangą, komunikacijas ir komunalinius tinklus.
- 10.7. Nuomininkas tinkamai eksploatuoja ir prižiūri Patalpas, jos priklausinius, tinkamai ir laiku šalina atsiradusius gedimus ir/arba žalą savo sąskaita, jei jų šalinimas nereikalauja kapitalinio remonto viso Nuomos Terminu laikotarpiu laikosi priešgaisrinės apsaugos reikalavimų, darbo saugos, sanitarijos (higienos), aplinkosaugos taisyklių ir t. t., kurias numato Lietuvos Respublikos teisės aktai ir kurios susijusios su Nuomininko veikla Patalpų viduje ar išorėje, įskaitant (tačiau neapsiribojant) savo personalo instruktavimą.
- 10.8. Nuomininkas įsipareigoja raštu informuoti Nuomotoją apie bet kokius Patalpų ir/arba Turto, įrangos ir jam žinomų sistemų gedimus ir/arba defektus.
- 10.9. Nuomininkas įsipareigoja leisti Nuomotojui patekti į Patalpas, siekiant patikrinti jas, Patalpose esančius skaitiklius bei jų parodymus, taip pat pašalinti jose atsiradusius defektus. Avarinės situacijos atveju (įskaitant gaisrą, neteisėtus trečiųjų asmenų veiksmus), Nuomotojas turi teisę patekti į Patalpas be Nuomininko sutikimo, tačiau tokiu atveju prieš patenkant į Patalpas Nuomotojas privalo pranešti apie tai Nuomininkui, o jei tai neįmanoma – iškart po to.
- 10.10. Įvykus avarijai, Nuomininkas įsipareigoja nedelsiant informuoti apie tai Nuomotoją, kuo skubiau pradėti visus galimus/reikiamus avarijos likvidavimo darbus veikiant pagal apdairaus, rūpestingo, atidaus, t. y. racionalaus, protingo asmens (lot. *bonus pater familias*) elgesio adekvačioje situacijoje etaloną ir užtikrinti laisvą patekimą į Patalpas, jei tai būtina avarijai likviduoti.
- 10.11. Nuomininkas neturi teisės subnuomoti, įkeisti ar kitaip perduoti ar apsunkinti nuomos teises be Nuomotojo išankstinio rašytinio sutikimo. Šalys susitaria ir Nuomotojas sutinka, kad Nuomininkas po Sutarties sudarymo subnuomos Patalpas ugdymo įstaigai ar kitai Nuomininko tiesiogiai ar netiesiogiai valdomai ar kontroliuojamai įstaigai, įmonei ar organizacijai.
- 10.12. Nuomininkas įsipareigoja be Nuomotojo rašytinio sutikimo neatlikti pakeitimų, papildymų ir remontų nei Patalpose, nei Nuomotojo įrengtuose įrengimuose, komunikacijose ir komunaliniuose tinkluose. Visi neatskiriami pagerinimai tampa Nuomotojo nuosavybe, jei Šalys nesusitaria kitaip.
- 10.13. Nuomininkas įsipareigoja šią Sutartį savo sąskaita įregistruoti Nekilnojamojo turto registre ir ją išregistruoti pasibaigus Sutarčiai, bet ne vėliau kaip per 30 (trisdešimt) dienų nuo Sutarties pasirašymo ir pabaigos dienos.

11. ŠALIŲ ATSAKOMYBĖ

- 11.1. Atsiradus *Force Majeure* aplinkybėms (kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.212 straipsnyje ir papildomai nurodyta 1996 m. liepos 15 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime Nr. 840 „Dėl Atleidimo nuo atsakomybės esant nenugalimos jėgos (*force majeure*) aplinkybėms taisyklių patvirtinimo“), kurios nepriklauso nuo šalių valios ir kurių jos negalėjo pagrįstomis priemonėmis išvengti ar numatyti, Šalys yra atleidžiamos nuo atsakomybės (įskaitant įsipareigojimą atlyginti nuostolius) už šia Sutartimi prisiimtų įsipareigojimų nevykdymą, jei tokio nevykdymo priežastis yra minėtos aplinkybės. Šalys sieks pašalinti *Force Majeure* poveikį ir tęsti įsipareigojimų pagal šią Sutartį vykdymą. Šalis, kuri vėluoja vykdyti įsipareigojimus dėl šiame punkte nurodytų aplinkybių, turi nedelsiant, tačiau bet kuriuo atveju ne vėliau kaip per 3 (tris) dienas, nusiųsti pranešimą kitai Šaliai, informuodama apie tokių aplinkybių atsiradimą, jų sukeltas pasekmes, taip pat deda visas pastangas, siekdama sumažinti kenksmingas tokių aplinkybių pasekmes.
- 11.2. Jeigu Nuomotojas neišpildo jo pasiūlyme, teiktame Nuomininkui, deklaruotų parametrų pagal Pirkimo sąlygų 5 skyriuje numatytus vertinimo kriterijus, kuriems pasiūlymo vertinimo metu buvo suteikti balai pagal Pirkimo sąlygas, tai bus laikoma esminiu Sutarties pažeidimu ir savarankišku Sutarties nutraukimo pagrindu. Nuomininkui šio punkto pagrindu nutraukus Sutartį, Nuomotojas privalo sumokėti Nuomininkui 2 proc. (dviejų procentų) nuo visos Sutarties kainos dydžio baudą. Nuomininkui įvertinus viešąjį interesą, Nuomininkas gali nuspręsti Sutarties šio punkto pagrindu nenutraukti, tačiau Šalys patvirtina ir supranta, jog Nuomininkui nenutraukus Sutarties šio punkto pagrindu, tai nebus laikoma Nuomotojo atsakomybės pašalinimo pagrindu.

- 11.3. Jei Nuomininkas Sutarties Bendrųjų Sąlygų 11.2 papunktyje numatytu pagrindu nenutraukia Sutarties, tokiu atveju Nuomininkui už kiekvieną Pirkimo sąlygų 5 skyriuje numatyto vertinimo kriterijaus neatitikimą, kuris buvo deklaruotas Nuomotojo pasiūlyme, teiktame Nuomininkui, už kurią Nuomotojas gavo ekonominę naudą, yra taikoma bauda, kurios dydis skaičiuojamas pagal gautą naudą ekonominiame vertinime, ją padauginus iš Patalpų bendro ploto ir padauginus iš Nuomos Termino: Vertinimo kriterijaus sąlygos reikšmė (vertė, Eur) (Pirkimo sąlygų 5 skyriaus, 30 punktas, 1 lentelė) x bendras plotas (m²) x Nuomos Terminas (mėn.).
- 11.4. Nuomotojas neatsako už paslaugų teikimo sutrikimus dėl valstybės institucijų, savivaldybių ar privačių įmonių, teikiančių minėtas paslaugas, kaltės, o taip pat kitais atvejais, kurių Nuomotojas negali kontroliuoti. Nuomotojas stengiasi kiek įmanoma ir kaip galima greičiau pašalinti minėtų paslaugų teikimo sutrikimus.
- 11.5. Nuomininkui laiku nesumokėjus Nuomos Mokesčio, Komunalinių Mokesčių, kitų taikomų mokesčių, Depozito ir / ar laiku neįvykdžius bet kokių kitų finansinių įsipareigojimų Nuomotojui pagal Sutartį, Nuomininkas privalo mokėti Nuomotojui Specialiųjų Sąlygų 8.1 papunktyje nustatyto dydžio delspinigius nuo laiku nesumokėtos (neįvykdyto finansinio įsipareigojimo) sumos už kiekvieną praleistą dieną.
- 11.6. Jeigu, nesant Nuomininko kaltės, Nuomotojas ilgiau kaip 3 (tris) dienas, skaičiuojamas nuo Perdavimo Termino pabaigos, vėluoja perduoti Patalpas Nuomininkui pagal Perdavimo Aktą, Nuomotojas privalo mokėti Nuomininkui 1/10 (vienos dešimtosios) mėnesinio Nuomos Mokesčio dydžio netesybas už kiekvieną dieną, kurią vėluoja sudaryti Perdavimo Aktą (perduoti Patalpas nuomai).
- 11.7. Jeigu, nesant Nuomotojo kaltės, Nuomininkas ilgiau kaip 3 (tris) dienas, skaičiuojamas nuo Perdavimo Termino pabaigos, nepriima Patalpų nuomai pagal Perdavimo Aktą, Nuomininkas privalo mokėti Nuomotojui 1/10 (vienos dešimtosios) mėnesinio Nuomos Mokesčio dydžio netesybas už kiekvieną dieną, kurią vėluoja sudaryti Perdavimo Aktą (priimti Patalpas nuomai).
- 11.8. Nuomotojas neatsako už Patalpose esančio Nuomininko ar tretiesiems asmenims priklausančio turto sugadinimą ar praradimą, taip pat už žalą, padarytą nuomojamoms Patalpoms ar Nuomininko bei trečiųjų asmenų turtui arba Nuomininko verslui, kilusią dėl avarijų Patalpų elektros, vandentiekio, šildymo, kanalizacijos bei kitų sistemose ar jų veiklos sutrikimų, išskyrus atvejus, kai tokios avarijos ar sutrikimai kyla dėl Nuomotojo netinkamo savo įsipareigojimų pagal šią Sutartį vykdymo.
- 11.9. Nuomininkas atsako už žalą, padarytą nuomojamoms Patalpoms ir (ar) jose esančioms elektros, vandentiekio, šildymo bei kitoms sistemoms, jeigu žala atsirado dėl Nuomininko kaltės, įskaitant Nuomininko darbuotojų, svečių, klientų, lankytojų padarytą žalą. Tokiu atveju, Nuomininkas įsipareigoja atlyginti protingas Nuomotojo išlaidas, susijusias su avarijų ir (ar) gedimų šalinimu.
- 11.10. Delspinigių ir baudų skaičiavimas bei mokėjimas ar nuostolių atlyginimas Sutartyje numatytais atvejais, negali būti traktuojamas kaip Šalių teisių nutraukti Sutartį ir / ar įgyvendinti bet kokias kitas Sutartyje numatytas teises ribojimas. Be to, delspinigių ar baudų sumokėjimas, ar žalos atlyginimas neatleidžia Šalies nuo įsipareigojimų vykdymo pagal Sutartį.
- 11.11. Jeigu Šalys pripažįstamos atsakingos viena kitai pagal Sutartį, visais atvejais Šalių atsakomybės maksimalus dydis negali viršyti Specialiųjų Sąlygų 8.2 papunktyje nurodyto dydžio, išskyrus jei atsakinga Šalis padarė Sutarties pažeidimą ir / ar kitaip sukėlė nuostolius kitai Šaliai tyčia ar dėl didelio neatsargumo, arba jei Sutartyje numatyta kitaip.
- 11.12. Šalys turi teisę sustabdyti savo įsipareigojimų vykdymą, jeigu kita Šalis nevykdo savo įsipareigojimų pagal Sutartį.
- 11.13. Šalys pareiškia, kad šioje Sutartyje nustatytos palūkanos, baudos ir/ar kitos netesybos yra laikomos teisingomis, sąžiningomis, protingomis bei proporcingomis ir sutinka, kad tokios palūkanos, baudos ir / ar kitos netesybos nebūtų mažinamos.

Šalys taip pat pripažįsta, kad minėtų palūkanų, baudų dydis yra laikomas minimalia neginčijama nukentėjusiosios Šalies patirtų nuostolių suma, kurią kita Šalis turi kompensuoti nukentėjusiajai Šaliai dėl Sutarties pažeidimo (nesilaikymo), nereikalaujant nuostolių dydį patvirtinančių įrodymų.

Be to, Nuomotojas turi teisę Nuomininko sąskaita imtis veiksmų, kuriuos buvo įsipareigojęs atlikti pats Nuomininkas tuo atveju, kai Nuomininkas per protingą terminą nereaguoja į priminimus. Ši Nuomotojo teisė neapriboja kitų Nuomotojo teisių.

- 11.14. Esant bet kokiam Nuomininko įsiskolinimui Nuomotojui pagal Sutartį, Nuomotojas turi teisę (bet neprivalo) padengti tokį įsiskolinimą iš bet kokių Nuomininko po įsiskolinimo susidarymo sumokėtų sumų (nepriklausomai nuo tokių sumų/mokėjimų paskirties) šia eilės tvarka: 1) netesybos (baudos, palūkanos ir delspinigiai), 2) nuomos mokesčiai; 3) visi kiti Nuomotojui pagal šią Sutartį priklausantys mokėjimai, išskyrus jei atskirose Bendrųjų Sąlygų nuostatose nustatyta kita mokėjimų įskaitymo tvarka.

12. SUTARTIES ĮSIGALIOJIMAS, PAKEITIMAS IR NUTRAUKIMAS

- 12.1. Ši Sutartis įsigalioja nuo jos pasirašymo (data nurodyta Sutarties Specialiosiose Sąlygose) ir galioja iki Nuomos Termino pabaigos ar nutraukimo.
- 12.2. Visi šios Sutarties pakeitimai, papildymai ir priedai galioja, jei jie sudaryti raštu ir pasirašyti abiejų Šalių.
- 12.3. Nuomotojas turi teisę vienašališkai nesikreipdamas į teismą ar arbitražą nutraukti šią Sutartį, jei:
- 12.3.1. Nuomininkas ilgiau nei 15 (penkiolika) dienų vėluoja priimti Patalpas;
 - 12.3.2. Nuomininkas naudoja Patalpas ir/arba Bendro Naudojimo Teritorijas ne pagal šios Sutarties numatytą paskirtį;
 - 12.3.3. Nuomininkas tyčia arba dėl didelio neatsargumo blogina Patalpų būklę;
 - 12.3.4. Nuomininkas nemoka Nuomos mokesčio (ar bet kurios jo dalies) arba kitų šioje Sutartyje numatytų mokėjimų ilgiau nei 45 (keturiasdešimt penkias) kalendorines dienas;
 - 12.3.5. Nuomininkas tampa nemokiu (įskaitant tiek faktinį, tiek juridinį nemokumą) arba jam iškelta bankroto arba restruktūrizavimo byla, arba yra priimtas sprendimas likviduoti Nuomininką (tiek savanoriškai, tiek priverstine tvarka), arba paaiškėja aplinkybės leidžiančios Nuomotojui pagrįstai manyti, kad Nuomininkas tinkamai nevykdys Sutartyje numatytų įsipareigojimų (kaip antai, Nuomininkas nevykdo savo finansinių įsipareigojimų kredito įstaigoms ir / arba kompetentingos institucijos pritaiko Nuomininko atžvilgiu atitinkamas poveikio priemones, kuriomis atimamos arba iš esmės suvaržomos Nuomininko teisės susijusios su veiklos Patalpose vykdymu) arba iš Nuomininko pateiktų finansinių dokumentų Nuomotojas turi pagrindo spręsti apie Nuomininko nemokumą ir/ar negalėjimą ateityje tinkamai vykdyti šia Sutartimi prisiimtų įsipareigojimų.
 - 12.3.6. Nuomininkas laiku nesumoka arba nepapildo Depozito (Bendrųjų Sąlygų 7.4 papunktis);
 - 12.3.7. Nuomininkas padaro kitą esminį Sutarties pažeidimą.
- 12.4. Prieš nutraukdamas bet kuriuo iš Bendrųjų Sąlygų 12.3 papunktyje numatytų pagrindų, Nuomotojas pateikia Nuomininkui išankstinį rašytinį pranešimą dėl Sutarties nutraukimo, reikalaujamas panaikinti bet kokią Sutarties nutraukimo pagrindą sudarančią priežastį ar aplinkybę ir suteikia ne trumpesnę kaip 30 (trisdešimt) kalendorinių dienų terminą šioms aplinkybėms pašalinti. Jei Nuomininkas nepašalina šių aplinkybių per rašytiniame pranešime nustatytą terminą, Sutartis laikoma vienašališkai Nuomotojo nutraukta dėl Nuomininko kaltės pasibaigus paskutinei rašytiniame pranešime dėl Sutarties nutraukimo nurodyto termino dienai. Jei Nuomininkas pašalina rašytiniame pranešime nurodytas aplinkybes per nustatytą terminą, pažeidimas laikomas ištaisytu, o Sutarties nutraukimo pagrindas išnykusiu.
- 12.5. Sutartis gali būti nutraukiama prieš terminą rašytiniu abiejų Šalių susitarimu.
- 12.6. Vienašalis Sutarties nutraukimas galimas tik įstatymų numatytais pagrindais ir tvarka, arba Sutartyje nustatytais pagrindais ir tvarka.
- 12.7. Jei Nuomotojas nutraukia Sutartį dėl Nuomininko kaltės arba dėl aplinkybių, už kurias yra atsakingas Nuomininkas, Nuomininkas Nuomotojo pareikalavimu kompensuoja visus dėl to

atsiradusius Nuomotojo tiesioginius nuostolius. Nuomininkas pripažįsta, kad pirmiau aptarta kompensacija jam yra aiški ir suprantama, priimtina bei sąžininga.

- 12.8. Nuomininkas be Sutarties Bendrųjų Sąlygų 8.2 papunktyje numatyto atvejo, turi teisę vienašališkai nesikreipdamas į teismą ar arbitražą nutraukti šią Sutartį, jei:
- 12.8.1. Nuomotojas perdavė Patalpas Nuomininkui, kurios neatitinka Sutarties Bendrųjų Sąlygų 9.2 ir 9.3 papunkčiuose numatytų Reikalavimų;
 - 12.8.2. Nuomotojas neįvykdo/laiku nevykdo Sutarties Bendrųjų Sąlygų 9.4 ir / ar 9.5 papunkčiuose įtvirtintų reikalavimų pateikti Vertinimą, ir/ar gauti Vertinimą iš NVSC, kuriame nurodyta, jog Vertinimo metu nustatyta, kad ūkinės komercinės veiklos sąlygos neatitinka visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimų ir/ar nepateikia Nuomininkui visų reikalingų dokumentų, planų ir kt., reikalingų Higienos pasui gauti;
 - 12.8.3. Nuomotojui pateikus laiku Vertinimą, Nuomininkui, dėl bet kokių priežasčių, nepriklausančių nuo Nuomininko, neišduodamas leidimas-higienos pasas;
 - 12.8.4. Nuomotojas nedaro Patalpų kapitalinio remonto, kuriį jis privalo daryti ir neištaiso pažeidimo per protingą terminą po Nuomininko raštiško įspėjimo;
 - 12.8.5. Patalpos dėl aplinkybių, už kurias Nuomininkas neatsako, pasidaro netinkamos naudoti ir neatstatomos į reikiamą padėtį per protingą terminą po Nuomininko raštiško įspėjimo;
 - 12.8.6. Nuomotojas ilgiau kaip 30 (trisdešimt) dienų neperduoda Patalpų Nuomininkui arba kliūdo jomis naudotis pagal jų paskirtį ir Sutarties sąlygas ir neištaiso pažeidimo per protingą terminą po Nuomininko raštiško įspėjimo;
 - 12.8.7. perduotos Patalpos yra su esminiais trūkumais, jeigu už tuos trūkumus atsakingas Nuomotojas ir apie juos Nuomininkas nežinojo ir negalėjo žinoti, o dėl šių trūkumų Patalpų neįmanoma eksploatuoti pagal jų paskirtį ir Sutarties sąlygas ir Nuomotojas neištaiso pažeidimo per protingą terminą po Nuomininko raštiško įspėjimo;
 - 12.8.8. Nuomotojas padaro kitą esminį Sutarties pažeidimą.
- 12.9. Prieš nutraukdamas Sutartį Bendrųjų Sąlygų 12.8 papunktyje numatytais pagrindais, Nuomininkas pateikia Nuomotojui išankstinį rašytinį pranešimą dėl Sutarties nutraukimo, reikalaujantis panaikinti bet kokią Sutarties nutraukimo pagrindą sudarančią priežastį ar aplinkybę ir suteikia ne trumpesnę kaip 30 (trisdešimties) dienų terminą šioms aplinkybėms pašalinti arba jeigu reikalingas ilgesnis ištaisymo laikotarpis terminas Šalių derinamas atskirai.
- Jei Nuomotojas nepašalina šių aplinkybių per rašytiniame pranešime nustatytą terminą, Sutartis laikoma vienašališkai Nuomininko nutraukta dėl Nuomotojo kaltės pasibaigus paskutinei rašytiniame pranešime dėl Sutarties nutraukimo nurodyto termino dienai.
- 12.10. Jei Nuomininkas nutraukia Sutartį dėl Nuomotojo kaltės arba dėl aplinkybių, už kurias yra atsakingas Nuomotojas, Nuomotojas Nuomininko pareikalavimu kompensuoja visus dėl to atsiradusius pagrįstus Nuomininko tiesioginius nuostolius. Nuomotojas pripažįsta, kad aukščiau aptarta kompensacija jam yra aiški ir suprantama, priimtina bei sąžininga.

13. KITOS NUOSTATOS

- 13.1. Visi Šalių teiktini pranešimai ir kita informacija, taip pat bet kokie su šia Sutartimi susiję reikalavimai, atliekami raštu ir laikomi tinkamai įteiktais, jei jie siunčiami registruotu paštu ar per kurjerį (patvirtinant gavimą), arba įteikiant korespondenciją pasirašytinai asmeniui Specialiosiose Sąlygose nurodytais adresais ar kitais korespondencijai skirtais adresais, kuriuos Šalis nurodo pagal šią Sutartį, taip pat siunčiant elektroniniu parašu pasirašytus pranešimus šioje Sutartyje nurodytu Šalies elektroniniu parašu.
- 13.2. Pranešimai pagal šią Sutartį yra laikomi įteiktais, kai: (a) jeigu išsiųsti elektroniniu paštu – kai gavėjas patvirtina gavimą (yra suprantama, kad automatinės žinutės ar jokia kita informacija negali būti laikoma gavimo patvirtinimu); (b) jeigu išsiųsti registruotu laišku – kai atitinkamas siuntų tiekėjas gauna rašytinį patvirtinimą apie pristatymą adresatui; ir (c) jeigu siunčiama įteikiant asmeniškai pasirašytinai – kai adresatas pasirašo dokumentą, patvirtinantį gavimą.

- 13.3. Šalys privalo nedelsdamos informuoti viena kitą apie bet kokius jų adresų (įskaitant elektroninio pašto adresus), telefonų ar kontaktinių asmenų pasikeitimus. Bet kuri Šalis, neįvykdžiusi šio reikalavimo, negali reikšti pretenzijų ar atsikirtimų kitai Šaliai, kad pastarosios išsipareigojimai, atlikti pagal paskutinius jai žinomus kitos Šalies rekvizitus, neatitinka pirmiau nurodytų reikalavimų arba kad pranešimai, siųsti pagal atitinkamus rekvizitus, nebuvo gauti.
- 13.4. Šalys abipusiai išsipareigoja išlaikyti Nuomotojo ir Nuomininko reikalų, su kuriais jos susipažino bendradarbiaudamos pagal šią Sutartį, konfidencialumą.
- Sutarties galiojimo laikotarpiui ir bet kada vėliau pasibaigus Sutarčiai, Šalys privalo išlaikyti griežtai konfidencialiai bet kokią informaciją esančią Sutartyje, ar susijusią su ja, taip pat bet kokią informaciją, atskleistą tiek sąmoningai, tiek atsitiktinai Sutarties vykdymo metu. Nė viena Šalis neturi teisės atskleisti jokios dalies tokios informacijos tretiesiems asmenims be išankstinio raštiško kitos Šalies sutikimo, nebent tai bus įsakmiai privaloma pagal Lietuvos Respublikos įstatymus arba tai yra būtina šios Sutarties tinkamam vykdymui.
- Nepaisant konfidencialumo išsipareigojimo, numatyto aukščiau, bet kuri Šalis turi teisę atskleisti konfidencialią informaciją savo darbuotojams (jei tokių yra), dalyviams (jei tokių yra), akcininkams, vertybinių popierių biržai, teisininkams, kredito įstaigoms, auditoriams, Šalies pasirinktiems patarėjams ir / ar konsultantams, taip pat potencialiems Pastato (Patalpų) (ar Nuomotojo akcijų) įgijėjams, su sąlyga, kad nurodyti potencialūs įgijėjai išsipareigoja laikytis konfidencialumo išsipareigojimų. Šalys yra atsakingos viena kitai jei jų darbuotojai, dalyviai, teisininkai, auditoriai, patarėjai ar konsultantai pažeidžia šioje Sutartyje numatytą konfidencialumo išsipareigojimą.
- 13.5. Šalys išsipareigoja šios Sutarties pagrindu gautus asmens duomenis, įskaitant kiekvienos Šalies pateiktus savo teisinių atstovų, kontaktinių asmenų bei kitų su šios Sutarties vykdymu susijusių asmenų ir darbuotojų asmens duomenis, tvarkyti vadovaujantis taikytiniais galiojančiais teisės aktais. Kiekviena Šalis patvirtina bei užtikrina, kad ji turi teisėtą pagrindą tvarkyti kitai Šaliai pagal šią Sutartį pateiktus asmens duomenis (pvz., yra gavusi atitinkamą konkrečių asmenų, kurių duomenis ji pateikia kitai Šaliai, sutikimą).
- Nuomotojas, pasikeitus duomenų tvarkymo tikslui, pagrindui ar kitoms svarbioms aplinkybėms, nedelsiant informuoja Nuomininką. Šalys patvirtina, kad už teisės aktuose numatytas informavimo pareigas ir už duomenų tvarkymą siekiant užkirsti kelią nusikaltimams bei juos išaiškinti, apsaugoti žmonių gyvybę bei sveikatą ir apsaugoti turtą ir vykdomą elektroninių kortelių ir kitų elektroninių priemonių pagalba, atsakingas duomenų valdytojas – Nuomotojas.
- Kiekviena Šalis privalo informuoti kitą Šalį apie asmens duomenų apsaugos pažeidimus, jeigu jie susiję su kita Šalimi, įskaitant (bet neapsiribojant) duomenų saugumo pažeidimus bei įtariamus ar faktiškai atsekamus duomenų praradimo atvejus.
- Aiškumo tikslais susitariama, kad Šalys, vykdydamos šią Sutartį, veikia kaip atskiri nepriklausomi asmens duomenų valdytojai. Kiekviena Šalis asmens duomenis tvarko šioje Sutartyje numatytų išsipareigojimų vykdymo tikslais vadovaudamasi galiojančių įstatymų nuostatomis bei savo pačios nustatytomis vidaus tvarkos taisyklėmis ir tikslais.
- 13.6. Nuomininkas sutinka, kad duomenys, kurių reikia šiai Sutarčiai vykdyti, būtų Nuomotojo kaupiami elektroninio duomenų apdorojimo būdu. Nuomininkas sutinka, kad sukaupti duomenys būtų persiunčiami tretiesiems asmenims išimtinai Sutarties vykdymo (pvz., išlaidų paskirstymo, nuomos mokesčio rinkimo ir pan.) tikslais.
- 13.7. Jei bet kuri šios Sutarties nuostata laikoma negaliojančia arba netenka galios, tai nedaro įtakos kitų Sutarties nuostatų galiojimui.
- 13.8. Sutartis sudaryta ir aiškinama vadovaujantis galiojančiais Lietuvos Respublikos įstatymais.
- 13.9. Bet kokie ginčai, nesutarimai ar reikalavimai, kylantys iš šios Sutarties, ar susiję su jos pažeidimu, nutraukimu ar negaliojimu, sprendžiami derybų būdu tarp Šalių. Jei Šalims nepavyksta išspręsti nesutarimų ar reikalavimų, kylančių iš ar susijusių su šia Sutartimi, jos pažeidimu, nutraukimu ar negaliojimu derybų būdu per 30 (trisdešimt) dienų nuo tokių ginčų pradžios, tokie ginčai, nesutarimai ar reikalavimai sprendžiami Lietuvos Respublikos teismuose pagal Nuomininko buveinės registracijos vietą.

- 13.10. Kiekviena Šalis sumoka savo išlaidas dėl Sutarties sudarymo, įskaitant, bet neapsiribojant mokesčius savo patarėjams, teisininkams.
- 13.11. Nustatomas toks dokumentų galiojimo prioritetas, t .y. esant neatitikimų tarp šių dokumentų nuostatų, pirmenybę turės aukščiau nurodyto dokumento nuostatos prieš žemiau nurodytą:
- a. Specialiosios Sąlygos;
 - b. Sutarties priedai;
 - c. Bendrosios Sąlygos.
- 13.12. Ši Sutartis yra pasirašyta 2 (dviem) egzemplioriais lietuvių kalba. Kiekviena Šalis gauna po 1 (vieną) Sutarties egzempliorių. Jeigu šalys Sutartį pasirašo elektroniniais parašais, abi Šalys pasirašo viename Sutarties egzemplioriuje. Originaliai ranka pasirašyta Sutartis ir Sutartis pasirašyta elektroniniu parašu turi tokią pačią juridinę galią.

TAI PALIUDYDAMOS, Šalys patvirtina, kad Sutarties nuostatų turinys joms yra aiškus, skaidrus ir atitinka Šalių valią ir kad Šalys sudarė šią Sutartį Specialiosiose Sąlygose nurodytą dieną.

ŠALIŲ ATSTOVŲ PARAŠAI BEI ŠALIŲ ANTSPAUDAI (JEIGU NAUDOJAMI):

Nuomotojo vardu:	Nuomininko vardu:
[Adresas]	Vilniaus rajono savivaldybės administracija Rinktinės g. 50, LT-09318 Vilnius
[]	Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktorius
	Vytautas Vansavičius

**NEGYVENAMŲJŲ PATALPŲ, SKIRTŲ IKIMOKYKLINIO IR (AR)
PRIEŠMOKYKLINIO UGDYMO FUNKCIJOMS VYKDYTI, NUOMOS
SUTARTIES SPECIALIOSIOS SĄLYGOS**

1. DATA IR VIETA	2025 m. [] d., Vilnius	
2. ŠALYS		
2.1. Nuomotojas	2.1.1. Pavadinimas	[]
	2.1.2. Juridinio asmens kodas	[]
	2.1.3. PVM kodas	[]
	2.1.4. Registruotos buveinės adresas	[]
	2.1.5. Adresas korespondencijai	[]
	2.1.6. Telefono Nr. ir el. paštas	Tel. [] El. paštas []
	2.1.7. Banko sąskaita Nuomos Mokesčiams, Depozitui ir visiems kitiems mokesčiams ir mokėjimams pagal Sutartį	[]
	2.1.8. Atstovo(-ų) vardas(-ai), pavardė(-s), pareigos	[]
	2.1.9. Atstovavimo pagrindas	[]
2.2. Nuomininkas	2.2.1. Pavadinimas	Vilniaus rajono savivaldybės administracija
	2.2.2. Kodas	188708224
	2.2.3. PVM kodas	-
	2.2.4. Registruotos buveinės adresas	Rinktinės g. 50, LT-09318 Vilnius
	2.2.5. Adresas korespondencijai	Rinktinės g. 50, LT-09318 Vilnius
	2.2.6. Telefono Nr. ir el. paštas	Tel. Nr. [] El. paštas []
	2.2.7. Banko sąskaita, bankas	[] [bankas]
	2.2.8. Atstovo (-ų) vardas(-ai), pavardė (-s), pareigos	Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktorius Vytautas Vansavičius
	2.2.9. Atstovavimo pagrindas	Vilniaus rajono savivaldybės tarybos [data] sprendimas Nr. [] „Dėl []
3. PASTATAS IR PATALPOS		
3.1. Pastatas	3.1.1. Unikalus Nr.	[]

	3.1.2. Pažymėta plane	
	3.1.3. Bendras plotas	
	3.1.4. Adresas	
	3.1.5. Kadastrinių matavimų bylos sudarymo data ir jos numeris	
	3.1.6. Įkeitimas	
3.2. Patalpos	3.2.1. Patalpų plotas	
	3.2.2. Indeksas(-ai) kadastrinių matavimų byloje	
	3.2.3. Patalpų identifikavimas	plane, pridedamame prie Sutarties kaip <u>1 priedas</u> , yra pažymėtos ____ spalva
	3.2.4. Pažymėta Pastato plane (<u>2 priedas</u>)	
	3.2.5. Trečiųjų asmenų teisės	
	3.2.6. Leistinas naudojimas	Nuomininkas Patalpose turi teisę vykdyti ikimokyklinį ir (ar) priešmokyklinį ugdymą
	3.2.7. Leistinos veiklos apibūdinimas	Ikimokyklinio ir (ar) priešmokyklinio ugdymo veikla
	3.2.8. Suteikiamas nemokamų parkavimo vietų skaičius	
4. TERMINAI		
4.1. Patalpų perdavimo terminas		
4.2. Nuomos terminas	10 (dešimt) metų nuo Patalpų perdavimo dienos	
5. MOKESČIAI		
5.1. Nuomos mokestis	<input type="checkbox"/> EUR kv. m be PVM Nuomos Mokestis pradedamas skaičiuoti ir mokėti nuo Patalpų perdavimo ir Nuomininkui gavus leidimą-higienos pasą iš Nacionalinio visuomenės sveikatos centro (toliau – NVSC). Nuomininkui per 30 (trisdešimt) kalendorinių dienų negavus iš NVSC leidimo-higienos paso, jei jis neišduodamas ne dėl Nuomotojo kaltės, pradedamas skaičiuoti ir mokėti Nuomos Mokestis. Jei leidimas-higienos pasas neišduodamas per 30 (trisdešimt) kalendorinių dienų dėl Nuomotojo kaltės, kai Patalpos neatitinka Negyvenamųjų patalpų, skirtų ikimokyklinio ir (ar) priešmokyklinio ugdymo funkcijoms vykdyti, nuomos teisių įsigijimo skelbiamų derybų būdu sąlygų ir vertinimo kriterijų aprašo (toliau – Pirkimo sąlygos) ir / ar nėra įvykdyti Sutartyje numatyti išpareigojimai ir sąlygos, Nuomos Mokesčio mokėjimo pradžios diena atitinkamai pavėlinama, iki Nuomininkui bus išduotas leidimas-higienos pasas.	

5.2. Komunaliniai mokesčiai	<p>Mokama tiesiogiai komunalinių paslaugų teikėjams / Mokama Nuomotojui pagal išrašomas sąskaitas</p> <p>Jeigu Nuomininkas moka komunalinius mokesčius Nuomotojui, Nuomotojas teikia nuomininkui sąskaitas už faktines Nuomininko patirtas sąnaudas.</p> <p>Komunaliniai mokesčiai pradami taikyti ir mokėti kartu su Nuomos Mokesčiu, kaip numatyta Sutarties Specialiųjų Sąlygų 5.1 papunktyje.</p>
5.3. Eksploatavimo mokestis	<p>Taikoma/Netaikoma</p> <p>(Išvardijamos kokios išlaidos, jei taikoma):</p> <p>Eksploatavimo Mokestis (jei toks taikomas) pradamas taikyti ir mokėti kartu su Nuomos Mokesčiu, kaip numatyta Sutarties Specialiųjų Sąlygų 5.1 papunktyje</p>
5.4. Pirmos indeksacijos pagal SVKI data	2027 m. liepos 1 d.
6. ĮRENGIMO DARBAI	
6.1. Patalpų ir žaidimų aikštelės įrengimas	<p>Patalpos įrengtos su pilna apdaila.</p> <p>Patalpų įrengimas iki Patalpų perdavimo termino:</p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>Žaidimų aikštelės įrengimas iki Patalpų perdavimo termino:</p> <p>1)</p> <p>2)</p>
6.2. Nuomininko Darbai	1) Taikoma/Netaikoma
7. NUOMININKO UŽTIKRINIMAS	
7.1. Depozitas	<p>____ mėnesio (-ių) Nuomos mokesčio suma – _____ EUR (suma žodžiais), sumokama per 70 (septyniasdešimt) dienų nuo šios Sutarties sudarymo dienos.</p> <p>Depozitas grąžinamas Nuomininkui per 3 (tris) darbo dienas, nutraukus Sutartį prieš terminą ir įvykdžius visas sąlygas pagal šią Sutartį.</p>
8. ŠALIŲ ATSAKOMYBĖS DYDŽIAI	
8.1. Delspinigių norma (Bendrųjų sąlygų 11.5 papunktis)	0,02 % (dvi šimtosios procento)
8.2. Šalių atsakomybės maksimalus dydis (Bendrųjų sąlygų 11.11 papunktis)	(mėnesių skaičius žodžiais) mėnesių Nuomos Mokesčio dydis.
9. PATVIRTINIMAI	
9.1.	Šalys patvirtina, kad visos šios Sutarties Specialiųjų sąlygų nuostatos buvo Šalių individualiai suderintos ir kiekvienos iš Šalių laisva valia priimtos.

9.2. Šalys patvirtina, kad Sutarties nuostatų turinys joms yra aiškus, sąžiningas ir atitinka Šalių valią, ir kad Šalys sudarė šią Sutartį Specialiosiose sąlygose nurodytą dieną.

10. SUTARTIES PRIEDAI

- 1 priedas – Patalpų ir žaidimų aikštelės planas;
- 2 priedas – Pastato planas su jame pažymėtomis Patalpomis;
- 3 priedas – Patalpų ir žaidimų aikštelės perdavimo Akto forma;
- 4 priedas – Parkavimo vietų planas su pažymėtomis vietomis jame;
- 5 priedas – Patalpų įrengimo projektas;
- 6 priedas – Projekto techninis aprašymas.

ŠALIŲ ATSTOVŲ PARAŠAI BEI ŠALIŲ ANTSPAUDAI:

Nuomotojo vardu:

[_____]

Nuomininko vardu:

**Vilniaus rajono savivaldybės administracijos
direktorius**

Vytautas Vansavičius