Gyvenamųjų patalpų nuomos

Plungės rajono savivaldybėje pirkimo

 skelbiamų derybų būdu sąlygų aprašo

 4 priedas

**GYVENAMŲJŲ PATALPŲ NUOMOS SUTARTIS**

20 m. d. Nr.

Plungė

**(vardas, pavardė)**, asmens kodas (asmens kodas), gyvenantis (gyvenamoji vieta)/(teisinė forma, pavadinimas), pagal Lietuvos Respublikos įstatymus įsteigtas ir veikiantis juridinis asmuo, juridinio asmens kodas (kodas), kurios registruota buveinė yra (adresas), atstovaujama (pareigos, vardas, pavardė), veikiančio (-ios) pagal (dokumentas, kurio pagrindu veikia asmuo) (toliau − Nuomotojas), ir

**Plungės rajono savivaldybės administracija**, juridinio asmens kodas 188714469, kurios registruota buveinė yra Plungės r. sav., Vytauto g. 12, atstovaujama (pareigos, vardas, pavardė), veikiančio (-ios) pagal (dokumentas, kurio pagrindu veikia asmuo), (toliau − Nuomininkas),

toliau kartu vadinami Šalimis, o kiekvienas atskirai – Šalimi, vadovaudamiesi (..........................), sudaro šią terminuotą Gyvenamųjų patalpų nuomos sutartį (toliau – Sutartis).

**I. SUTARTIES DALYKAS**

1. Sutartimi Nuomotojas už mokestį įsipareigoja suteikti Nuomininkui Sutartyje nustatyta tvarka ir sąlygomis ne trumpiau kaip 5 (penkerius) metus valdyti ir naudoti būstą, kurio duomenys nurodyti Sutarties 2 punkte (toliau – Gyvenamosios patalpos), ir (ar) kitą turtą (jeigu toks suteikiamas), kurio duomenys nurodyti Gyvenamųjų patalpų perdavimo–priėmimo akte, o Nuomininkas įsipareigoja naudotis Gyvenamosiomis patalpomis pagal paskirtį, nurodytą Sutarties 2 punkte, ir mokėti nuomos mokestį bei kitus Sutartyje nurodytus mokėjimus.

2. Gyvenamąsias patalpas apibūdinantys duomenys:

2.1. adresas: (savivaldybė, seniūnija, gyvenamoji vietovė ir kodas, gatvė, pastato Nr., korpuso Nr., buto Nr.);

2.2. unikalus Nr. (numeris);

2.3. bendrasis plotas, išreikštas kvadratiniais metrais (plotas skaičiais ir žodžiais);

2.4. naudingasis plotas, už kurį skaičiuojamas nuomos mokestis, išreikštas kvadratiniais metrais (plotas skaičiais ir žodžiais);

2.5. kambarių skaičius:.............;

2.6. Gyvenamųjų patalpų priklausiniai (išvardyti ir nurodyti jų skaičių bei paskirtį).

3. Šalys susitaria, kad Sutarties galiojimo laikotarpiu nustačius arba atsiradus neatitikčių tarp Sutartyje ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre nurodyto nuomojamų Gyvenamųjų patalpų bendrojo ploto ir (arba) naudingojo ploto, Šalys laiko teisingais ir vadovaujasi Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre pateikiamais duomenimis.

4. Šalys susitaria, kad Nuomininkui nuomojamo būsto paskirtis yra gyvenamoji ir būstas subnuomojamas Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 14 straipsnio 4 dalyje numatytu pagrindu.

**II. ŠALIŲ TEISĖS IR PAREIGOS**

5. Nuomininkas įsipareigoja užtikrinti, kad:

5.1. už Gyvenamųjų patalpų nuomą Sutartyje nustatyta tvarka Nuomotojui bus mokamas Sutarties 9 punkte nustatyto dydžio nuomos mokestis (toliau – Nuomos mokestis). Mokestį už šaltą ir karštą vandenį, elektros energiją, dujas, šiluminę energiją ir komunalines paslaugas (šiukšlių išvežimą, bendrojo naudojimo patalpų administravimą, techninę priežiūrą, teritorijos valymą ir kitas) mokėti Sutarties 13 punkte nustatyta tvarka;

5.2. Gyvenamosios patalpos bus naudojamos tik pagal paskirtį, numatytą Sutarties 4 punkte, jas prižiūrėti, laikyti tvarkingas ir geros būklės (atsižvelgiant į normalų nusidėvėjimą), laikytis teisės aktuose nustatytų taisyklių, susijusių su Gyvenamųjų patalpų ir (ar) pastato, kuriame yra Gyvenamosios patalpos, eksploatavimu ir priešgaisrinės saugos reikalavimais, nustatytais pastatui ir Gyvenamosioms patalpoms;

5.3. Gyvenamosiomis patalpomis bus naudojamasi nepažeidžiant kitų pastate, kuriame yra Gyvenamosios patalpos, esančių butų ir bendrojo naudojimo patalpų savininkų ir (ar) naudotojų teisių bei teisėtų interesų;

5.4. be Nuomotojo raštiško sutikimo neperplanuoti ir nepertvarkyti nuomojamų patalpų ar jų dalies;

5.5. suderinus su Nuomotoju, savo lėšomis daryti einamąjį Gyvenamųjų patalpų ir (ar) jose esančios įrangos ar baldų (jei baldai perduoti) einamąjį remontą;

5.6. norėdamas pagerinti Gyvenamąsias patalpas, turi gauti išankstinį rašytinį Nuomotojo leidimą, kuriame turi būti detaliai aptariama pagerinimo apimtis (nurodoma pagerinimo techninė specifikacija, pagerinimui atlikti reikalingų medžiagų kiekiai, konkrečios kainos ir (ar) jų ribos), pagerinimo atlikimo terminas, pagerinimui panaudotų medžiagų išlaidų atlyginimo sąlygos (išskyrus atvejus, kai Sutartis pasibaigia arba yra nutraukta);

5.7. pasibaigus šiai Sutarčiai arba Šalims nutraukus ją prieš terminą, atlaisvinti Gyvenamąsias patalpas ir grąžinti jas Nuomotojui nedelsdamas, bet ne vėliau kaip per 30 kalendorinių dienų. Nuomininkas Gyvenamąsias patalpas privalo grąžinti Nuomotojui pagal abiejų Šalių pasirašomą Gyvenamųjų patalpų perdavimo–priėmimo aktą tvarkingas ir atitinkančias Gyvenamųjų patalpų perdavimo–priėmimo akte perdavimo Nuomininkui metu nustatytą būklę, įvertinant Šalių patvirtintus pakeitimus.

5.8. įregistruoti būsto nuomos sutartį Nekilnojamojo turto registre, o jai pasibaigus – išregistruoti.

6. Nuomininkas turi teisę be atskiro Nuomotojo leidimo subnuomoti Gyvenamąsias patalpas, kurios išnuomotos pagal pasirašytą socialinio būsto nuomos sutartį.

7. Nuomotojas įsipareigoja:

7.1. per 5 darbo dienas nuo Sutarties pasirašymo dienos perduoti Nuomininkui laisvas, tinkamas gyventi, kaip tai numatyta pagal Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą, ir atitinkančias statybos bei specialiųjų normų (gaisrinės saugos, higienos, sveikatos ir aplinkos) reikalavimus Sutarties 2 punkte nurodytas Gyvenamąsias patalpas. Nuomojamos patalpos perduodamos dalyvaujant abiem Šalims ar jų įgaliotiems atstovams, kurie sudaro ir pasirašo Gyvenamųjų patalpų perdavimo-priėmimo aktą (priedas);

7.2. be jokių kliūčių ar trukdymo leisti subnuomoti Gyvenamąsias patalpas visą nuomos terminą;

7.3. Sutarties galiojimo laikotarpiu savo lėšomis mokėti mokesčius už namo kaupiamąsias lėšas, už bendro naudojimo patalpų remonto darbus, žemės mokestį, pastato atnaujinimo (modernizavimo) išlaidas, būsto kapitalinio remonto ir (arba) rekonstravimo išlaidas ir kitus nuomos Sutartyje nenurodytus mokėjimus, kurie gali atsirasti;

7.4. prireikus kapitališkai remontuoti ar rekonstruoti Gyvenamąsias patalpas, kai jo negalima remontuoti ar rekonstruoti neiškėlus gyventojų, kompensuoti Nuomininko patirtas išlaidas, susijusias su laikina kitų gyvenamųjų patalpų nuoma minėtu laikotarpiu;

7.5. savo sąskaita likviduoti Gyvenamosiose patalpose, pastate ar jų inžinerinėse sistemose įvykusias avarijas ar gedimus, inžinerinių sistemų funkcionavimo sutrikimus, taip pat tokių avarijų, gedimų ar sutrikimų pasekmes bei atstatyti Gyvenamųjų patalpų, pastato ir (ar) jų inžinerinių sistemų ar kitos juose esančios įrangos ar įrengimų būklę, jeigu tai įvyko ne dėl Nuomininko kaltės;

8. Nuomotojas, gavęs Nuomininko pranešimą apie Sutarties nutraukimą, turi teisę patikrinti Gyvenamųjų patalpų būklę ir surašyti Gyvenamųjų patalpų perdavimo–priėmimo aktą pagal Sutarties priede nurodytą formą. Nuomotojas turi teisę patikrinti Gyvenamųjų patalpų būklę suderinus dieną ir laiką su subnuomininku.

**III. MOKĖJIMŲ IR ATSISKAITYMŲ TVARKA**

9. Nuomininkas įsipareigoja Sutarties 11 punkte nustatytais terminais ir tvarka mokėti Nuomotojui ................................Eur per mėnesį nuomos mokestį.

10. Nuomos mokestis skaičiuojamas nuo Gyvenamųjų patalpų perdavimo–priėmimo akto pasirašymo dienos.

11. Nuomos mokestį Nuomininkas už pirmąjį mėnesį turi sumokėti ne vėliau kaip iki (data). Visi vėlesni mokėjimai mokami kas mėnesį, ne vėliau kaip iki kito mėnesio 25 dienos.

12. Nuomos mokestis perskaičiuojamas antraisiais ir paskesniaisiais metais, pasibaigus kalendoriniams metams, ne vėliau kaip iki vasario 1 d., taikant Lietuvos statistikos departamento apskaičiuotą vidutinį praėjusių metų statybos sąnaudų elementų kainų pokyčio koeficientą, jeigu jis nuo nuomos sutarties sudarymo momento padidėjo arba sumažėjo daugiau nei vienu procentiniu punktu.

13. Mokestį už šaltą ir karštą vandenį, elektros energiją, dujas, šiluminę energiją ir komunalines paslaugas (šiukšlių išvežimą, bendrojo naudojimo patalpų administravimą, techninę priežiūrą, teritorijos valymą ir kitas). Sudarius Gyvenamųjų patalpų subnuomos sutartį, šiame punkte nurodytus mokesčius paslaugų teikėjams tiesiogiai mokės subnuomininkas.

**IV. ATSAKOMYBĖ**

14. Jeigu Nuomininkas laiku nesumoka Sutartyje nustatyto Nuomos mokesčio, jis privalo mokėti Nuomotojui 0,02 proc. dydžio delspinigius nuo nesumokėtos sumos už kiekvieną uždelstą dieną. Delspinigių sumokėjimas neatleidžia Nuomininko nuo pagrindinės prievolės, t. y. nuomos mokesčio sumokėjimo, įvykdymo.

15. Nuomininkas privalo atlyginti Nuomotojui visus nuostolius, kuriuos šis patiria dėl Sutartyje numatytų Nuomininko įsipareigojimų nevykdymo ar netinkamo vykdymo. Nuomininkas atsako už žalą, padarytą Gyvenamosioms patalpos ar Gyvenamųjų patalpų perdavimo–priėmimo akte nurodytiems daiktams dėl jo kaltės.

16. Nuomininkas neprivalo atlyginti žalą pastate, kuriame yra gyvenamosios patalpos, esančių butų ir bendrojo naudojimo patalpų savininkams ir (ar) naudotojams, kai nuomojamos gyvenamosios patalpos išnuomotos vadovaujantis Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 14 straipsnio 4 dalyje numatytu pagrindu t. y. jeigu žala buvo padaryta dėl subnuomininko kaltės ar aplaidumo.

17. Sutarties Šalis atleidžiama nuo atsakomybės už savo įsipareigojimų nevykdymą, jeigu ji įrodo, kad šių įsipareigojimų nebuvo galima įvykdyti dėl nenugalimos jėgos aplinkybių (*force majeure*), kurios Sutarties sudarymo momentu ši Šalis negalėjo numatyti ir kurios ji negalėjo išvengti ar nugalėti.

18. Šalis, negalinti vykdyti savo įsipareigojimų dėl *force majeure* aplinkybių, turi kuo skubiau apie tai pranešti kitai Šaliai. Būtina pranešti ir tuomet, kai išnyksta pagrindas nevykdyti įsipareigojimų.

19. Pagrindas atleisti nuo atsakomybės atsiranda nuo *force majeure* aplinkybių atsiradimo momento arba, jeigu apie tai nėra pranešta, - nuo pranešimo momento. Laiku nepranešusi kitai Šaliai, įsipareigojimų nevykdanti Šalis tampa atsakinga už nuostolių, kurių priešingu atveju būtų buvę išvengta, atlyginimą.

20. Nustatant *force majeure* aplinkybes, taikomos Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nuostatos.

21. Nenugalimos jėgos aplinkybės neatleidžia Šalių nuo jų įsipareigojimo dėti visas pastangas tokioms aplinkybėms pašalinti, ir Šalys vėl pradeda vykdyti savo sutartinius įsipareigojimus iš karto, kai nustoja veikti nenugalimos jėgos aplinkybės.

**V. NUOMOS TERMINAS**

22. Gyvenamosios patalpos išnuomojamos 5 (penkeriems) metams. Nuomos terminas pradedamas skaičiuoti nuo gyvenamųjų patalpų perdavimo-priėmimo akto pasirašymo dienos. Sutartis šalių sutarimu gali būti pratęsiama dar 5 metams, nuomos kainą perskaičiuojant kaip nurodyta 12 punkte.

23. Pasibaigus šiai Sutarčiai ir jos neatnaujinus Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka arba Šalims nutraukus ją prieš terminą, Nuomininkas privalo Gyvenamąsias patalpas atlaisvinti šios Sutarties 5.7 papunktyje nustatyta tvarka.

**VI. SUTARTIES GALIOJIMAS, PAKEITIMAS IR PASIBAIGIMAS**

24. Sutartis įsigalioja nuo būsto perdavimo Nuomininkui perdavimo–priėmimo aktu dienos (data, kai perdavimo-priėmimo aktą pasirašo paskutinė šalis, todėl šalys privalo nurodyti pasirašymo datą) ir galioja 5 metus nuo paskutinės šalies pasirašymo datos.

25. Visi Sutarties pakeitimai, papildymai ir priedai galioja, jei jie yra sudaryti raštu ir pasirašyti abiejų Šalių:

26. Ši Sutartis gali būti nutraukiama raštišku Šalių tarpusavio susitarimu arba vienašališkai.

27. Nuomotojas turi teisę nutraukti vienašališkai Sutartį raštu įspėjęs Nuomininką ne vėliau kaip prieš 3 (tris) mėnesius. Nuomininkas turi teisę nutraukti Sutartį raštu įspėjęs Nuomotoją ne vėliau kaip prieš 1 mėnesį.

28. Nuomotojas turi teisę nutraukti Sutartį nesilaikydamas Sutarties 27 punkte nurodyto įspėjimo termino, jeigu Nuomininkas pažeidė bent vieną iš Sutarties 5.1–5.6 papunkčiuose nustatytų įsipareigojimų. Sutarties 5.1–5.6 papunkčiuose nustatytų įsipareigojimų pažeidimas yra laikomas esminiu Sutarties sąlygų pažeidimu.

29. Nuomininkas turi teisę nutraukti Sutartį nesilaikydamas Sutarties 27 punkte nurodyto įspėjimo termino, jeigu:

29.1. Nuomotojas kliudo Nuomininkui naudotis Gyvenamosiomis patalpomis pagal jų paskirtį ir (ar) pagal Sutarties sąlygas;

29.2. perduotos Gyvenamosios patalpos yra su trūkumais, kurie Nuomotojo nebuvo aptarti ir Nuomininkui nebuvo žinomi, o dėl šių trūkumų jų neįmanoma naudoti pagal paskirtį ir Sutarties sąlygas.

**VII. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS**

30. Sutartyje vartojamų sąvokų apibrėžtys atitinka Lietuvos Respublikos teisės aktuose apibrėžtas sąvokas.

31. Visus ginčus, kylančius iš Sutarties ar su ja susijusius, Šalys sprendžia derybomis. Derybų pradžia laikoma diena, kurią viena iš Šalių pateikė raštu kitai Šaliai pasiūlymą pradėti derybas. Nepavykus ginčo išspręsti derybomis per 20 darbo dienų nuo derybų pradžios, bet koks ginčas sprendžiamas Lietuvos Respublikos teismuose, vadovaujantis Lietuvos Respublikos teise.

32. Vykdydamos Sutartį, Šalys įsipareigoja asmens duomenų tvarkymą vykdyti teisėtai, laikantis 2016 m. balandžio 27 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) 2016/679 dėl fizinių asmenų apsaugos tvarkant asmens duomenis ir dėl laisvo tokių duomenų judėjimo ir kuriuo panaikinama Direktyva 95/46/EB (toliau – Reglamentas), Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymo ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių asmens duomenų tvarkymą.

33. Visi pranešimai, susiję su Sutartimi, Šalims privalo būti pateikiami raštu šios Sutarties 40 punkte nurodytais adresais.

34. Šalies pranešimas laikomas įteiktu tinkamai:

34.1. įteikiant asmeniškai – įteikimo dieną;

34.2. jei siunčiama elektroniniu paštu – kitą darbo dieną nuo išsiuntimo;

34.3. jei siunčiama registruotu paštu – po 3 dienų nuo išsiuntimo momento.

35. Šalys privalo nedelsdamos viena kitą informuoti apie Sutarties 33 punkte nurodytų rekvizitų pasikeitimą. Neinformavus kitos Šalies apie rekvizitų pasikeitimą, pranešimai laikomi įteikti tinkamai, jei jie išsiųsti Sutartyje Šalies nurodytu adresu.

36. Visi Sutarties pakeitimai, papildymai ir priedai yra laikomi sudedamąja ir neatskiriama Sutarties dalimi.

37. Sutartis sudaryta lietuvių kalba 3 egzemplioriais, po vieną kiekvienai Šaliai ir vieną Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro tvarkytojui.

38. Sutarties priedai:

38.1. Gyvenamųjų patalpų perdavimo–priėmimo aktas, (lapų skaičius);

38.2. dokumento, kuriame nustatytos pastato bendrojo naudojimo patalpų priežiūros, naudojimo, išlaikymo ir kitos taisyklės, kopija, (lapų skaičius);

38.3. (kiti priedai).

39. Abi Šalys perskaitė Sutartį. Šalys supranta jos turinį ir pasekmes ir pasirašė Sutartį kaip dokumentą, atitinkantį jų tikslus ir poreikius.

40. Šalių atsakingi asmenys už Sutarties vykdymą:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Užsakovas**  | **Tiekėjas** |
| **Pareigos** |  |  |
| **Vardas, pavardė** |  |  |
| **Adresas** |  |  |
| **Telefonas** |  |  |
| **El. paštas** |  |  |

|  |
| --- |
| Nuomotojas....................... (parašas) |
| (vardas ir pavardė / juridinio asmens pavadinimas) |
|  A. V.Nuomininkas.....................(parašas)Plungės rajono savivaldybės administracija, atstovaujama........................................................ |

Gyvenamųjų patalpų terminuotos nuomos sutarties Nr......................

priedas

**(Gyvenamųjų patalpų perdavimo–priėmimo aktas)**

**GYVENAMŲJŲ PATALPŲ PERDAVIMO–PRIĖMIMO AKTAS**

20 m. d. Nr.

Plungė

Nuomotojas (vardas, pavardė), asmens kodas (asmens kodas), gyvenantis (gyvenamoji vieta)/(teisinė forma, pavadinimas), pagal Lietuvos Respublikos įstatymus įsteigtas ir veikiantis juridinis asmuo, juridinio asmens kodas (kodas), kurios registruota buveinė yra (adresas), atstovaujama (pareigos, vardas, pavardė), veikiančio (-ios) pagal (dokumentas, kurio pagrindu veikia asmuo), perduoda, o

Nuomininkas Plungės rajono savivaldybės administracija, juridinio asmens kodas 188714469, kurios registruota buveinė yra Plungės r. sav., Vytauto g. 12, atstovaujama (pareigos, vardas, pavardė), veikiančio (-ios) pagal (dokumentas, kurio pagrindu veikia asmuo), priima šį būstą:

1. Gyvenamųjų patalpų ir priklausinių apibūdinimas (adresas, unikalus Nr., bendrasis ir naudingasis plotai ir kt. duomenys).

2. Gyvenamųjų patalpų ir pagalbinių patalpų techninės būklės apibūdinimas (grindų, sienų, lubų, langų, durų, balkonų ir kt. konstrukcijų apibūdinimas).

3. Gyvenamųjų patalpų įrenginių techninės būklės apibūdinimas (šildymo, geriamojo vandens tiekimo, apšvietimo, santechnikos ir kt. įrenginių apibūdinimas).

4. Gyvenamųjų patalpų komunalinių ir susijusių paslaugų apskaitos prietaisų apibūdinimas (plombų patikra ir skaitiklių rodmenys Gyvenamųjų patalpų perdavimo–priėmimo metu).

5. Kito Gyvenamosiose patalpose esančio turto apibūdinimas (pavadinimas, kiekis, būklė Būsto perdavimo–priėmimo metu).

6. Gyvenamųjų patalpų, priklausinių, pagalbinių patalpų, jame esančių įrenginių, apskaitos prietaisų ir kito aprašyto turto fotofiksacija (nuotraukų skaičius).

Šis aktas yra laikomas sudedamąja ir neatskiriama Gyvenamųjų patalpų terminuotos nuomos sutarties Nr. (numeris), sudarytos (data), dalimi.

Šis aktas surašytas 3 (trimis) egzemplioriais, turinčiais vienodą teisinę galią, po vieną kiekvienai Šaliai ir vieną Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro tvarkytojui.

Perdavė:

Nuomotojas (Nuomotojo atstovas)

(Nuomotojo atstovo pareigos) (Parašas) (Vardas, pavardė)

Priėmė:

Nuomininkas

(Nuomininko atstovo pareigos) (Parašas) (Vardas, pavardė)