



## KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBA

### SPRENDIMAS

#### **DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO EUROPOS PR. 27, KAUNE, NUOMOS IR PATALPŲ, ESANČIŲ KAUNO ALEKSOTO INOVACIJŲ PRAMONĖS PARKE, NUOMOS SUTARTIES FORMOS PATVIRTINIMO**

2023 m. spalio 17 d. Nr. T-460

Kaunas

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 22 ir 38 punktais, 15 straipsnio 2 dalies 19 ir 29 punktais, Lietuvos Respublikos investicijų įstatymo 9<sup>1</sup> straipsnio 6 dalimi, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 15 straipsnio 2 dalies 7 punktu ir 5 dalimi, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020 m. lapkričio 25 d. nutarimu Nr. 1325 „Dėl projekto „Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parkas“ pripažinimo valstybei svarbiu projektu“, Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko plėtros planu, patvirtintu Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministro 2022 m. gruodžio 9 d. įsakymu Nr. 4-1166 „Dėl Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko plėtros plano patvirtinimo“, atsižvelgdama į Kauno miesto savivaldybės turto nuomos tvarkos aprašo, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės tarybos 2022 m. liepos 19 d. sprendimu Nr. T-383 „Dėl Kauno miesto savivaldybės turto nuomos tvarkos aprašo ir Kauno miesto savivaldybės turto nuomos konkursų organizavimo ir vykdymo taisyklių patvirtinimo“, 13.5 papunktį, Kauno miesto savivaldybės tarybos 2023 m. vasario 7 d. sprendimą Nr. T-18 „Dėl Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko įsteigimo“ ir Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko veiklos organizavimo aprašą, patvirtintą Kauno miesto savivaldybės tarybos 2023 m. vasario 7 d. sprendimu Nr. T-19 „Dėl Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko veiklos organizavimo aprašo patvirtinimo“, Kauno miesto savivaldybės taryba

**n u s p r e n d ž i a:**

1. Išnuomoti ne konkurso būdu Kauno miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančio pastato, unikalasis Nr. 1987-8002-0483, Europos pr. 27, Kaune, patalpas Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko veiklos organizavimo apraše nustatyta tvarka atrinktiems investuotojams inovacinės veiklos vykdymo laikotarpiui.

2. Nustatyti bazinį 1 punkte nurodyto nekilnojamojo turto nuomos įkainį – 7,5 Eur už 1 kv. metrą per mėnesį ir įstatymų nustatyto dydžio PVM (kai nuomininkas yra PVM mokėtojas). Patalpų nuomos kaina, sudarant konkrečią nuomos sutartį su atrinktu investuotoju, nustatoma Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko įsikūrimo ir patalpų nuomos mokesčių nustatymo tvarkos apraše nustatyta tvarka.

3. Patvirtinti Patalpų, esančių Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parke, nuomos sutarties formą (pridedama).

4. Nustatyti, kad 3 punkte nurodytos sutarties specialiosios sąlygos kiekvienam atrinktam investuotojui nustatomos pagal Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko ekspertų komisijos parengtas rekomendacijas.

5. Įgalinti Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorių, iki kol viešo konkurso būdu bus atrinktas Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko operatorius, pasirašyti 3 punkte nurodytos formos sutartis su Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko veiklos organizavimo apraše nustatyta tvarka atrinktais investuotojais.

6. Šis sprendimas per vieną mėnesį nuo jo įteikimo dienos gali būti skundžiamas Kauno apylinkės teismo Kauno rūmams (Laisvės al. 103, Kaune) Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso nustatyta tvarka.

Savivaldybės meras

Visvaldas Matijošaitis

PATVIRTINTA

Kauno miesto savivaldybės tarybos

2023 m. spalio 17 d.

sprendimu Nr. T-460

---

**PATALPŲ, ESANČIŲ KAUNO ALEKSOTO INOVACIJŲ PRAMONĖS PARKE, NUOMOS SUTARTIS  
Nr.**

**BENDROJI DALIS**

---

## Turinys

1. Sąvokos ir aiškinimai .....	3
2. Sutarties dalykas .....	7
3. Patalpų plotas ir jo tikslinimas .....	7
4. Nuomos tikslas ir Nuomininko įsipareigojimai dėl Rodiklių pasiekimo .....	8
5. Nuomos terminas ir Sutarties atnaujinimas .....	9
6. Patalpų perdavimas nuomai .....	9
7. Patalpų įrengimas, pagerinimai ir pakeitimai .....	10
8. Patalpų eksploatavimas ir priežiūra .....	12
9. Iškabos ir reklama .....	14
10. Nuomotojo patekimas į Patalpas .....	15
11. Subnuoma ir perleidimas .....	15
12. Nuomininko civilinės atsakomybės ir turto draudimas .....	15
13. Nuomotojo disponavimas Patalpomis ir Statiniu, teisė perleisti teises į Sutartį .....	16
14. Mokėjimai .....	16
15. Nuomos mokesčio koregavimas .....	19
16. Nuomininko įsipareigojimų užtikrinimas .....	19
17. Atsiskaitymo tvarka .....	20
18. Atsakomybė ir sankcijos .....	20
19. Sutarties galiojimas, pakeitimas ir nutraukimas .....	21
20. Patalpų grąžinimas .....	23
21. Konfidencialumas .....	24
22. Ginčų sprendimas .....	25
23. Pranešimai .....	25
24. Išlaidos ir sąnaudos .....	26
25. Vientisas susitarimas .....	26
26. Atskiriamumas .....	26
27. Atsisakymas .....	26
28. Taikytina teisė .....	26
29. Sutarties registravimas ir išregistravimas .....	26
30. Kalba ir egzemplioriai .....	26
31. Šalių atstovų parašai .....	27

## 1. Sąvokos ir aiškinimai

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

<b>Bendroji dalis</b>	šios Sutarties bendrosios sąlygos, kuriose įtvirtintos bendrosios Sutarties sąlygos ir kuri yra Sutarties sudėtinė dalis.
<b>Bendrojo naudojimo objektai</b>	<p>(i) Statinio bendrosios konstrukcijos, įskaitant pamatus, laikančiąsias sienas ir kolonas, perdangas, stogą, Statinio fasadą, įėjimo duris, laiptus ir kt.,</p> <p>(ii) Statinio bendroji inžinerinė įranga, įskaitant inžinerines sistemas ir tinklus, ventiliacijos kameras, vamzdynus ir angas, šildymo radiatorius, oro užuolaidas, elektros skydines, šilumos mazgus, karšto vandens ruošimo įrenginius, katilines ir kt.,</p> <p>(iii) Statinio Bendrojo naudojimo patalpos,</p> <p>(iv) Statinio Teritorija,</p> <p>kurie yra skirti (naudojami) Statinio tinkamam funkcionavimui ir/ar Statinio nuomininkų, kitų naudotojų ir/ar lankytojų bendroms reikmėms (bendram naudojimui).</p>
<b>Bendrojo naudojimo patalpos</b>	Statinio patalpos, plotai ir erdvės, kurios yra skirtos Statinio nuomininkų, kitų naudotojų ir/ar lankytojų bendroms reikmėms (bendram naudojimui), įskaitant įėjimus į Statinį ir išėjimus iš jo, Statinio laiptinės, holai, koridoriai, tambūrai, galerijos, tualetai, rūkymui skirti plotai, šiukšlių surinkimo vietos, poilsio kambariai, konferencijų salės, virtuvės, kitos pagalbinės patalpos ir pan., nurodytos Specialiųjų sąlygų 3.3 punkte.
<b>Darbo diena</b>	bet kuri diena nuo pirmadienio iki penktadienio (imtina), kai komerciniai bankai Lietuvos Respublikoje vykdo įprastinę veiklą, išskyrus bet kokias valstybines šventes.
<b>Depozitas</b>	Specialiųjų sąlygų 6.1 punkte nurodyta pinigų suma, kurią Bendrųjų sąlygų nustatyta tvarka Nuomininkas privalo sumokėti (deponuoti) Nuomotojui Nuomininko įsipareigojimų pagal Sutartį tinkamam įvykdymui užtikrinti.
<b>Gražinimo aktas</b>	dokumentas, pažymintis Nuomininko Patalpų perdavimą (grąžinimą) Nuomotojui pasibaigus Sutarčiai.
<b>Investicijos</b>	Nuomininko į Patalpas atliekamos investicijos, kurių dydis nurodytas Specialiųjų sąlygų 8.1 punkte. Investicijos apima Nuomininko Sutartyje

	nustatytais terminais ir sąlygomis atliktas kapitalo investicijas – investicijas ilgalaikiam materialiajam ir nematerialiajam turtui sukurti, įsigyti arba jo vertei padidinti, kiek jos susijusios su Patalpų įrengimu ir pritaikymu Nuomininko veiklai, taip pat bet kokias kitas Specialiosiose sąlygose nurodytas Nuomininko Investicijas. Investicijos ilgalaikiam nematerialiajam turtui sukurti, įsigyti arba jo vertei padidinti pripažįstamos Investicijomis Sutarties prasme tik tuo atveju, jei dėl jų aiškiai susitarta Specialiosiose sąlygose.
<b>Kadastrinių matavimų byla</b>	Sutarties sudarymo dieną aktuali Statinio, kuriame yra Patalpos, kadastrinių matavimų byla, kurios numeris ir data nurodyti Specialiųjų sąlygų 3.1.3 punkte.
<b>Komunalinės paslaugos</b>	Bendrųjų sąlygų 14.3 punkte apibūdintos paslaugos.
<b>Komunaliniai mokesčiai</b>	Nuomininko Nuomotojui arba Komunalinių paslaugų tiekėjams mokėtini mokesčiai už Komunalines paslaugas.
<b>Konfidenciali Informacija</b>	bet kokia rašytinė, žodinė ar kitokia su derybomis dėl Sutarties sudarymo tiesiogiai ar netiesiogiai susijusi informacija, ši Sutartis ir jos priedai, išskyrus tą informaciją, kuri pagal teisės aktus pripažįstama vieša ar turi būti paviešinta. Konfidencialią Informaciją taip pat sudaro Nuomotojo, Nuomininko ar Savivaldybės komercinę paslaptį sudaranti informacija, taip pat kita informaciją, kuria Šalys Specialiosiose sąlygose susitaria laikyti Konfidencialia Informacija. Konfidencialia Informacija bet kuriuo atveju nelaikoma Nuomotojo ar (ir) Savivaldybės turima informacija arba Nuomininko Nuomotojui ar (ir) Savivaldybei pateikta informacija, kurią Nuomotojas ar (ir) Savivaldybė turi pateikti atsakingoms institucijoms atsiskaitydami už Rodiklius, Nutarimo ar (ir) Plėtros plano įgyvendinimą ir pan., kai šia informacija disponuoja Nuomotojas ar (ir) Savivaldybė. Nuomotojas ar (ir) Savivaldybė taip pat turi teisę viešai paskelbti apie Nuomininko pagal Sutartį sukuriamą bendrą Investicijų ir darbo vietų skaičių bei Sutarties su Nuomininku sudarymą, išskyrus, jeigu Šalys Specialiosiose sąlygose susitarė kitaip.
<b>Leistinas naudojimas</b>	Specialiųjų sąlygų 3.2.4 punkte nurodyta veikla (paskirtis), kuriai Nuomininkui leidžiama naudoti Patalpas.
<b>Nukentėjusi Šalis</b>	Bendrųjų sąlygų 19.7 punkte nurodyta reikšmė.

<b>Nuomininkas</b>	Patalpų nuomininkas, kaip jis apibūdintas Specialiųjų sąlygų 2.2 punkte, ir teisėti Nuomininko teisių ir pareigų perėmėjai pagal Sutartį.
<b>Nuomos mokestis</b>	Specialiųjų sąlygų 5.1 punkte nurodyto dydžio nuomos mokestis už visą Patalpų plotą per 1 (vieną) kalendorinį mėnesį, atsižvelgiant į galimą jo padidinimą Bendrųjų sąlygų nustatyta tvarka. Nuomos mokestis yra apskaičiuojamas vadovaujantis Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko įsikūrimo ir patalpų nuomos mokesčio nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Savivaldybės tarybos [data] sprendimu Nr. [Nr.], su pakeitimais ir papildymais, galiojančiais Sutarties sudarymo dieną.
<b>Nuomos terminas</b>	Specialiųjų sąlygų 4.2 punkte nurodytas terminas, kuris prasideda Pradžios dieną, įskaitant visus jo pratęsimus Bendrųjų sąlygų nustatyta tvarka.
<b>Nuomotojas</b>	Patalpų nuomotojas, kaip jis apibūdintas Specialiųjų sąlygų 2.1 punkte, ir teisėti Nuomotojo teisių ir pareigų perėmėjai pagal Sutartį.
<b>Nutarimas</b>	Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020 m. lapkričio 25 d. nutarimas Nr. 1325, kuriuo valstybei svarbiu pripažintas projektas „Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parkas“.
<b>Pabaigos diena</b>	priklausomai nuo atvejo, arba paskutinė Nuomos termino diena, arba Sutarties nutraukimo diena, arba diena, kurią Sutartis netenka galios (pasibaigia) kitu atitinkamu teisėtu pagrindu.
<b>Paraiška</b>	Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko veiklos organizavimo apraše, patvirtintame Savivaldybės tarybos 2023 m. vasario 7 d. sprendimu Nr. T-19, nustatyta tvarka investuotojo atrankai Nuomininko pateikta paraiška įsikurti Parke su visais priedais (su Paraiškos vertinimo metu teisėtai atliktais jos pakeitimais ir papildymais bei pateiktais papildomais dokumentais), kuri yra Sutarties priedas Nr. 8.
<b>Parkavimo vietos</b>	Specialiųjų sąlygų 3.4.1 punkte nurodytas konkretus parkavimo vietų skaičius ir Parkavimo vieta Teritorijoje.
<b>Parkas</b>	Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parkas.
<b>Patalpos</b>	Specialiųjų sąlygų 3.2 punkte apibūdintos Patalpos su visa jose esančia įranga, įrengimais bei išimtinai jas aptarnaujančiomis inžinerinėmis sistemomis, įskaitant visus Patalpų pagerinimus ir pakeitimus, kurie negali būti atskirti be žalos Patalpoms ir nebloginant jų būklės. Specialiųjų

	sąlygų 3.2.6 punkte gali būti papildomai įvardytas patalpų įrengimo lygis ir ypatumai, papildomi įrengimai ar (ir) baldai, priklausantys Patalpoms.
<b>Patalpų plotas</b>	Specialiųjų sąlygų 3.2.2 punkte nurodytas Patalpų plotas, atsižvelgiant į jo galimą patiklinimą Bendrųjų sąlygų nustatyta tvarka.
<b>Patikslintas patalpų plotas</b>	turi Bendrųjų sąlygų 3.4 punkte nurodytą reikšmę.
<b>Perdavimo aktas</b>	dokumentas, pažymintis Patalpų perdavimą Nuomininkui Leidžiamam naudojimui, kuris, Šalims jį pasirašius, tampa neatskiriama Sutarties dalimi. Perdavimo aktas sudaromas pagal formą, pateikiamą Sutarties 2 priede.
<b>Perdavimo terminas</b>	Specialiųjų sąlygų 4.1 punkte nurodytas terminas per kurį Nuomotojas turi perduoti Patalpas Nuomininkui pagal Perdavimo aktą.
<b>Plėtros planas</b>	reiškia Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko plėtros planą, patvirtintą Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministro 2022 m. gruodžio 22 d. įsakymu Nr. 4-1166.
<b>Pradžios diena</b>	Patalpų perdavimo Nuomininkui pagal Šalių pasirašytą Perdavimo aktą diena, nuo kurios pradedamas skaičiuoti Nuomos terminas ir pradedami mokėti Nuomos mokesčiai, Priežiūros mokesčiai ir Komunaliniai mokesčiai.
<b>Priežiūros mokesčiai</b>	Nuomininko Nuomotojui mokėtini mokesčiai, kurie skirti padengti Patalpų plotui proporcingą dalį Nuomotojo patiriamų Priežiūros išlaidų.
<b>Priežiūros išlaidos</b>	Bendrųjų sąlygų 14.6 punkte apibrėžtos išlaidos, sąnaudos ir mokesčiai, susiję su Patalpomis ir/ar Statiniu, ir/ar Teritorija, jų administravimu, valdymu, eksploatacija, remontu ir kitokia priežiūra, kuri reikalinga siekiant užtikrinti tinkamą ir nepertraukiamą Statinio veiklą.
<b>PVM</b>	Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytas pridėtinės vertės mokestis ir/arba bet koks panašus, jį pakeičiantis mokestis.
<b>Rodikliai</b>	Nuomininko Specialiųjų sąlygų 8 punkte nustatyti rodikliai, kuriuos Nuomininkas turi pasiekti per Specialiųjų sąlygų 8 punkte nurodytą laikotarpį.
<b>Savivaldybė</b>	Kauno miesto savivaldybė.
<b>Specialiosios sąlygos</b>	šios Sutarties specialioji dalis, kurioje įtvirtintos specialiosios Sutarties sąlygos ir kuri yra neatskiriama Sutarties dalimi.



<b>Sutartis</b>	ši tarp Šalių sudaryta sutartis, kurią sudaro Specialiosios sąlygos ir Bendrosios sąlygos, kartu su visais Sutarties priedais, taip pat vėlesniais pakeitimais ir papildymais.
<b>Statinys</b>	Statinys, aprašytas Specialiųjų sąlygų 3.1 punkte.
<b>Šalis pažeidėja</b>	turi Bendrųjų sąlygų 19.7 punkte nurodytą reikšmę.
<b>Šalis (Šalys)</b>	Nuomotojas arba (ir) Nuomininkas.
<b>Teritorija</b>	Statinio užimama ir jo eksploatavimui naudojama teritorija (Žemės sklypo dalis), kurią Nuomotojas priskiria Nuomininkui ir kitiems nuomininkams ar tretiesiems asmenims naudoti bendrai, kartu su visa tokioje teritorijoje esančia (ar bet kada po Sutarties sudarymo įrengta/patalpinta) įranga, įrenginiais ir kita infrastruktūra, taip pat želdiniais ir kitais daiktais, kurie yra skirti ir/ar naudojami Statinio reikmėms ir/ar jo eksploatavimui. Teritorijos ribos yra pažymėtos 7 priede.

1.2. Esant neatitikimų tarp Specialiųjų sąlygų ir Bendrųjų sąlygų, pirmenybę turi Specialiosios sąlygos.

## 2. Sutarties dalykas

2.1. Sutartyje numatytomis sąlygomis, tvarka ir terminais Nuomotojas įsipareigoja išnuomoti Nuomininkui (t. y. suteikti laikinai valdyti ir naudotis už užmokestį), o pastarasis įsipareigoja išsinuomoti iš Nuomotojo (t. y. priimti laikinai valdyti ir naudotis už užmokestį) Patalpas.

2.2. Patalpos išnuomojamos tokios būklės, kokios jos yra Perdavimo akto sudarymo dieną.

2.3. Nuomininkui Sutartimi suteikiama teisė naudotis Bendrojo naudojimo patalpomis ir Teritorija, išskyrus Sutartyje nustatytas išimtis. Tokios teisės suteikimas yra įskaičiuotas į Nuomos mokesčių.

2.4. Nuomininkas pareiškia savo supratimą, kad:

2.4.1. Bendrojo naudojimo patalpomis ir Teritorija Nuomininkas naudosis kartu su kitais asmenimis, kuriems tokią teisę suteiks Nuomotojas;

2.4.2. Nuomotojas turi teisę vienašališkai, be atskiro Nuomininko sutikimo, nustatyti Nuomininkui privalomas Bendrojo naudojimo patalpų ir (ar) Teritorijos naudojimo taisykles ar jas keisti;

2.4.3. Nuomotojas turi teisę vienašališkai, be atskiro Nuomininko sutikimo, keisti Bendrojo naudojimo patalpų ir (ar) Teritorijos plotą, ribas ar numatyti Teritorijos naudojimo apribojimus;

2.4.4. Nuomotojas turi teisę vienašališkai, be atskiro Nuomininko sutikimo, apmokestinti naudojamą dalimi Bendrojo naudojimo patalpų ar (ir) Teritorijos, jei tai netrukdo naudotis Patalpomis pagal jų paskirtį.

2.5. Specialiųjų sąlygų 3.4.1 punkte yra nurodytas Nuomininkui priskirtas konkretus Parkavimo vietų skaičius, kuris apskaičiuotas proporcingai Patalpų ploto ir bendro Statinio ploto santykiui. Mokestis už Parkavimo vietas yra įskaičiuotas į Nuomos kainą, nebent Specialiosiose sąlygose būtų nurodyta kitaip.

## 3. Patalpų plotas ir jo tikslinimas

3.1. Patalpų plotas nurodytas Specialiųjų sąlygų 3.2.2 punkte.

3.2. Patalpų plotas gali skirtis nuo Patalpų ploto, nustatyto atliekant Patalpų kadastrinius matavimus.

- 3.3. Jeigu Sutarties sudarymo dieną Patalpų plotas nėra tiksliai išmatuotas arba bet kada Sutarties galiojimo metu iškyla pagrįsta būtinybė patikslinti (permatuoti) Patalpų plotą, tokį Patalpų ploto matavimą organizuoja Nuomotojas, pasitelkdamas tam tikslui kvalifikuotus specialistus, Nuomininko lėšomis.
- 3.4. Jei pagal Bendrųjų sąlygų 3.3 punktą patikslintas (permatuotas) Patalpų plotas skiriasi nuo Specialiųjų sąlygų 3.2.2 punkte nurodyto Patalpų ploto (toliau – **Patikslintas Patalpų plotas**) tokiu atveju:
- 3.4.1. Nuomininkas įsipareigoja ne vėliau kaip per 10 (dešimt) Darbo dienų nuo Nuomotojo pranešimo apie Patikslintą Patalpų plotą gavimo dienos sudaryti su Nuomotoju papildomą susitarimą prie Sutarties, pakeičiant Specialiųjų sąlygų 3.2.2 punktą. Patikslintas Patalpų plotas įsigalioja kaip Patalpų plotas Sutarties tikslais nuo kito mėnesio, einančio po pirmiau nurodyto papildomo susitarimo sudarymo dienos, pirmosios dienos. Nuomininkui nepagrįstai vengiant sudaryti pirmiau nurodytą papildomą susitarimą, Patikslintas Patalpų plotas įsigalioja nuo kito mėnesio, einančio po 10 (dešimtos) Darbo dienos nuo Nuomotojo pranešimo apie Patikslintą Patalpų plotą įteikimo Nuomininkui dienos, pirmosios dienos;
- 3.4.2. visi Sutartyje numatyti būsimi mokėjimai, skaičiuojami Patalpų ploto pagrindu (įskaitant Nuomos mokesť, Komunalinius mokesčius ir Priežiūros mokesčius), skaičiuojami pagal Patikslintą Patalpų plotą nuo jo įsigaliojimo Bendrųjų sąlygų 3.4.1 punkte nustatyta tvarka;
- 3.4.3. jeigu Patalpų ploto patikslinimą sąlygojo aplinkybė, atsiradusi iki Pradžios dienos, visi nuo Pradžios dienos iki Patikslinto Patalpų ploto įsigaliojimo Bendrųjų sąlygų 3.4.1 punkte nustatyta tvarka sumokėti ir mokėtini Sutartyje nustatyti mokėjimai (įskaitant Nuomos mokesť, Komunalinius mokesčius ir Priežiūros mokesť), apskaičiuotini Patalpų ploto pagrindu, perskaičiuojami pagal Patikslintą Patalpų plotą;
- 3.4.4. jeigu Patalpų ploto patikslinimą sąlygojo aplinkybė, kuri atsirado po Pradžios dienos, tokiu atveju iki Patikslinto Patalpų ploto įsigaliojimo Sutarties 3.4.1 punkte nustatyta tvarka sumokėti ir mokėtini Sutartyje nustatyti mokėjimai (įskaitant Nuomos mokesť, Komunalinius mokesčius ir Priežiūros mokesť), apskaičiuotini Patalpų ploto pagrindu, perskaičiuojami pagal Patikslintą Patalpų plotą nuo kalendorinio mėnesio, einančio po aplinkybės, sąlygojusios Patalpų ploto pasikeitimą, atsiradimo, pirmosios dienos (imtinai);
- 3.4.5. dėl Bendrųjų sąlygų 3.4.3 ir 3.4.4 punktuose nurodytų mokėjimų perskaičiavimų susidariusią nepriemoką Nuomininkas privalo sumokėti per 30 (trisdešimt) dienų nuo atitinkamos Nuomotojo sąskaitos gavimo dienos. Nuomininko permoka yra Nuomotojo pasirinkimu arba įskaitoma į būsimus Nuomininko mokėjimus pagal Sutartį, arba panaikinama Nuomotojui išrašant atitinkamą kreditinę sąskaitą (ar kitą apskaitos dokumentą).
- 3.5. Patalpų ploto patikslinimas bei atitinkamų mokėjimų perskaičiavimas pagal Bendrųjų sąlygų 3.3 ir 3.4 punktus nėra ir negali būti laikomas pagrindu bet kuriai Šaliai nutraukti Sutartį ir/ar reikalauti bet kokių nuolaidų pagal Sutartį.

#### **4. Nuomos tikslas ir Nuomininko įsipareigojimai dėl Rodiklių pasiekimo**

- 4.1. Patalpos išnuomojamos ir Nuomininkas įsipareigoja naudoti Patalpas išimtinai Leistiną naudojimą atitinkančiai veiklai bei jos vykdymo metu pasiekti ir išlaikyti Rodiklius Sutartyje nustatyta tvarka ir terminais.
- 4.2. Nuomininkas, norėdamas naudoti Patalpas (ar jų dalį) kitam tikslui nei Leistinas naudojimas, privalo iš anksto gauti Nuomotojo raštišką sutikimą. Bet kuriuo atveju, Patalpų naudojimas tikslui, kuris prieštarauja Parko tikslams, yra draudžiamas. Patalpų naudojimas Leistiną naudojimą neatitinkančiam tikslui (veiklai) be išankstinio Nuomotojo raštiško sutikimo laikomas esminiu šios Sutarties pažeidimu ir, be kita ko, Nuomotojas įgyja teisę nutraukti Sutartį remdamasis Bendrųjų sąlygų 19.3.8 punktu.
- 4.3. Tuo atveju, jeigu Nuomininko Patalpose ketinama vykdyti Leistiną naudojimą atitinkanti veikla yra licencijuojama arba turi būti vykdoma nustatyta tvarka, arba veiklos vykdymui yra būtina gauti atitinkamus leidimus, patvirtinimus ir/ar kitokius dokumentus, Nuomininkas gali vykdyti tokią veiklą Patalpose tik nustatyta tvarka gavęs atitinkamas licencijas, leidimus ir/ar kitus privalomus dokumentus bei įvykdęs visus kitus veiklos vykdymui privalomus reikalavimus. Nuomininkas neturi teisės reikšti Nuomotojui jokių

pretenzijų ar reikalavimų, susijusių su negalėjimu vykdyti pageidaujamą Leistiną veiklą Patalpose dėl to, kad tokie veiklai nėra gavęs reikiamų leidimų, licencijų ar kitokių dokumentų.

4.4. Jeigu bet kuriuo Sutarties galiojimo metu, Nuomininko Patalpose vykdoma veikla tampa neteisėta bet kuriuo aspektu, Nuomininkas privalo imtis visų būtinų veiksmų tokios veiklos įteisitimui. Nuomininkas privalo nedelsiant sustabdyti neteisėtos veiklos vykdymą Patalpose. Jeigu šiame punkte nurodytas veiklos sustabdymas trunka ilgiau nei 30 (trisdešimt) dienų, tai laikoma esminiu šios Sutarties pažeidimu ir, be kita ko, Nuomotojas įgyja teisę nutraukti Sutartį remdamasis Bendrųjų sąlygų 19.3.8 punktu.

4.5. Nuomininkas privalo atlyginti visus Nuomotojo nuostolius, patirtus dėl Nuomininko Patalpose vykdomos veiklos neteisėtumo, įskaitant visas Nuomotojo dėl to sumokėtas baudas.

4.6. Sutartis nesuteikia Nuomininkui teisės Patalpų adresu registruoti savo ar savo filialų, atstovybių ar susijusių įmonių buveines be atskiro raštiško Nuomotojo sutikimo.

4.7. Jeigu, gavęs Nuomotojo raštišką sutikimą, Nuomininkas įsiregistruoja Patalpų (Statinio) adresu savo (ir/ar savo filialų, atstovybių ar susijusių įmonių) buveinę (buveines), Nuomininkas privalo ne vėliau kaip per 1 (vieną) kalendorinį mėnesį nuo Pabaigos dienos perregistruoti savo (ir/ar savo filialų, atstovybių ar susijusių įmonių) buveinę (buveines) kitu adresu, išskyrus atvejus, kai Šalys raštu susitars kitaip. Jeigu Nuomininkas per šiame punkte nurodytą terminą neperregistruoja savo (ir/ar savo filialų, atstovybių ar susijusių įmonių) buveinės (buveinių) kitu adresu, Nuomininkas privalo mokėti Nuomotojui 100 Eur (vieno šimto eurų) plius PVM dydžio mėnesinį mokestį už 1 (vienos) buveinės registraciją Patalpų adresu. Be to, Nuomininkui šiame punkte nustatytais terminais neperregistravus minėtų buveinių kitu adresu, Nuomotojas turi teisę bet kada imtis visų atitinkamų veiksmų tam, kad tokios buveinės būtų išregistruotos.

4.8. Siekdamas pasiekti Investicijų Rodiklius, nurodytus Specialiųjų sąlygų 8 punkte, Nuomininkas tai įgyvendina savarankiškai pritraukdamas ir panaudodamas tam reikalingas lėšas bei savo nuožiūra pasirinkdamas Rodiklių pasiekimo formą, priemones ir būdus.

4.9. Nuomininkas, siekdamas Rodiklių, privalo užtikrinti, kad jo veikla atitiktų Sutarties reikalavimus. Nuomininkas privalo užtikrinti, kad, per Specialiųjų sąlygų 8 punkte nustatytą terminą pasiekus Rodiklių reikšmes, šios pasiektos Rodiklių reikšmės bus išlaikytos per visą Specialiųjų sąlygų 8 punkte nurodytą terminą arba iki Nutarime nustatyto projekto „Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parkas“ įgyvendinimo termino, kuris Sutarties sudarymo dieną nustatytas iki 2046 m., arba Sutarties Pabaigos dienos, atsižvelgiant į tai, kuris įvykis įvyktų anksčiau.

## 5. Nuomos terminas ir Sutarties atnaujinimas

5.1. Patalpos yra išnuomojamos ir Sutartis sudaroma Nuomos terminui, kuris prasideda Pradžios dieną.

5.2. Pasibaigus Nuomos terminui, nė viena Šalis nėra laikoma įpareigota atnaujinti ir/ar turinti bet kokią teisę (įskaitant pirmenybės teisę) reikalauti kitos Šalies atnaujinti šią Sutartį. Pasibaigus Nuomos terminui ar Šalims (bet kuriai iš jų) nutraukus Sutartį, Nuomotojas turi teisę išnuomoti Patalpas arba suteikti kitą teisę naudotis Patalpomis bet kuriam trečiajam asmeniui teisės aktų nustatyta tvarka.

5.3. Pasibaigus Nuomos terminui arba Šalims (bet kuriai iš jų) nutraukus Sutartį, Nuomininkas netenka teisės naudoti Patalpų ir privalo grąžinti Patalpas Nuomotojui Bendrųjų sąlygų 20 punkte nustatyta tvarka.

## 6. Patalpų perdavimas nuomai

6.1. Nuomotojas įsipareigoja perduoti Patalpas Nuomininkui Leistinam naudojimui, o Nuomininkas įsipareigoja priimti Patalpas iš Nuomotojo per Perdavimo terminą su sąlyga, kad Nuomininkas yra sumokėjęs Nuomotojui visą Depozitą (Bendrųjų sąlygų 16 punktas).

6.2. Patalpų perdavimas Nuomininkui pažymimas abiejų Šalių pasirašomu Perdavimo aktu.

6.3. Nuomotojas turi teisę atsisakyti pasirašyti Perdavimo aktą iki tol, kol Nuomininkas nėra sumokėjęs viso Depozito. Jeigu Perdavimo aktas nėra sudaromas per Perdavimo terminą dėl šiame punkte nurodytų aplinkybių, laikoma, kad Perdavimo aktas nėra sudarytas dėl Nuomininko kaltės.

6.4. Nuomininkas pareiškia ir patvirtina, kad iki pateikdamas Paraišką apžiūrėjo Patalpas, jos atitinka Nuomininko poreikius, yra tinkamos, nėra esminių trūkumų, kurie trukdytų Patalpas naudoti Leistinam naudojimui, ir Nuomininkas nenustatė jokių Patalpų trūkumų ir/ar kitokių neatitikimų.

6.5. Nuomininkas gali atsisakyti priimti Patalpas ir pasirašyti Perdavimo aktą tik tuo atveju, jeigu po Paraiškos pateikimo atsirado esminiai Patalpų trūkumai, dėl kurių Nuomininkas negali naudoti Patalpų Leistinam naudojimui.

6.6. Jeigu Nuomininkas atsisako priimti Patalpas Bendrųjų sąlygų 6.5 punkte numatytu pagrindu, Šalys įsipareigoja nedelsiant užfiksuoti nustatytus esminius Patalpų trūkumus Patalpų defektų akte, kuris, pasirašytas abiejų Šalių, tampa neatskiriama Sutarties dalimi. Nuomotojas privalo pašalinti minėtame Patalpų defektų akte užfiksuotus esminius Patalpų trūkumus per protingą terminą ir, juos pašalinęs, informuoti apie tai Nuomininką. Nuomotojui pašalinus minėtus 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.

6.7. Jeigu Perdavimo akto pasirašymo dieną Šalys nustatys tokių Patalpų trūkumų, kurie atsirado po Paraiškos pateikimo, už kurių pašalinimą būtų atsakingas Nuomotojas, tačiau kurie iš esmės netrukdo eksploatuoti Patalpas Leistinam naudojimui, Šalys užfiksuoja tokius neesminius trūkumus Perdavimo akte. Nuomotojas privalo pašalinti šiuos Patalpų trūkumus per protingą terminą (atsižvelgiant į trūkumų pobūdį). Nuomotojui pašalinus trūkumus, Šalys pasirašo trūkumų pašalinimo aktą, kuriame konstatuojama, kad visi trūkumai yra tinkamai pašalinti. Šiame punkte nurodytų trūkumų šalinimo laikotarpiu Nuomininkas neturi teisės sustabdyti Nuomos mokesčio ir kitų Sutartyje numatytų mokesčių mokėjimo, taip pat kitų įsipareigojimų pagal Sutartį vykdymo.

6.8. Šalių sudarytas Perdavimo aktas, išskyrus 6.7 punkte nurodytą atvejį, 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 mokėtiną Nuomos mokesį, (iii) Nuomininkas neturi Nuomotojui jokių pretenzijų dėl Patalpų būklės, kokybės, įrengimo lygio, išplanavimo ir/ar kitokių Patalpų charakteristikų.

6.9. Jeigu, nesant Nuomotojo kaltės, Nuomininkas ilgiau kaip 3 (tris) dienas, skaičiuojamas nuo Perdavimo termino pabaigos, nepasirašo su Nuomotoju Perdavimo akto (nepriima Patalpų nuomai), Nuomininkas privalo mokėti Nuomotojui 1/10 (vienos dešimtosios) Nuomos mokesčio dydžio netesybas už kiekvieną dieną, kurią vėluoja sudaryti Perdavimo aktą (priimti Patalpas nuomai).

## **7. Patalpų įrengimas, pagerinimai ir pakeitimai**

7.1. Nuomotojas nėra atsakingas ir visą Sutarties galiojimo laikotarpį nebus atsakingas už jokių Patalpų įrengimo, atnaujinimo, perplanavimo ir/ar pritaikymo Nuomininko veiklai darbų atlikimą, įskaitant atliktas Investicijas, jeigu Specialiosiose sąlygose nėra nurodyta kitaip. Patalpos yra perduodamos Nuomininkui tokios, kokios yra Perdavimo akto sudarymo dieną, jei Šalys nesusitaria kitaip.

7.2. Visus ir bet kokius Patalpų remonto, įrengimo, apdailos, pagerinimo, perplanavimo ar kitokio Patalpų pritaikymo Nuomininko veiklai darbus, įskaitant atliekamas Investicijas, Nuomininkas atlieka savo sąskaita ir rizika, išskyrus jeigu Specialiosiose sąlygose nurodyta kitaip. Bet kokius šiame punkte nurodytus ar panašius darbus Nuomininkas turi teisę atlikti tik po to, kai yra įvykdomos visos žemiau nurodytos išankstinės sąlygos:

7.2.1. tarp Šalių yra pasirašytas Perdavimo aktas;

7.2.2. Nuomininkas gauna išankstinį Nuomotojo raštišką sutikimą atitinkamų darbų atlikimui bei iš anksto, bet ne vėliau kaip prieš 5 (penkias) Darbo dienas iki atitinkamų darbų pradžios raštu suderina su Nuomotoju darbų apimtį, projektą, schemą ir kitas specifikacijas (priklausomai nuo atvejo) bei vykdymo sąlygas. Šiame punkte nurodytas Nuomotojo sutikimas atitinkamų darbų atlikimui bei tokių darbų suderinimas pažymimas Šalims pasirašant darbų suderinimo aktą, prie kurio turi būti pridedami atitinkami darbų projektai, schemos ir/ar kitokios specifikacijos (jei tokie yra ar jų pareikalauja Nuomotojas);

- 7.2.3. Nuomininkas raštu suderina atitinkamus darbus (jų projektus, schemas) su kompetentingomis institucijomis ir organizacijomis, kai toks suderinimas yra privalomas pagal teisės aktus ir/ar kai tokio suderinimo motyvuotai pareikalauja Nuomotojas, bei gauna visus reikiamus trečiųjų asmenų (įskaitant kompetentingas institucijas) leidimus atitinkamų darbų atlikimui.
- 7.3. Bendrųjų sąlygų 7.2.2 punkte nurodytas Nuomotojo raštiškas sutikimas bei atitinkamų darbų Patalpose raštiškas suderinimas su Nuomotoju nėra reikalingas tik įprastos biuro įrangos (kompiuterinės įrangos, baldų ir pan.) įrengimui, tačiau tik su sąlyga, kad yra tenkinami visi žemiau nurodyti reikalavimai:
- 7.3.1. ketinami atlikti darbai nėra susiję su bet kokia intervencija į Patalpų ir/ar pastato sienas (tiek laikančiąsias sienas), lubas, grindis ar inžinerines sistemas (elektros instaliaciją, šildymą, vėdinimą, oro kondicionavimą ir pan.), įskaitant jų gręžimą, ardymą, keitimą, šalinimą, ertmių juose įrengimą ir kitus panašius darbus, kuriais gali būti pažeistos Patalpų ir/ar pastato laikančiosios konstrukcijos ir (arba) minėtos inžinerinės sistemos;
- 7.3.2. darbai nelaikytini Patalpų kapitalinio remonto ir/ar rekonstrukcijos darbais, kaip pastaruosius apibrėžia galiojantys teisės aktai;
- 7.3.3. darbų atlikimas netrukdo kitų Statinyje esančių patalpų savininkų ir/ar naudotojų normaliai veiklai bei nepažeidžia jų teisių ir teisėtų interesų.
- 7.4. Prieš išduodamas sutikimą atitinkamų darbų atlikimui Patalpose, Nuomotojas turi teisę pareikalauti, kad Nuomininkas raštu įsipareigotų Nuomotojui, pasibaigus Sutarčiai, savo sąskaita atstatyti iki atitinkamų darbų atlikimo buvusią Patalpų būklę. Tokio įsipareigojimo įvykdymo užtikrinimui Nuomotojas turi teisę pareikalauti Nuomininko pateikti atitinkamą užtikrinimo priemonę (sumokėti užstatą ar pan.).
- 7.5. Jeigu Nuomininkas, pažeisdamas Bendrųjų sąlygų 7.2 ar 7.3 punkto nuostatas, pradeda vykdyti ir/ar atlieka bet kokius Patalpų remonto, įrengimo, apdailos, pagerinimo, perplanavimo ar kitokio Patalpų pritaikymo Nuomininko poreikiams darbus, įskaitant Investicijas, taip pat bet kokius kitus panašius darbus Patalpose, tai laikoma esminiu Sutarties pažeidimu, ir Nuomotojas įgyja teisę, be kita ko, vienašališkai nutraukti Sutartį pagal Bendrųjų sąlygų 19.3.8 punktą. Be to, pastaruoju atveju, Nuomotojui pareikalavus, Nuomininkas privalo nedelsiant savo sąskaita ir rizika atstatyti Patalpas į iki atitinkamų darbų atlikimo buvusią Patalpų būklę bei atlyginti visus Nuomotojo nuostolius, susijusius su neteisėtu darbų atlikimu Patalpose bei jų rezultatų pašalinimu.
- 7.6. Nuomininkas privalo vykdyti bet kokius Patalpų remonto, įrengimo, apdailos, pagerinimo, perplanavimo ar kitokio Patalpų pritaikymo Nuomininko veiklai darbus griežtai laikydamasis šių reikalavimų:
- 7.6.1. atitinkami darbai turi būti atliekami meistriškai ir profesionaliai, naudojant geros kokybės medžiagas;
- 7.6.2. medžiagos, įrengimai ir kiti daiktai, naudojami atliekant darbus ar jų atlikimo tikslais, taip pat atliekos ir statybinis laužas, susidarę atliekant darbus, turi būti laikomi ir saugomi Patalpose arba kitoje su Nuomotoju suderintoje arba Nuomotojo nurodytoje specialioje vietoje; Nuomininkui draudžiama laikyti minėtas medžiagas ir atliekas Bendrojo naudojimo patalpose, Bendrojo naudojimo objektuose ar ant jų;
- 7.6.3. darbus atliekantys asmenys privalo turėti reikiamas kvalifikacijas ir atestatus;
- 7.6.4. darbų metu susidariusios atliekos (įskaitant statybinį laužą) turi būti reguliariai šalinamos iš Patalpų, Statinio ir Teritorijos; susidariusios atliekos turi būti išvežamos į atitinkamus sąvartynus ar kitas vietas, skirtas atitinkamų atliekų šalinimui;
- 7.6.5. darbai turi būti atliekami taip, kad sukeltų kaip protingai įmanoma mažiau trukdžių ir nepatogumų Nuomotojui, kitiems Statinio nuomininkams ir naudotojams, taip pat Statinio lankytojams ir svečiams, įskaitant bet tuo neapsiribojant, atlikdamas bet kokius Patalpų remonto, įrengimo, apdailos, pagerinimo, perplanavimo ar kitokio Patalpų pritaikymo Nuomininko veiklai darbus, Nuomininkas:
- (a) negali trukdyti kitiems Statinio nuomininkams ir naudotojams, taip pat Statinio klientams ir svečiams nevaržomai ir saugiai patekti į Statinį;

(b) privalo iš anksto suderinti su Nuomotoju bet kokius elektros energijos, telekomunikacinių ir duomenų perdavimo paslaugų, taip pat bet kokių kitų paslaugų teikimo į Statinį (ar bet kurią jo dalį) nutraukimus;

7.6.6. Bet kokie Patalpų remonto, įrengimo, apdailos, pagerinimo, perplanavimo ar kitokio Patalpų pritaikymo Nuomininko veiklai darbai turi būti atliekami remiantis taikomais teisės aktais bei Nuomotojo protingai nustatytais sąlygomis. Nuomininkas privalo užtikrinti, kad atlikus Patalpų remonto, įrengimo, apdailos, pagerinimo, perplanavimo ar kitokio Patalpų pritaikymo Nuomininko veiklai darbus, įskaitant Investicijas, šių darbų užbaigimas būtų įforminamas teisės aktų nustatyta tvarka.

7.7. Nuomotojas bei visi jo įgaliojami asmenys bet kuriuo protingu metu turi teisę įeiti į Patalpas, tikrinti bei prižiūrėti Nuomininko atliekamus bet kokius Patalpų remonto, įrengimo, apdailos, pagerinimo, perplanavimo ar kitokio Patalpų pritaikymo Nuomininko veiklai darbus, įskaitant Investicijas. Nuomininkas privalo sudaryti visas galimybes Nuomotojui ir jo įgaliojamiems asmenims tikrinti ir prižiūrėti Nuomininko atliekamus darbus.

7.8. Išskyrus, kai Sutartyje ar kitame Šalių rašytiniame susitarime aiškiai numatyta kitaip, Nuomininkas privalo mokėti Nuomotojui Nuomos mokesčių, Priežiūros mokesčius, Komunalinius mokesčius (jeigu taikoma), taip pat visus kitus Sutartyje numatytus mokėjimus visą bet kokių Patalpų remonto, įrengimo, apdailos, pagerinimo, perplanavimo ar kitokio Patalpų pritaikymo Nuomininko veiklai darbų vykdymo laikotarpį.

7.9. Nuomotojas jokiais atvejais, įskaitant Sutarties pasibaigimą, neprivalo atlyginti Nuomininkui ir pastarasis neturi teisės reikalauti Nuomotojo kompensuoti bet kokias Nuomininko išlaidas, patirtas atliekant bet kokio pobūdžio Patalpų remonto, įrengimo, apdailos, pagerinimo, perplanavimo ar Patalpų pritaikymo Nuomininko veiklai darbus, įskaitant Investicijas.

7.10. Pasibaigus Sutarčiai, Sutarties 20.1 punkte nustatytu terminu:

7.10.1. Nuomininkas turi teisę pasiimti tik tuos Nuomininko atliktus Patalpų pagerinimus, kurie gali būti atskirti be žalos Patalpoms ir nebloginant Patalpų būklės;

7.10.2. visi Patalpų pagerinimai bei kiti Patalpose atliktų darbų rezultatai, kurie negali būti atskirti be žalos Patalpoms ir nebloginant Patalpų būklės, pasibaigus Sutarčiai lieka Patalpose (tampa Nuomotojo nuosavybe), ir Nuomotojas neprivalo atlyginti nei tokių pagerinimų ar kitų darbų atlikimui turėtų išlaidų, nei pačių pagerinimų vertės.

7.11. Nuomininkas yra atsakingas už bet kokią žalą, įskaitant atsitiktinę, Nuomotojo turtui, Statiniui, tretiesiems asmenims, kuri atsirado Nuomininkui atliekant remonto, įrengimo, apdailos, pagerinimo, perplanavimo ar Patalpų pritaikymo Nuomininko veiklai darbus. Nuomininkas privalo kaip įmanoma greičiau informuoti Nuomotoją apie šiame punkte nurodytos žalos atsiradimą bei atlyginti visus padarytus nuostolius.

7.12. Tuo atveju, jeigu Šalys susitaria, kad Patalpų remonto, įrengimo, apdailos, pagerinimo, perplanavimo ar pritaikymo Nuomininko veiklai darbus atlieka Nuomotojas, tai tokių atliekamų darbų kaina, terminai ir sąrašas yra aptariami Specialiosiose sąlygose.

## **8. Patalpų eksploatavimas ir priežiūra**

8.1. Nepažeisdamas Bendrųjų sąlygų 7.2 ir 7.3 punktų, Nuomininkas įsipareigoja:

8.1.1. savo sąskaita atlikti Patalpų, jose esančių inžinerinių sistemų, įrangos ir kitos instaliacijos kasdieninę priežiūrą, įskaitant būtiną einamąjį remontą taip, kad Patalpos būtų išlaikytos geroje būklėje, įskaitant sugadintų (apgadintų) ar sulaužytų (sunaikintų) Patalpų elementų (durų ir langų ar jų detalių, elektros lempučių, grindų, sienų bei lubų dangos bei apdailos ir pan.) pakeitimą ir/ar atnaujinimą;

8.1.2. išlaikyti Patalpas švarias ir tvarkingas, užtikrinti, kad jos nebūtų šiukšlinamos ar teršiamos; Patalpų vidaus langus bei kitus Patalpų plaunamus paviršius valyti taip dažnai kaip protingai būtina;

- 8.1.3. laikytis visų Patalpoms ir veiklai jose bei Statinyje taikytinų teisės aktų reikalavimų, įskaitant priešgaisrinės saugos, darbo saugos ir higienos, ir Sutarties nuostatų;
  - 8.1.4. vykdyti visus Nuomininkui skirtus kompetentingų institucijų bei pareigūnų nurodymus ar kitus reikalavimus, susijusius su Patalpomis ir jų naudojimu, bei pateikti Nuomotojui visą informaciją apie tokius nurodymus ir reikalavimus;
  - 8.1.5. neviršyti Patalpų sienų, grindų ir lubų, taip pat Patalpose įrengtų ir/ar joms aptarnauti skirtų inžinerinių sistemų, kitų prietaisų bei įrengimų galingumų ar apkrovų;
  - 8.1.6. užtikrinti visos Patalpose esančios įrangos ir sistemų, įskaitant Statinio inžinerinių sistemų nuo jų įvadų į Patalpas (t. y. Nuomininko atsakomybės ribose), reikalingų Nuomininko veiklos vykdymui Patalpose, tinkamą ir nepertraukiamą funkcionavimą;
  - 8.1.7. šalinti bet kokią ne dėl Nuomotojo kaltės Patalpoms ar jose esančiam Nuomotojo turtui, įskaitant Patalpų aptarnavimui skirtus įrengimus ir prietaisus, padarytą žalą;
  - 8.1.8. šalinti bet kokią Nuomininko, jo darbuotojų, klientų ar svečių sukeltą žalą ar kitus neigiamus padarinius Statiniui ar jame esantiems daiktams, taip pat kitam Nuomotojo ar trečiųjų asmenų turtui bei atlyginti visus su tuo susijusius nuostolius;
  - 8.1.9. užtikrinti, kad Nuomotojas ir/ar atitinkamų įmonių ar organizacijų atstovai galėtų su Nuomininku suderintu laiku patekti į Patalpas tam, kad patikrintų bei, esant reikalui, pakeistų ar suremontuotų Patalpose esančias inžinerines sistemas;
  - 8.1.10. nedelsdamas informuoti Nuomotoją (ir, jei taikytina, atitinkamą avarinę ar kitą tarnybą) apie (i) Patalpose ar Statinyje įvykusią avariją ar kitokią žalą Patalpoms ar Statiniui, (ii) aplinkybes, kurios gali sukelti žalą ar kitokius neigiamus padarinius Patalpoms ar Statiniui, taip pat apie (iii) būtiną Patalpų, Statinio ar jų dalių remontą ar kitokius priežiūros darbus;
  - 8.1.11. imtis būtinųjų priemonių siekiant sumažinti galimą žalą Patalpoms ar (ir) Statiniui;
  - 8.1.12. nelaikyti jokių Nuomininkui (jo darbuotojams ir/ar aptarnaujančiam personalui) priklausančių daiktų Bendrojo naudojimo patalpose, Bendrojo naudojimo objektuose ar ant jų;
  - 8.1.13. tinkamai ir rūpestingai naudotis Patalpomis ir Bendrojo naudojimo objektais, Bendro naudojimo patalpomis, dėti visas protingas pastangas, kad nebūtų pažeisti Nuomotojo ir kitų Statinio nuomininkų bei naudotojų interesai.
- 8.2. Nuomininkas privalo savo sąskaitą užtikrinti Patalpų ir jose esančio turto apsaugą nuo Pradžios dienos iki Patalpų gražinimo Nuomotojui pagal Gražinimo aktą dienos. Nuomotojas nėra ir negali būti laikomas atsakingu už Patalpų ir/ar jose esančio Nuomininko ar trečiųjų asmenų turto apsaugą, taip pat už Patalpose esančių žmonių saugumą. Nuomininkas turi teisę sudaryti atskirą sutartį dėl Patalpų apsaugos su Statinio apsaugos įmone (jei tokia yra), o su kita apsaugos įmone – tik gavęs išankstinį raštišką Nuomotojo ir Statinį saugančios įmonės (jei tokia yra) sutikimą bei suderinęs su pastarąja visas kitas Patalpų apsaugos sąlygas. Nuomininkas taip pat turi teisę savo sąskaita, pagal su Nuomotoju arba jo nurodytais asmenimis suderintą projektą, įsirengti Patalpų signalizaciją.
- 8.3. Nuomotojas turi teisę savo nuožiūra bet kuriuo metu atlikti visus ir bet kokius Statinio ar jo dalių (įskaitant Patalpas ir Bendrojo naudojimo objektus, Bendrojo naudojimo patalpas) priežiūros, remonto, rekonstrukcijos ir visus kitus darbus, kuriuos Nuomotojas laikys reikiamais.
- 8.4. Tais atvejais, kai Bendrųjų sąlygų 8.3 punkte nurodyti darbai yra atliekami Patalpose, Nuomotojas įsipareigoja apie tai iš anksto informuoti Nuomininką bei suderinti su juo atitinkamų darbų atlikimo terminus ir sąlygas, išskyrus atvejus, kai minėti darbai turi būti atliekami nedelsiant, siekiant pašalinti Patalpose ar Statinyje, įskaitant jų inžinerines sistemas, įvykusias avarijas ar kitokią jiems padarytą žalą, taip pat užkirsti kelią tokių avarijų ar žalos atsiradimui. Nuomininkas privalo kooperotis su Nuomotoju bei sudaryti jam protingas galimybes atlikti šiame punkte nurodytus darbus.
- 8.5. Jeigu Nuomotojo atliekami Statinio ar atskirų jos dalių remonto, rekonstrukcijos ar kitokios priežiūros darbai iš esmės trukdo Nuomininkui eksploatuoti Patalpas Leistinam naudojimui, Nuomininkas turi teisę kreiptis į Nuomotoją dėl Nuomos mokesčio sumažinimo minėtų darbų atlikimo laikotarpiui. Visais atvejais bet koks Nuomos mokesčio sumažinimas bei sumažinto Nuomos mokesčio taikymo terminas

turi būti įforminamas abiejų Šalių raštišku susitarimu (ar kitu atitinkamu dokumentu), prieš tai gavus Kauno miesto savivaldybės tarybos pritarimą (jei Operatorius jį privalo gauti).

8.6. Tuo atveju, jei Nuomininkui yra suteiktas atitinkamas Parkavimo vietų skaičius, kuris yra identifiкуotas konkrečiomis Parkavimo vietomis Teritorijoje, Nuomininko, jo darbuotojų ir svečių automobiliai negali būti statomi ne tokiose Parkavimo vietose. Jeigu Nuomininkas (ar šiame papunktyje aukščiau nurodyti tretieji asmenys) pažeidžia Parkavimo vietų naudojimo taisykles, netvarkingai stato automobilį jam skirtoje vietoje arba vietoje, kuri skirta kitam automobiliui, negali užtikrinti, kad automobilis būtų techniškai tvarkingas, tuomet, po dviejų raštiškų įspėjimų, Nuomotojas turi teisę uždrausti Nuomininkui naudotis Parkavimo vietomis, nemažinant Nuomos mokesčio ir kitų pagal Sutartį Nuomininko mokėtinų mokesčių.

8.7. Nuomininkas pareiškia, kad jis sudaro Sutartį tinkamai susipažinęs su galiojančiomis Statinio vidaus tvarkos taisyklėmis, kurios pridedamos prie Sutarties kaip 3 priedas // skelbiamos internete, adresu: [...]. Šios Statinio vidaus tvarkos taisyklės Nuomininko veiklai Patalpose ir Statinyje taikytinos *mutatis mutandis*. Nuomotojas turi teisę bet kuriuo metu keisti Statinio vidaus tvarkos taisykles, keisti susipažinimo su jomis ar jų įteikimo (paskelbimo) tvarką. Pakeistos Statinio vidaus tvarkos taisyklės yra privalomos Nuomininkui nuo jų gavimo (įteikimo) Nuomininkui arba Nuomininko informavimo apie jų paskelbimą dienos.

8.8. Nuomotojas turi teisę nustatyti bet kokias kitas Statinio, Teritorijos ar atskirų jų dalių naudojimo taisykles ar instrukcijas, taip pat jas vėliau keisti ir/ar papildyti. Nuomininkas privalo laikytis šiame punkte nurodytų taisyklių ir instrukcijų nuo jų gavimo dienos.

8.9. Nuomininkas supranta, kad Parkas ir Statinys vystomi laikantis Plėtros plano, Nutarimo ir pramonės parkų veiklai taikomų teisės aktų reikalavimų. Nuomininkas įsipareigoja laikytis pirmiau nurodytų dokumentų, įskaitant jų pakeitimus. Nuomininkas taip pat supranta, kad Plėtros plane numatytas Parko vystymas yra preliminarus ir Nuomotojas (Parko operatorius), suderinęs su atsakingomis institucijomis (jei tai reikalinga) gali nuo Plėtros plano nukrypti ir tai jokiais atvejais nebus laikoma šios Sutarties pažeidimu iš Nuomotojo pusės.

8.10. Nuomininkas, pažeidęs bet kurių iš Bendrųjų sąlygų 8.6, 8.7 ar 8.8 punktuose nurodytų taisyklių reikalavimus, privalo atlyginti visus dėl tokio pažeidimo Nuomotojo patirtus nuostolius, išlaidas ir sąnaudas. Be to, už kiekvieną Bendrųjų sąlygų 8.6, 8.7 ar 8.8 punktuose nurodytų taisyklių pažeidimą, kurio Nuomininkas nepašalina per 2 (dvi) dienas po to, kai gauna atitinkamą Nuomotojo pranešimą, Nuomininkas privalo mokėti Nuomotojui 150 Eur (vieno šimto penkiasdešimtys eurų) dydžio baudą.

8.11. Jeigu Nuomininkas neįvykdo ar netinkamai vykdo bet kokias pareigas, susijusias su Patalpų eksploatacija ir priežiūra, ir nepašalina tokio pažeidimo per protingą terminą po Nuomotojo atitinkamo pranešimo gavimo, Nuomotojas turi teisę savo lėšomis be jokio teismo ar kitos institucijos leidimo atlikti atitinkamus darbus (veiksmus), už kurių atlikimą yra atsakingas Nuomininkas, o pastarasis privalo atlyginti tokiu būdu Nuomotojo patirtas išlaidas.

## 9. Iškabos ir reklama

9.1. Bet kokias iškabas, reklaminius stovus, standus ar kitokią informacinę medžiagą Nuomininkas gali sumontuoti ar kitaip įrengti Patalpų išorėje, įskaitant Statinio vidines ir išorines sienas, tik gavęs išankstinį Nuomotojo raštišką sutikimą, taip pat visus tam būtinus atitinkamų institucijų ar kitų asmenų leidimus. Nuomininkas įsipareigoja apmokėti visas išlaidas, susijusias su šiame punkte nurodytų iškabų ir kitokios informacinės medžiagos įrengimu.

9.2. Bendrųjų sąlygų 9.1 punkto pažeidimas laikomas esminiu Sutarties pažeidimu ir tokiu atveju Nuomotojas įgyja teisę, be kita ko, nutraukti Sutartį pagal Bendrųjų sąlygų 19.3.8 punktą. Nuomotojas turi teisę bet kada pašalinti visas iškabas, stovus, standus ir bet kokią kitą informacinę medžiagą, kurias Nuomininkas sumontavo (įrengė) pažeisdamas Bendrųjų sąlygų 9.1 punkto reikalavimus, o Nuomininkas privalo atlyginti visas su tokiu pašalinimu susijusias Nuomotojo išlaidas.

9.3. Prieš gražindamas Patalpas Nuomotojui Bendrųjų sąlygų 20.1 punkte numatytais atvejais ir tvarka, Nuomininkas privalo savo sąskaita pašalinti visas ir bet kokias Patalpų išorėje Nuomininko sumontuotas (įrengtas) iškabas, reklaminius stovus, standus ir bet kitokią kitą informacinę medžiagą, taip pat pašalinti jų įrengimo bei eksploataavimo žymes. Nuomininkui nustatytu laiku nepašalinus minėtos



informacinės medžiagos, Nuomotojas turi teisę ją pašalinti savo sąskaita, o Nuomininkas privalo atlyginti visas su tuo susijusias Nuomotojo išlaidas. Nuomotojui pašalinus minėtą informacinę medžiagą savo lėšomis, Nuomininkas privalo ne vėliau kaip per 15 (penkiolika) dienų nuo Nuomotojo pareikalavimo pasiimti tokią medžiagą iš Nuomotojo. Nuomininkui per aukščiau nurodytą terminą nepasiėmus minėtos medžiagos iš Nuomotojo, pastarasis turi teisę elgtis su tokia medžiaga savo nuožiūra, įskaitant ją sunaikinti, perduoti, dovanoti ar kitaip perleisti bet kuriam trečiajam asmeniui.

### **10. Nuomotojo patekimas į Patalpas**

10.1. Nuomotojas turi teisę patekti į Patalpas dalyvaujant Nuomininko atstovui taip dažnai, kaip manys esant reikalinga, be kita ko tam, kad:

10.1.1. patikrintų ir/ar užfiksuotų Patalpų būklę;

10.1.2. pašalintų bet kokių Nuomininko įsipareigojimų pagal šią Sutartį pažeidimus;

10.1.3. suremontuotų, pakeistų, išvalytų, įrengtų, patikrintų bet kokias Statinio dalis (Bendrojo naudojimo objektus);

10.1.4. aprodytų Patalpas būsimam nuomininkui ar investuotojui;

10.1.5. užtikrintų Sutartyje numatytų Nuomotojo įsipareigojimų tinkamą įvykdymą.

10.2. Apie planuojamą patekimą į Patalpas Nuomotojas privalo informuoti Nuomininką prieš protingą terminą, išskyrus Bendrųjų sąlygų 10.3 punkte nurodytą išimtį bei patekimą ir tikrinimą viešai prieinamos Patalpų dalies Nuomininko darbo valandomis.

10.3. Nuomotojas turi teisę bet kuriuo metu įeiti (patekti) į Patalpas nedalyvaujant Nuomininko atstovui ir apie tai iš anksto nepranešęs Nuomininkui tik tuo atveju, kai toks patekimas į Patalpas yra būtinas, siekiant išvengti bet kokių galimų avarijų ir/ar gedimų Patalpose, Statinyje ar jų inžinerinėse sistemose, taip pat siekiant likviduoti tokias avarijas ir/ar gedimus arba pašalinti kitokias priežastis, darančias žalą Patalpoms ar Statiniui.

### **11. Subnuoma ir perleidimas**

11.1. Nuomininkas neturi teisės subnuomoti Patalpų (ar jų dalies) ar suteikti tretiesiems asmenims bet kokią kitą teisę naudotis Patalpomis (ar jų dalimi) be išankstinio Nuomotojo raštiško sutikimo.

11.2. Nuomininkas taip pat neturi teisės be išankstinio Nuomotojo raštiško sutikimo perleisti visų ar dalies savo teisių ir/ar pareigų, kylančių iš Sutarties, įkeisti Patalpų nuomos teisę ar perduoti ją kaip turtinį įnašą bet kokiam trečiajam asmeniui ar kitaip suvaržyti Sutartimi įtvirtintą Patalpų nuomos teisę.

11.3. Bet kurios iš Bendrųjų sąlygų 11.1 ar 11.2 punkto nuostatų pažeidimas laikomas esminiu Sutarties pažeidimu, kuriam esant Nuomotojas, be kita ko, turi teisę vienašališkai nutraukti Sutartį pagal Bendrųjų sąlygų 19.3.8 punktą.

11.4. Nuomininkas visais atvejais, įskaitant dėl Patalpų naudojimo Leistinam naudojimui, atsako prieš Nuomotoją už trečiuosius asmenis, kuriems subnuomojamos Patalpos.

### **12. Nuomininko civilinės atsakomybės ir turto draudimas**

12.1. Nuomininkas įsipareigoja ne vėliau kaip iki Pradžios dienos savo sąskaita įgyti ir nuolat išlaikyti galiojančiais:

12.1.1. Nuomininko civilinės atsakomybės draudimą nuo trečiųjų asmenų (įskaitant Nuomotoją) reikalavimų, kylančių dėl fizinės žalos, turto praradimo ar sugadinimo, kurio suma vienam įvykiui turi būti ne mažesnė nei Specialiųjų sąlygų 6.2 punkte nurodyta suma;

12.1.2. visapusišką turto draudimą nuo Patalpose esančio Nuomininko turto netekimo ar tokiam turtui padarytos žalos dėl ugnies, vandens, vagystės, stiklo dūžio, gamtinių jėgų, trečiųjų asmenų

neteisėtos veikos ir kitų įprastų rizikų. Patalpose esantis Nuomininko turtas turi būti apdraustas atkuriamąja verte.

12.2. Bendrųjų sąlygų 12.1 punkte nurodyti draudimai turi galioti nuo Pradžios dienos ir Nuomininkas privalo išlaikyti juos galiojančiais visą Sutarties galiojimo laikotarpį bei 30 (trisdešimt) dienų po Pabaigos dienos.

12.3. Nuomininkas įsipareigoja ne vėliau kaip Pradžios dieną pateikti Nuomotojui 12.1 punkto sąlygas atitinkančių galiojančių draudimo polisų ir taisyklių patvirtintas kopijas. Nuomininkas taip pat privalo, likus ne mažiau kaip 5 (penkioms) dienoms iki atitinkamo draudimo galiojimo pabaigos, pateikti Nuomotojui naujo draudimo poliso, patvirtinančio besibaigiančio draudimo pratęsimą (atnaujinimą), bei naujų atitinkamo draudimo taisyklių patvirtintas kopijas.

12.4. Nuomotojui pareikalavus, Nuomininkas privalo pateikti Nuomotojui dokumentus, patvirtinančius draudimo įmokų už 12.1 punkte nurodytus draudimus sumokėjimą, arba kitus atitinkamus dokumentus, patvirtinančius minėtų draudimų galiojimą.

12.5. Jeigu Nuomininkas laiku nepateikia Nuomotojui bet kurio iš 12.3 ir 12.4 punktuose nurodytų dokumentų ir neištaiso tokio pažeidimo per 30 (trisdešimt) kalendorinių dienų po to, kai gauna atitinkamą Nuomotojo raštišką pranešimą, tai laikoma esminiu Sutarties pažeidimu, ir Nuomotojas, be kita ko, įgyja teisę vienašališkai nutraukti Sutartį pagal Bendrųjų sąlygų 19.3.8 punktą.

12.6. Jeigu dėl draudimo išmokos ar bet kurių kitų priežasčių sumažėja bet kurio iš 12.1 punkte nurodytų draudimų suma, Nuomininkas privalo nepagrįstai nedelsdamas atstatyti sumažėjusią draudimo sumą taip, kad ji atitiktų 12.1 punkto reikalavimus.

12.7. Nuomininkas taip pat privalo užtikrinti, kad Nuomininko sudarytose sutartyse dėl 12.1 punkte nurodytų draudimų būtų įtrauktos atitinkamos nuostatos, draudžiančios subrogaciją į Nuomotoją. Jei draudimo bendrovė pareiškia reikalavimus Nuomotojui, Nuomininkas įsipareigoja sumokėti draudimo bendrovei jos reikalaujamas sumas, o jeigu tokias sumas yra sumokėjęs Nuomotojas, įskaitant priverstinio išieškojimo iš Nuomotojo atvejus, Nuomininkas privalo kompensuoti visas Nuomotojo išlaidas, patirtas dėl draudimo bendrovių reikalavimų, įskaitant draudimo bendrovėms sumokėtas sumas ir Nuomotojo patirtas teismo išlaidas.

### **13. Nuomotojo disponavimas Patalpomis ir Statiniu, teisė perleisti teises į Sutartį**

13.1. Savivaldybė ar kitas teisėtas Statinio ar (ir) Patalpų savininkas turi teisę be jokio išankstinio Nuomininko sutikimo, tačiau nepažeisdamas Sutartyje numatytų Nuomininko teisių, parduoti ar kitaip perleisti nuosavybės teisę į Statinį ar Patalpas (ar jų dalį), taip pat juos įkeisti bei kitais būdais suvaržyti savo teises į juos (ar jų dalį).

13.2. Savivaldybei ar kitaip teisėtam Statinio ar (ir) Patalpų savininkui pardavus ar kitaip perleidus nuosavybės teises į visą Statinį ar (ir) Patalpas bet kuriam trečiajam asmeniui, Nuomininkas įsipareigoja tęsti ir Patalpų nuomą Sutartyje numatytais sąlygomis ir terminais.

13.3. Nuomotojas taip pat turi teisę nevaržomai, savo nuožiūra valdyti ir naudoti bet kurias Nuomininkui neišnuomotas Statinio dalis bei kitaip jomis disponuoti, įskaitant minėtų dalių nuomą tretiesiems asmenims.

13.4. Nuomotojas turi teisę be jokio išankstinio Nuomininko sutikimo, tačiau nepažeisdamas Sutartyje numatytų Nuomininko teisių, perleisti visas teises į Sutartį Nuomotojo paskirtam Statinio valdytojui ar kitam trečiajam asmeniui.

13.5. Nuomotojui perleidus teises į Sutartį Nuomotojo paskirtam Statinio valdytojui ar kitam trečiajam asmeniui, Nuomininkas įsipareigoja tęsti Patalpų nuomą Sutartyje numatytais sąlygomis ir terminais ir negali šiame punkte nurodytu pagrindu nutraukti Sutarties.

### **14. Mokėjimai**

14.1. Bendrųjų sąlygų 14 ir 17 punktuose nustatytais terminais ir tvarka Nuomininkas privalo mokėti Nuomotojui šiuos mokesčius:

14.1.1. Nuomos mokesčių;

14.1.2. Komunalinius mokesčius;

14.1.3. Priežiūros mokesčius.

14.2. Nuomotojas pareiškia, kad jis yra savanoriškai deklaravęs mokesčio administratoriui savo pasirinkimą skaičiuoti PVM už nekilnojamojo turto nuomą. Todėl atitinkamą Nuomininko mokėtino Nuomos mokesčio dalį sudaro taikytinas PVM. Jeigu dėl bet kurių priežasčių (išskyrus Nuomotojo kaltę) Nuomotojas negali taikyti PVM Patalpų nuomai pagal šią Sutartį, įskaitant atvejus, kai Nuomininkas nėra įsiregistravęs PVM mokėtoju, tokiu atveju visą laikotarpį, kai PVM negali būti taikomas Patalpų nuomai pagal šią Sutartį, Specialiosiose Sąlygose nurodytas Nuomos mokesstis (be PVM) automatiškai didinamas nekilnojamojo turto nuomai atitinkamu metu taikytinu PVM tarifu.

14.3. Komunaliniai mokesčiai yra nustatomi ir turi būti mokami už Patalpose suvartotą elektros energiją, vandenį, taip pat Patalpų šildymą, nuotekų ir komunalinių atliekų šalinimą iš Patalpų ir kitas Patalpoms faktiškai suteiktas paslaugas (**Komunalinės paslaugos**).

14.4. Jeigu dėl Komunalinių paslaugų tiekimo į Patalpas yra galimybė sudaryti tiesiogines sutartis su Komunalinių paslaugų tiekėjais, tai tokias sutartis savo vardu ir sąskaita sudaro Nuomininkas. Šiuo atveju, visus Patalpų Komunalinių paslaugų mokesčius Nuomininkas apmoka tiesiogiai tokių paslaugų tiekėjams pagal su paslaugų tiekėjais sudarytą sutarčių sąlygas.

14.5. Jeigu dėl Komunalinių paslaugų tiekimo į Patalpas nėra galimybės sudaryti tiesioginių sutarčių su Komunalinių paslaugų tiekėjais, Komunaliniai mokesčiai už Patalpoms suteiktas atitinkamas Komunalines paslaugas apskaičiuojami žemiau nurodyta tvarka remiantis atitinkamų Komunalinių paslaugų tiekėjų nustatytais tarifais:

14.5.1. pagal matavimo prietaisų (skaitiklių), skirtų apskaičiuoti Patalpoms suteiktas atitinkamas Komunalines paslaugas, parodymus;

14.5.2. jeigu nėra įrengti Bendrųjų sąlygų 14.5.1 punkte nurodyti matavimo prietaisai (skaitikliai), tokiu atveju Nuomininko mokėtini Komunaliniai mokesčiai už Patalpoms suteiktas atitinkamas Komunalines paslaugas nustatomi priskiriant Patalpoms (Nuomininkui) visame Statinyje atitinkamą kalendorinį mėnesį suvartotų Komunalinių paslaugų išlaidų, nepriskirtų konkreitiems Statinio naudotojams, dalį, kuri yra proporcinga Patalpų plotui visame Statinyje.

14.6. Priežiūros mokesčiai yra nustatomi ir mokami Nuomotojui už visas kitas paslaugas, taip pat skirtas padengti visas kitas Nuomotojo išlaidas ir sąnaudas, susijusias su Patalpomis ir Statiniu (įskaitant Bendrojo naudojimo objektus ir Bendrojo naudojimo patalpas), jų administravimu, valdymu, eksploatacija, remontu ir priežiūra, kurie Nuomotojo nėra priskirti konkrečiam Statinio nuomininkui ar naudotojui, įskaitant žemiau nurodytus mokesčius, išlaidas ir sąnaudas (**Priežiūros mokesčiai**):

14.6.1. Mokesčius už visas kitas Patalpose suteiktas paslaugas (išskyrus Patalpose suteiktas Komunalines paslaugas), už kurias Nuomininkas tiesiogiai neatsiskaito su atitinkamais tiekėjais.

14.6.2. Mokesčius už Bendrojo naudojimo objektų ir Bendrojo naudojimo patalpų šildymą.

14.6.3. Mokesčius už elektros energiją, dujas bei kitus energetinius resursus, suvartotus Bendrojo naudojimo objektuose ir Bendrojo naudojimo patalpose, jų ir/ar Statinio eksploatavimo bei priežiūros tikslais, įskaitant Teritorijos apšvietimą, Statinio reikmėms ar funkcionavimui naudojamų įrengimų, prietaisų ir kitos įrangos suvartotą energiją.

14.6.4. Mokesčius už vandenį, suvartotą Bendrojo naudojimo objektuose, Bendrojo naudojimo patalpose, jų ir/ar Statinio eksploatavimo bei priežiūros tikslais, taip pat mokesčius už Statinio nuotekų šalinimą.

14.6.5. Statinio veikloje susidarančių atliekų tvarkymo, įskaitant šiukšlių surinkimą ir išvežimą, išlaidas.

14.6.6. Bendrojo naudojimo objektų ir Bendrojo naudojimo patalpų valymo, dezinfekcijos, deratizacijos, aprūpinimo higienos reikmenimis išlaidas.

14.6.7. Išlaidas, susijusias su Teritorijos tvarkymu ir priežiūra, įskaitant sniego valymą ir išvežimą, slidžių takų ir privažiavimo kelių barstymą smėliu ir druska, Teritorijos apželdinimą ir želdinių priežiūrą,

vejos plovimą, automobilių stovėjimo vietų, nurodomųjų ženklų ir kitų Statinio (ar jo dalių) eksploatavimui naudojamų mechanizmų, prietaisų ir įrangos, esančios Teritorijoje, priežiūrą.

- 14.6.8. Išlaidas, susijusias su Statinio ar jo dalių remontu (įskaitant einamąjį remontą), atnaujinimu ir kitokia priežiūra, įskaitant Statinio inžinerinių sistemų paruošimą šildymo sezonui, jų tikrinimą, juose įvykusių avarijų ir gedimų šalinimą ir kitas jų eksploatavimo išlaidas.
- 14.6.9. Statinio apsaugos išlaidas.
- 14.6.10. Statinio draudimo išlaidas.
- 14.6.11. Nekilnojamojo turto mokestį, žemės mokestį, žemės nuomos mokestį, servituto mokestį ir visus kitus panašaus pobūdžio mokesčius, mokėtinus už Statinį, jo naudojimą, valdymą ar disponavimą juo.
- 14.6.12. Statinio administravimo ir valdymo išlaidas.
- 14.6.13. Nuomotojas turi teisę vienašališkai apmokestinti automobilių stovėjimą Teritorijoje.
- 14.6.14. Visas kitas išlaidas, susijusias su Statinio ar atskirų jo dalių eksploatavimu, remontu, priežiūra ir/ar valdymu, kurios nėra priskiriamos konkrečiam Statinio nuomininkui ar naudotojui, išskyrus marketingo (reklamos) išlaidas.
- 14.7. Nuomininko mokėtinų Priežiūros mokesčio dydis apskaičiuojamas vadovaujantis šia formule:

$$E = \frac{EI}{BNP} \times PP$$

kur

- **E** reiškia Nuomininko mokėtino Priežiūros mokesčio dydį;
- **EI** reiškia bendrą Nuomotojo patirtų Priežiūros mokesčio išlaidų sumą;
- **BNP** reiškia bendrą nuomotiną plotą Statinio pastate, kuriame yra Patalpos, atėmus Bendrojo naudojimo patalpas;
- **PP** reiškia Patalpų plotą.

14.8. Nuomotojas turi teisę vienašališkai pakeisti Priežiūros mokesčių apskaičiavimo tvarką ir nustatyti Nuomininko mokėtiną fiksuotą mėnesinį Priežiūros mokesčių dydį tokiomis sąlygomis:

- 14.8.1. fiksuotas Priežiūros mokesčių dydis (neįskaitant PVM) yra nustatomas 1 (vienam) kvadratiniam metrui Patalpų ploto, vadovaujantis praėjusių kalendorinių metų vidutinėmis faktinėmis Priežiūros išlaidomis, tenkančiomis 1 (vienam) kvadratiniam metrui Statinio nuomotino ploto;
- 14.8.2. Priežiūros mokesčiai turi būti sumokami už kiekvieną einamąjį kalendorinį mėnesį ne vėliau kaip iki 15 (penkioliktos) einamojo mėnesio dienos;
- 14.8.3. pasibaigus kalendoriniams metams, ne vėliau kaip iki kovo 1 d., Nuomotojas pateikia Nuomininkui ataskaitą, kurioje nurodo (i) bendrą praėjusių kalendorinių metų Priežiūros išlaidų sumą; (ii) Nuomininkui faktiškai tenkančią Priežiūros mokesčių sumą, apskaičiuotą pagal Bendrųjų sąlygų 14.7 punkte pateiktą formulę, ir (iii) skirtumą tarp Nuomininko per praėjusius kalendorinius metus sumokėtų Priežiūros mokesčių bendros sumos ir Nuomininkui faktiškai tenkančios Priežiūros mokesčių sumos, apskaičiuotos pagal Bendrųjų sąlygų 14.7 punkte pateiktą formulę;
- 14.8.4. jeigu atlikus Bendrųjų sąlygų 14.8.3 punkte numatytus paskaičiavimus, nustatoma Nuomininko permokėta Priežiūros mokesčių suma, ši permokėta suma Nuomotojo išskaičiuojama iš vėlesnių Nuomininko mokamų Priežiūros mokesčių sumų, o jeigu atlikus Bendrųjų sąlygų 14.8.3 punkte numatytus paskaičiavimus, nustatoma Nuomininko nesumokėta (papildomai mokėtina) Priežiūros mokesčių suma, ši nesumokėta suma papildomai sumokama kartu su artimiausia Nuomininko mokama Priežiūros mokesčių suma.
- 14.9. Priežiūros mokesčių apskaičiavimo tvarkos pakeitimas į Bendrųjų sąlygų 14.7 arba 14.8 punkte nustatytą tvarką gali būti nustatomas ne anksčiau kaip po 1 (vienerių) metų nuo Pradžios dienos ir ne dažniau kaip 1 (vieną) kartą per kalendorinius metus. Šalys susitaria, kad pakeista Priežiūros mokesčių

apskaičiavimo tvarka įsigalioja nuo kito mėnesio pirmosios dienos po to, kai Nuomininkas gauna rašytinį Nuomotojo pranešimą apie Priežiūros mokesčių apskaičiavimo tvarkos pakeitimą.

## 15. Nuomos mokesčio koregavimas

15.1. Nuomos mokestis yra apskaičiuojamas ir keičiamas (jeigu taikytina), vadovaujantis Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko įsikūrimo ir patalpų nuomos mokesčio nustatymo tvarkos aprašu.

15.2. Kiekvienais metais nuo sausio 1 d. be specialaus pranešimo Nuomos mokestis didinamas (indeksuojamas) pagal metodologiją su kitomis Europos Sąjungos valstybėmis narėmis suderinto Lietuvos vartotojų kainų indekso, apskaičiuoto ir paskelbto kompetentingų Lietuvos Respublikos institucijų (Sutarties sudarymo dieną – Valstybės duomenų agentūros) (**SVKI**), praėjusių metų vidutinį metinį procentinį pokytį, skaičiuojamą dvylikos mėnesių periodo, pasibaigiančio prieš koregavimo dieną einančių metų gruodžio 31 d., atžvilgiu. Taip kiekvienais metais pakoreguotas Nuomos mokestis yra laikomas nauju Nuomos mokesčiu, kuris yra koreguojamas kitais metais šiame Sutarties skyriuje nustatyta tvarka. Šalims suprantama, kad SVKI gali būti paskelbtas vėliau nei atitinkamų metų sausio 1 d., todėl perskaičiuotas Nuomos mokestis taikomas nuo atitinkamų metų sausio mėnesio 1 dienos nepriklausomai nuo to, kada įvyksta faktinis Nuomos mokesčio perskaičiavimas.

15.3. Nuomos mokestis perskaičiuojamas pagal tokią formulę:

$$N_{10} = N_0 \left( \frac{SVKI}{100} \right)^{KI}$$

kur

- $N_1$  reiškia Nuomos mokestį, apskaičiuotą po padidinio (indeksacijos);
- $N_0$  reiškia paskutinį (naujausią) iki atitinkamo padidinio (indeksacijos) taikytą Nuomos mokestį, neišskaičiuojant nuolaidų (jei tokios būtų taikytos);
- SVKI reiškia SVKI vidutinį metinį procentinį pokytį.

15.4. Visais atvejais Nuomos mokestis negali būti mažinamas, t. y. Nuomos mokestis po perskaičiavimo negali būti mažesnis už Nuomos mokestį, taikytą iki atitinkamo perskaičiavimo.

15.5. 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.

## 16. Nuomininko įsipareigojimų užtikrinimas

16.1. Nuomininko įsipareigojimų Nuomotojui pagal Sutartį tinkamo įvykdymo užtikrinimo tikslais, Nuomininkas įsipareigoja ne vėliau kaip iki Perdavimo termino pabaigos sumokėti Nuomotojui Depozitą. Mokėdamas Depozitą, Nuomininkas privalo mokėjimo pavedime nurodyti Sutarties datą ir numerį. Jeigu Nuomininkas ilgiau kaip 5 (penkias) dienas vėluoja sumokėti Depozitą, tai laikoma esminiu Sutarties pažeidimu ir, be kita ko, Nuomotojas įgyja teisę nutraukti Sutartį pagal Bendrosios Dalies 19.3.8 punktą.

16.2. Šalys susitaria, kad nuo Depozito sumokėjimo momento, Depozitas yra laikomas įkeistu Nuomotojo naudai, siekiant užtikrinti Nuomininko įsipareigojimų Nuomotojui pagal Sutartį tinkamą vykdymą. Šiame punkte numatytas Depozito įkeitimas galioja iki Depozito gražinimo Nuomininkui pagal Bendrųjų sąlygų 16.6 punktą arba Depozito panaudojimo 16.3 ir 16.4 punktuose nustatyta tvarka.

16.3. Jeigu Nuomininkas nevykdo ar vėluoja įvykdyti bet kokią įsipareigojimą Nuomotojui, įskaitant pareigą sumokėti Nuomos mokestį, Priežiūros mokesčius, netesybas ir/ar bet kuriuos kitus mokėjimus pagal Sutartį, taip pat kitais teisės aktuose numatytais atvejais Nuomotojas (kaip kreditorius) įgyja teisę nukreipti susidariusio Nuomininko įsiskolinimo išieškojimą į Depozitą. Šalys aiškiai susitaria, kad Nuomotojui pradėjus išieškojimą iš Depozito, bus laikoma, kad Depozitas yra perleistas Nuomotojo nuosavybėn, ir Nuomotojas turi teisę panaudoti Depozitą 16.4 punkte nustatyta tvarka. Šalys susitaria, kad išieškojimui iš įkeisto Depozito taikomas sutrumpintas 10 (dešimties) dienų terminas pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.216 straipsnio 1 punktą.

16.4. Nuomotojas, vykdydamas išieškojimą iš Depozito, turi teisę savo nuožiūra padengti iš Depozito visus ir bet kokius neįvykdytus ar netinkamai įvykdytus Nuomininko finansinius įsipareigojimus Nuomotojui pagal šią Sutartį, įskaitant pareigą sumokėti Nuomos mokesčius, Priežiūros mokesčius ir netesybas, pareigą atlyginti Nuomotojui dėl Sutarties nevykdymo ar netinkamo vykdymo patirtus nuostolius, taip pat sumokėti visus kitus mokėjimus pagal Sutartį.

16.5. Nuomotojui padengus Nuomininko įsiskolinimą iš Depozito 16.3 ir 16.4 punktuose nustatyta tvarka, Nuomininkas privalo, nepagrįstai nedelsdamas, sumokėti Nuomotojui trūkstamą Depozito dalį (o nepanaudota Depozito dalis lieka įkeista Nuomotojui). Jeigu Nuomininkas (i) atsisako sumokėti trūkstamą Depozito dalį arba (ii) jos nesumoka per 5 (penkias) dienas nuo Nuomotojo pakartotinio pareikalavimo gavimo dienos, tai laikoma esminiu Sutarties pažeidimu ir, be kita ko, Nuomotojas įgyja teisę nutraukti Sutartį pagal Bendrųjų sąlygų 19.3.8 punktą.

16.6. Pasibaigus Sutarčiai ir Nuomininkui tinkamai įvykdžius visus Sutarčioje numatytus ar iš jos kylančius įsipareigojimus, nepanaudotas Depozitas (jo atitinkama nepanaudota dalis) turi būti gražinamas Nuomininkui per 30 (trisdešimt) dienų nuo visų Nuomininko įsipareigojimų tinkamo įvykdymo.

16.7. Nuomotojas nemoka Nuomininkui jokių palūkanų, kompensacijų ar kitokių mokėjimų už Depozitą.

## 17. Atsiskaitymo tvarka

17.1. Nuomos mokesčiai, Priežiūros mokesčiai, Komunaliniai mokesčiai taip pat visi kiti Sutarčioje numatyti mokėjimai pradedami skaičiuoti ir Nuomininko pareiga juos mokėti atsiranda nuo Pradžios dienos. Nurodyti mokėjimai turi būti mokami iki vėliausios iš šių dienų:

17.1.1. Pabaigos dienos;

17.1.2. Patalpų ir kitų daiktų, kuriuos Nuomininkas privalo gražinti Nuomotojui pasibaigus Sutarčiai, gražinimo Nuomotojui pagal Gražinimo aktą dienos.

17.2. Nuomos mokesčiai turi būti sumokamas Nuomotojui už kiekvieną einamąjį kalendorinį mėnesį ne vėliau kaip iki 15 (penkioliktos) einamojo kalendorinio mėnesio dienos (imtinai).

17.3. Jeigu Nuomos mokesčiai yra skaičiuojamas ir turi būti mokamas už nepilną kalendorinį mėnesį, tokiu atveju minėtų mokesčių dydis apskaičiuojamas proporcingai atitinkamo mėnesio dienų, už kurias turi būti mokamas Nuomos mokesčiai, skaičiui.

17.4. Nuomotojas per pirmąsias 5 (penkias) einamojo kalendorinio mėnesio Darbo dienas privalo Nuomininko nurodytu elektroniniu paštu pateikti Nuomininkui sąskaitą, išrašytą tokio einamojo kalendorinio mėnesio Nuomos mokesčiui. Jeigu iki 7 (septintos) einamojo kalendorinio mėnesio Darbo dienos Nuomininkas negauna iš Nuomotojo aukščiau nurodytos sąskaitos, Nuomininkas privalo apie tai informuoti Nuomotoją.

17.5. Priežiūros mokesčiai ir Komunaliniai mokesčiai turi būti sumokami Nuomotojui už kiekvieną praėjusį kalendorinį mėnesį ne vėliau kaip per 5 (penkias) Darbo dienas po to, kai Nuomininkas elektroniniu paštu gauna iš Nuomotojo atitinkamiems Priežiūros mokesčiams ir Komunaliniams mokesčiams išrašytą sąskaitą.

17.6. Nuomininko prašymu, Nuomotojas įsipareigoja nemokamai ne daugiau kaip 1 (viena) kartą per 12 (dvylika) kalendorinių mėnesių pateikti dokumentų, kurių pagrindu yra apskaičiuoti Priežiūros mokesčiai, kopijas už vieną konkretų Nuomininko pasirinktą mėnesį. Papildomą (dažnesnį) tokių dokumentų kopijų parengimą ir pateikimą Nuomininko prašymu Nuomotojas turi teisę apmokestinti pagal savo vienašališkai patvirtintus įkainius (į juos įskaitydamos kopijavimo (skenavimo), Nuomotojo darbuotojų laiko sąnaudas, etc.).

## 18. Atsakomybė ir sankcijos

18.1. Nuomininkui laiku nesumokėjus Nuomos mokesčio, Priežiūros mokesčių, Komunalinių mokesčių ir/ar laiku neįvykdžius bet kokių kitų finansinių įsipareigojimų Nuomotojui pagal Sutartį, Nuomininkas privalo mokėti Nuomotojui 0,05% (penkių šimtųjų procento) dydžio delspinigius nuo laiku nesumokėtos (neįvykdyto finansinio įsipareigojimo) sumos už kiekvieną praleistą dieną.

18.2. Nuomininkui laiku nepasiekus Rodiklių ar jų neišlaikius Specialiųjų sąlygų 8 punkte nurodytą terminą, Nuomininkas, Nuomotojo reikalavimu, turi mokėti 200 Eur (dviejų šimtų eurų) baudą už kiekvieną pažeidimo dieną. Tuo atveju, jeigu priskaičiuotų baudų suma pasieks Depozito dydį, Nuomotojas turi teisę nutraukti Sutartį dėl esminio pažeidimo pagal Bendrųjų sąlygų 19.3.8 punktą ir reikalauti Nuomotojo patirtų nuostolių atlyginimo

18.3. 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.

18.4. 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:

18.4.1. netesybos (baudos ir delspinigiai);

18.4.2. Priežiūros mokesčiai;

18.4.3. Komunaliniai mokesčiai;

18.4.4. Nuomos mokestis; ir

18.4.5. visi kiti Nuomotojui pagal šią Sutartį priklausantys mokėjimai.

18.5. Nepažeidžiant kitose Sutarties nuostatose numatytų Nuomotojo teisių, tuo atveju, jei Nuomininkas ilgiau kaip 15 (penkiolika) dienų vėluoja sumokėti Nuomotojui bet kuriuos Sutartyje numatytus mokėjimus ir nepadengia viso susidariusios įsiskolinimo (įskaitant mokėtinas netesybas) per 7 (septynias) dienas nuo atitinkamo Nuomotojo pareikalavimo dienos (arba per ilgesnį terminą, jei toks yra nurodytas Nuomotojo pareikalavime), Nuomotojas įgyja teisę, be kita ko, nutraukti bet kokių Komunalinių paslaugų ir/ar kitų paslaugų (elektros energijos, šildymo ir pan.) teikimą į Patalpas ir/ar Nuomininkui. Nuomotojui nutraukus komunalinių ir/ar kitų paslaugų teikimą į Patalpas ir/ar Nuomininkui šiame punkte numatytais atvejais, Nuomotojas neprivalo atlyginti Nuomininkui jokių nuostolių ar išlaidų, kuriuos šis patyrė dėl komunalinių ir/ar kitų paslaugų teikimo nutraukimo.

18.6. Nuomotojas nėra atsakingas už:

18.6.1. laikinus naudojimosi Patalpomis ribojimus dėl avarijų, sutrikimų Patalpose ir/ar Statinyje, juose įrengtose ar juos aptarnaujančiose inžinerinėse sistemose, taip pat dėl valstybės ir/ar savivaldybės institucijų nustatytų draudimų ar kitų priežasčių, kurios nepriklauso nuo Nuomotojo valios;

18.6.2. už tinkamą komunalinių ir kitų paslaugų tiekimą į Patalpas, išskyrus atvejus, kai tokių paslaugų teikimas yra nutraukiamas arba tokios paslaugos yra netinkamai teikiamos išimtinai dėl Nuomotojo tyčios ar didelio neatsargumo (tačiau nepažeidžiant Bendrųjų sąlygų 18.5 punkto nuostatų);

18.6.3. Patalpose ar Statinyje esančio Nuomininkui priklausančio turto praradimą, sunaikinimą ar sugadinimą, jei tai įvyko ne dėl Nuomotojo tyčios ar didelio neatsargumo.

18.7. Jeigu Nuomotojas pripažįstamas atsakingu Nuomininkui už pastarojo patirtus nuostolius (žalą) pagal Sutartį, visais atvejais Nuomotojo atsakomybės maksimalus dydis negali viršyti 3 (trijų) mėnesių Nuomos mokesčio, kurį Nuomininkas moka nuostolių padarymo metu, sumos. Nuomotojas atlygina tik tiesioginius Nuomininko nuostolius.

18.8. Nuomotojas turi teisę sustabdyti savo įsipareigojimų vykdymą, jeigu Nuomininkas nevykdo savo įsipareigojimų pagal Sutartį.

18.9. Nei viena iš Šalių nėra atsakinga už savo įsipareigojimų pagal Sutartį neįvykdymą ar netinkamą vykdymą dėl nenugalimos jėgos (*force majeure*) aplinkybių, kurios nustatomos pagal taikytinus teisės aktus.

## 19. Sutarties galiojimas, pakeitimas ir nutraukimas

- 19.1. Sutartis įsigalioja nuo jos pasirašymo momento.
- 19.2. Visi Sutarties pakeitimai, papildymai ir priedai galioja, jeigu jie yra sudaryti raštu ir pasirašyti abiejų Šalių.
- 19.3. Nuomotojas, vadovaudamasis 19.7 punkto nuostatomis, turi teisę, nesikreipdamas į teismą ar kitą ginčus nagrinėjančią instituciją, vienašališkai nutraukti Sutartį bet kuriuo iš žemiau nurodytų atvejų:
  - 19.3.1. Nuomininkas naudojasi Patalpomis ne pagal Sutartį ir/ar Leistiną naudojimą;
  - 19.3.2. Nuomininkas tyčia ar dėl neatsargumo blogina Patalpų, Statinio ir/ar kito Nuomotojo turto būklę;
  - 19.3.3. Nuomininkas ilgiau nei 15 (penkiolika) dienų vėluoja sumokėti Nuomos mokesť, Priežiūros mokesčius, Komunalinius mokesčius ir/ar kitus Sutartyje numatytus mokėjimus;
  - 19.3.4. Nuomininkas daugiau nei 3 (tris) kartus per kalendorinius metus Nuomos mokesť ir/ar Priežiūros mokesčius ir/ar Komunalinius mokesčius ir/ar kitus Sutartyje numatytus mokėjimus sumoka ne laiku;
  - 19.3.5. Nuomininkas nepagrįstai atsisako pasirašyti su Nuomotoju Perdavimo aktą ar jo nepasirašo ilgiau kaip 20 (dvidešimt) dienų nuo Perdavimo termino pabaigos;
  - 19.3.6. Nuomininkas nedaro Patalpų remonto, kurį jis privalo daryti pagal Sutarties nuostatas;
  - 19.3.7. Nuomininkas nepasiekia atitinkamų Rodiklių Specialiųjų sąlygų 8.4 ar 8.5 punkte nustatytu terminu, Nuomininkas pažeidžia Specialiųjų sąlygų 8.6 punktą dėl atitinkamų Rodiklių išlaikymo;
  - 19.3.8. Nuomininkas kitaip iš esmės pažeidžia Sutartį (padaro esminį Sutarties pažeidimą).
- 19.4. Nuomotojui nutraukus Sutartį bet kuriuo iš pagrindų, nurodytų 19.3 punkte, laikoma, kad Sutartis nutraukta dėl Nuomininko kaltės.
- 19.5. Nuomotojas taip pat turi teisę, nesikreipdamas į teismą ar kitą ginčus nagrinėjančią instituciją, vienašališkai nutraukti Sutartį, apie tai bet kuriuo metu raštu įspėjęs Nuomininką bei nesilaikydamas Bendrųjų sąlygų 19.7 punkte numatytos tvarkos, jeigu:
  - 19.5.1. Nuomininkas tampa nemokus;
  - 19.5.2. Nuomininkui iškelta bankroto byla arba pradedamas Nuomininko bankroto procesas ne teismo tvarka;
  - 19.5.3. Nuomininkui iškeliamas restruktūrizavimo byla;
  - 19.5.4. yra priimtas sprendimas likviduoti Nuomininką (tiek savanoriškai, tiek priverstine tvarka);
  - 19.5.5. Nuomininkas raštu pripažįsta Nuomotojui ir/ar kitiems asmenims ar kitaip viešai paskelbia (i) apie negalėjamą padengti savo esamų įsiskolinimų arba susimokėti būsimų mokėjimų arba (ii) apie Nuomininko nemokumą;
  - 19.5.6. 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).
- 19.6. Nuomininkas, vadovaudamasis 19.7 punkto nuostatomis, turi teisę, nesikreipdamas į teismą ar kitą ginčus nagrinėjančią instituciją, vienašališkai nutraukti šią Sutartį tik esant bet kuriam iš žemiau nurodytų atvejų:
  - 19.6.1. Patalpos dėl aplinkybių, už kurias Nuomininkas neatsako, pasidaro netinkamos naudoti Leistinam naudojimui, ir Nuomotojas neatstato Patalpų į reikiamą būklę per protingą terminą nuo atitinkamo Nuomininko reikalavimo gavimo;
  - 19.6.2. Nuomotojas nedaro Patalpų būtino ir neatidėliotino kapitalinio remonto tais atvejais, kai jis privalo daryti tokį remontą;
  - 19.6.3. Nuomotojas nepagrįstai atsisako pasirašyti su Nuomininku Perdavimo aktą ar jo nepasirašo ilgiau kaip 20 (dvidešimt) dienų nuo Perdavimo termino pabaigos;



19.6.4. Patalpos yra su esminiais trūkumais ir yra tenkinamos visos žemiau nurodytos sąlygos:

- (a) už tokius Patalpų trūkumus pagal Sutartį yra atsakingas Nuomotojas; ir
- (b) Šalys neaptarė tokių trūkumų iki Perdavimo akto sudarymo; ir
- (c) atitinkami Patalpų trūkumai Nuomininkui nebuvo, negalėjo ir neturėjo būti žinomi; ir
- (d) dėl tokių trūkumų Patalpų negalima naudoti Leistinam naudojimui; ir
- (e) Nuomotojas nepašalina tokių trūkumų per protingą terminą nuo atitinkamo Nuomininko reikalavimo gavimo.

19.7. Bet kuri Šalis (**Nukentėjusi Šalis**), prieš vienašališkai nutraukdama Bendrųjų sąlygų 19.3 ar 19.6 punkte numatytais pagrindais, privalo raštu pareikalauti kitos Šalies (**Šalis pažeidėja**) pašalinti Sutarties nutraukimo pagrindą sudarančias aplinkybes (priežastis) per protingą terminą, kuris visais atvejais neturi būti trumpesnis nei 20 (dvidešimt) dienų, skaičiuojamų nuo tos dienos, kai Šalis pažeidėja gauna aukščiau nurodytą Nukentėjusios Šalies rašytinį reikalavimą. Jeigu Šalis pažeidėja per Nukentėjusios Šalies rašytiniame reikalavime nurodytą terminą (o jei toks terminas nenurodytas – per aukščiau nurodytą 20 (dvidešimties) dienų terminą) nepašalina tokiame reikalavime nurodyto Sutarties pažeidimo, Nukentėjusi Šalis turi teisę bet kada, nedelsdama ir nesikreipdama į teismą ar kitą ginčus nagrinėjančią instituciją, vienašališkai nutraukti šią Sutartį apie tai raštu papildomai informuodama Šalį pažeidėją. Pastaruoju atveju Sutartis laikoma nutraukta nuo tos dienos, kurią Šalis pažeidėją gauna aukščiau nurodytą papildomą Nukentėjusios Šalies pranešimą apie Sutarties nutraukimą. Jeigu Šalis pažeidėja per šiame punkte nurodytą terminą Nukentėjusiai Šaliai priimtinu būdu pašalina atitinkamus Sutarties pažeidimus, Sutartis negali būti nutraukiama ir lieka galioti toliau.

19.8. Nuomotojui nutraukus Sutartį bet kuriuo iš Bendrųjų sąlygų 19.3 punkte numatytų pagrindų, Nuomininkas privalo per 30 (trisdešimt) dienų nuo Sutarties nutraukimo dienos sumokėti Nuomotojui 4 (keturių) mėnesinių Nuomos mokesčių dydžio baudą už sutartinių įsipareigojimų nevykdymą, kuri Šalių susitarimu laikoma minimaliais, teisingais, sąžiningais, protingais ir neinvestuojamais (neginčijamais) Nuomotojo nuostoliais dėl Sutarties nutraukimo.

19.9. Be to, nepažeidžiant Bendrųjų sąlygų 19.8 punkto, Nuomotojui nutraukus Sutartį bet kuriuo iš Bendrųjų sąlygų 19.3 ar 19.5 punkte numatytų atvejų, Nuomininkas taip pat privalo sumokėti Nuomotojui iki Sutarties nutraukimo nesumokėtą Nuomos mokesį, Priežiūros mokesčius, Komunalinius mokesčius bei visus kitus mokėjimus pagal Sutartį, taip pat atlyginti visus kitus nuostolius, kuriuos Nuomotojas patyrė dėl Sutarties nutraukimo ir kurių nepadengia pagal Bendrųjų sąlygų 19.8 punktą sumokėta bauda.

19.10. Nuomininkui nutraukus Sutartį bet kuriuo iš Bendrųjų sąlygų 19.6 punkte numatytų atvejų, Nuomotojas įsipareigoja per 10 (dešimt) dienų nuo Sutarties nutraukimo grąžinti Nuomininkui nepanaudotą Depozitą ir, nepažeidžiant Bendrųjų sąlygų 18.7 punkto nuostatų, atlyginti Nuomininko tiesioginius nuostolius, patirtus dėl Sutarties nutraukimo prieš terminą.

## 20. Patalpų grąžinimas

20.1. Nuomininkas privalo ne vėliau kaip per 7 (septynias) dienas nuo Pabaigos dienos atlaisvinti Patalpas nuo visų Nuomininkui ir/ar tretiesiems asmenims priklausančių daiktų bei perduoti (grąžinti) Nuomotojui sutvarkytas, švarias ir Bendrųjų sąlygų 20.2 punkto nuostatas atitinkančias Patalpas pagal abiejų Šalių pasirašomą Grąžinimo aktą. Jeigu Šalys Grąžinimo akte nesusitaria kitaip, Nuomininkas privalo mokėti Nuomos mokesį, Komunalinius mokesčius ir Priežiūros mokesčius iki Patalpų grąžinimo Nuomotojui.

20.2. Nuomotojui grąžinamos Patalpos turi būti tokios pat būklės, kokios 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.

20.3. Patalpų grąžinimo dieną atliekamas bendras Patalpų patikrinimas, taisytiniams defektams nustatyti, ir pasirašomas Grąžinimo aktas. Patalpų patikrinimo metu jos turi būti iškraustytos ir švarios.

20.4. Užbaigus Patalpų patikrinimą, Nuomininkas perduoda Nuomotojui visus turimus Patalpų ir Statinio raktus bei kitas patekimui į Patalpas ir/ar Statinį skirtas priemones (praėjimo korteles ir pan.).

20.5. Patalpų patikrinimo metu nustatytus defektus, kurie neįvertinami pinigais, ištaiso Nuomotojas Nuomininko sąskaita. Pinigais įvertintų Patalpų defektų šalinimo kaštus Nuomininkas privalo sumokėti Nuomotojui per 10 (dešimt) dienų nuo Gražinimo akto sudarymo dienos, jeigu Gražinimo akte Šalys nesusitars kitaip.

20.6. Jeigu Patalpų defektų taisymas trunka ilgiau nei 5 (penkias) Darbo dienas, Nuomotojas turi teisę pareikalauti ir tokiu atveju Nuomininkas privalo mokėti Nuomotojui Nuomos mokesį, Priežiūros mokesčius ir Komunalinius mokesčius už visą Patalpų defektų taisymo laikotarpį.

20.7. Jeigu Nuomininkas ilgiau kaip 5 (penkias) dienas vėluoja ar atsisako gražinti Patalpas Nuomotojui (sudaryti su Nuomotoju Gražinimo aktą):

20.7.1. papildomai prie Nuomos mokesčio, Priežiūros mokesčio, Komunalinių mokesčių ir kitų Sutartyje numatytų mokėjimų Nuomininkas privalo mokėti Nuomotojui 1/10 (vienos dešimtosios) Nuomos mokesčio (su PVM) dydžio delspinigius, kurie Šalių susitarimu laikomi minimaliais, teisingais, sąžiningais, protingais ir nekvestionuojamais (neginčijamais) Nuomotojo nuostoliais dėl vėlavimo gražinti Patalpas, už kiekvieną gražinti Patalpas pavėluotą dieną, taip pat atlyginti visus dėl Patalpų negražinimo (ar pavėluoto gražinimo) patirtus Nuomotojo nuostolius, kurių nepadengia aukščiau nurodyti delspinigiai.

20.7.2. Nuomotojas turi teisę be jokio išankstinio įspėjimo bet kada įeiti į Patalpas, pašalinti visus jose esančius daiktus (įskaitant Nuomininkui ir/ar tretiesiems asmenimis priklausančius daiktus), pakeisti Patalpų spynas, išjungti Patalpose elektrą, nutraukti vandens, šildymo ir/ar visų ir bet kokių kitų paslaugų tiekimą į Patalpas, neleisti Nuomininkui ir/ar bet kuriems tretiesiems asmenims patekti ir naudotis Patalpomis, užplombuoti/užblokuoti įėjimą į Patalpas, taip pat kitaip savo nuožiūra laisvai naudoti ir valdyti Patalpas bei jomis disponuoti. Atlikdamas šiame punkte nurodytus veiksmus, Nuomotojas gali (tačiau neprivalo) naudotis antstolio paslaugomis (faktų/veiksmų fiksavimu ar pan.).

20.7.3. Nuomotojas neprivalo saugoti iš Patalpų pašalintų ir/ar Patalpose esančių Nuomininko ir/ar trečiųjų asmenų daiktų. Tais atvejais, kai Nuomotojas pats ar pasitelkdamas trečiuosius asmenis saugo Nuomininko ir/ar trečiųjų asmenų daiktus, Nuomininkas privalo atlyginti Nuomotojui visus su tokiu saugojimu susijusias išlaidas.

20.7.4. Jeigu Nuomininkas per 5 (penkias) dienas nuo Nuomotojo pareikalavimo neatlygina visų Nuomotojo išlaidų ir nuostolių, patirtų dėl Nuomininko vėlavimo gražinti Patalpas ir/ar nepasiima Patalpose esančių ir/ar iš jų pašalintų Nuomininko ir/ar trečiųjų asmenų daiktų, Nuomotojas turi teisę (bet ne pareigą) savo pasirinkimu:

- (a) Nuomotojo nuožiūra nustatytomis sąlygomis ir tvarka (įskaitant tiek aukciono, tiek ne aukciono būdu) parduoti ar kitais būdais perleisti bet kuriam asmeniui visus ir bet kokius Patalpose esančius ar iš jų pašalintus Nuomininko ir/ar trečiųjų asmenų daiktus; arba
- (b) sunaikinti ar kitais būdais atsikratyti tiek visų tiek bet kokios dalies Patalpose esančių ar iš jų pašalintų Nuomininko ir/ar trečiųjų asmenų daiktų.

20.7.5. Pardavus ar kitais galimais būdais perleidus Nuomininko ir/ar trečiųjų asmenų daiktus, gautos lėšos turi būti panaudojamos Nuomininko finansinių prievolių Nuomotojui patenkinimui. Jeigu Nuomotojui nepavyksta parduoti minėtų daiktų, Nuomotojas turi teisę perimti juos Nuomotojo nuosavybėn už vėliausią kainą, kuria Nuomotojas bandė parduoti atitinkamus daiktus.

20.7.6. Pašalinęs iš Patalpų jose esančius Nuomininko daiktus, Nuomotojas turi teisę įforminti Patalpų gražinimą Nuomotojui vienašaliu Nuomotojo pasirašomu Gražinimo aktu, kuriame, be kito ko, pažymima, kad Nuomininkas atsisako sudaryti Gražinimo aktą.

20.7.7. Nuomotojas nėra atsakingas už jokių Nuomininko nuostolių, patirtus dėl Nuomininko vėlavimo gražinti Nuomotojui Patalpas, įskaitant nuostolius, patirtus Nuomotojui įgyvendinant bet kurias aukščiau 20.7.2–20.7.6 punktuose numatytas teises bei atliekant su tuo susijusius veiksmus.

## 21. Konfidencialumas

21.1. Kiekviena Šalis privalo laikyti konfidencialiai ir nenaudoti kitos Šalies nenaudai bei užtikrinti, kad jos darbuotojai laikytų konfidencialiai ir nenaudotų kitos Šalies nenaudai, bet kokią Konfidencialią Informaciją. Nei viena Šalis neturi teisės atskleisti jokios Konfidencialios Informacijos dalies trečiosioms šalims be išankstinio raštiško kitos Šalies sutikimo, išskyrus Bendrųjų sąlygų 21.2 punkte numatytas išimtis.

21.2. Konfidencialios Informacijos atskleidimas nėra laikomas Sutarties pažeidimu, jeigu:

21.2.1. Šalys susitaria raštu dėl informacijos pateikimo žiniasklaidai ar trečiajam asmeniui;

21.2.2. Konfidencialios Informacijos atskleidimas yra būtinas tinkamam Šalių įsipareigojimų, priimtų pagal Sutartį, vykdymui ir/ar Sutartyje numatytų teisių įgyvendinimui (tačiau pastaruoju atveju informaciją galima atskleisti tik ta apimtimi, kiek tai reikalinga minėtų įsipareigojimų vykdymui);

21.2.3. Konfidenciali Informacija atskleidžiama Šalies akcininkams, susijusiems asmenims ar pastarųjų tiesiogiai ir/ar netiesiogiai kontroliuojamoms bendrovėms;

21.2.4. Konfidencialią Informaciją yra būtina atskleisti pagal teisės aktų reikalavimus, įskaitant atvejus, kai bet kuri kompetentinga institucija teisėtai to pareikalauja;

21.2.5. Konfidencialią Informaciją Šalys atskleidžia savo darbuotojams, teisininkams, auditoriams ir/arba kitiems Šalių pasirinktiems konsultantams, taip pat kredito įstaigoms (tokiu atveju Šalis yra atsakinga kitai Šaliai, jeigu jos darbuotojai, patarėjai ar konsultantai pažeis Sutartyje numatytą konfidencialumo įsipareigojimą).

## 22. Ginčų sprendimas

22.1. Visi ginčai, reikalavimai ar nesutarimai, kylantys iš Sutarties ar susiję su ja, taip pat ginčai dėl šios Sutarties galiojimo, aiškinimo ar pažeidimo, turi būti sprendžiami draugiškomis derybomis.

22.2. Jeigu Šalims nepavyksta derybų būdu išspręsti bet kokio ginčo, reikalavimo ar nesutarimo, kylančio iš Sutarties ar susijusio su ja, jos galiojimu, aiškinimu ar pažeidimu, arba jeigu tokios derybos tarp Šalių neprasideda, tokie ginčai, reikalavimai ar nesutarimai turi būti sprendžiami Kauno miesto apylinkės teisme arba Kauno apygardos teisme priklausomai nuo ieškinio sumos.

## 23. Pranešimai

23.1. Visa informacija, įspėjimai, pranešimai, susirašinėjimas ar reikalavimai tarp Šalių, susiję su Sutartimi, privalo būti raštiški ir bus laikomi galiojančiais, jeigu yra išsiunčiami/pristatomi vienu ar keliais iš šių būdų: (i) elektroniniu paštu, (ii) registruotu laišku, (iii) kurjeriniu paštu (su patvirtinimu apie įteikimą) arba (iv) įteikiant pasirašytinai. Įgyvendindamos šio punkto nuostatas Šalys privalo naudotis Specialiosiose Sąlygose pateiktomis korespondencijai skirtais Šalių adresais (įskaitant elektroninio pašto adresą) ir faksų numeriais.

23.2. Visa su Sutartimi susijusi informacija, pranešimai, susirašinėjimo dokumentai ar reikalavimai laikomi gautais:

23.2.1. registruoto laiško atveju: praėjus 4 (keturioms) Darbo dienoms nuo tos dienos, kai atitinkamas pranešimas buvo išsiųstas registruotu laišku;

23.2.2. jei pranešimas išsiųstas elektroniniu paštu: pranešimo faktinio išsiuntimo dieną arba kitą Darbo Dieną, jeigu elektroninio laiško išsiuntimo diena buvo nedarbo diena arba jeigu faksas buvo išsiųstas pasibaigus darbo valandoms;

23.2.3. pranešimo įteikimo pasirašytinai atveju (įskaitant išsiuntimą registruotu laišku ar kurjeriniu paštu su pranešimu/patvirtinimu apie įteikimą): tą dieną, kai adresatas gauna atitinkamą pranešimą, pristatytą jo adresu, ir patvirtina jo gavimą.

Šio 23.2 punkto nuostatų prasme „darbo valandos“ reiškia laiką Darbo dieną nuo 8.30 iki 17.30 val.

23.3. Šalys privalo nedelsdamos informuoti viena kitą apie bet kokius jų adresų (įskaitant elektroninio pašto adresus), telefonų ar fakso numerių ar kontaktinių asmenų pasikeitimus. Bet kuri Šalis, neįvykdžiusi

šio reikalavimo, negali reikšti pretenzijų ar atsikirtimų kitai Šaliai, kad pastarosios įsipareigojimai, atlikti pagal paskutinius jai žinomus kitos Šalies rekvizitus, neatitinka Bendrosios Dalies 23.1 punkto reikalavimų arba kad pranešimai, siūsti pagal atitinkamus rekvizitus, nebuvo gauti.

### **24. Išlaidos ir sąnaudos**

Jeigu Sutartyje aiškiai nenumatyta kitaip, kiekviena Šalis privalo apmokėti savo išlaidas ir sąnaudas, susijusias su derybomis, Sutarties ir visų kitų joje minimų dokumentų parengimu, sudarymu ir vykdymu.

### **25. Vientisas susitarimas**

Sutartis sudaro vientisą susitarimą ir supratimą tarp Šalių ir pakeičia visas ankstesnes sutartis, diskusijas ir bet kuriuos kitus dokumentus tarp Šalių Sutarties dalyko atžvilgiu.

### **26. Atskiriamumas**

Jeigu bet kuri šios Sutarties nuostata bet kuriuo metu pripažįstama visiškai ar iš dalies neteisėta, negaliojančia ar neįgyvendinama, tai neturi įtakos likusių Sutarties nuostatų galiojimui ar teisėtumui. Pastaruoju atveju, Šalys privalo susitarti dėl nuostatos, pakeisiančios neteisėtą, negaliojančią ar neįgyvendinamą nuostatą, kuri savo prasme būtų kaip įmanoma artimesnė neteisėtai, negaliojančiai ar neįgyvendinamai nuostatai.

### **27. Atsisakymas**

Kurios nors teisės ar teisės gynimo priemonės pagal šią Sutartį nepanaudojimas ar pavėluotas panaudojimas nelaikomas tos teisės ar teisės gynimo priemonės atsisakymu arba bet kokių kitų teisių ar teisės gynimo priemonių atsisakymu, ir joks vienkartinis ar dalinis teisės ar teisės gynimo priemonės pagal šią Sutartį panaudojimas neužkerta kelio tolesniam tos teisės ar teisės gynimo priemonės panaudojimui ar kitos teisės ar teisės gynimo priemonės panaudojimui.

### **28. Taikytina teisė**

Sutarčiai taikoma ir ji turi būti aiškinama pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus.

### **29. Sutarties registravimas ir išregistravimas**

29.1. Sutartį Nekilnojamojo turto registre ir/ar kitame atitinkamame viešajame registre (priklausomai nuo atvejo) įregistruoja Nuomotojas.

29.2. Pasibaigus Sutarčiai, Nuomotojas turi teisę vienasmeniškai, be jokio papildomo Nuomininko sutikimo ar kitokio Nuomininko valios išreiškimo išregistruoti šią Sutartį iš Nekilnojamojo turto registro ir visų kitų viešųjų registų, kuriuose Sutartis buvo registruota.

### **30. Kalba ir egzemplioriai**

Sutartis sudaroma lietuvių kalba. Kai Sutartis sudaroma 2 (dviem) egzemplioriais, popierine forma, tai kiekvienas, pasirašytas abiejų Šalių (jų įgaliotų atstovų), laikomas originalu ir turi vienodą teisinę galią ir vienas Sutarties egzempliorius įteikiamas Nuomininkui, o kitas – Nuomotojui. Kai Sutartis sudaroma elektroniniu būdu, tai kvalifikuotais Šalių elektroniniais parašais pasirašytas Sutarties egzempliorius apsieičiamas elektroninių ryšių priemonėmis.

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

**31. Šalių atstovų parašai**

**Nuomotojo vardu**

**Nuomininko vardu**

---

[vardas, pavardė]

[pareigos]

---

[vardas, pavardė]

[pareigos]

---

**PATALPŲ, ESANČIŲ KAUNO ALEKSOTO INOVACIJŲ PRAMONĖS PARKE, NUOMOS SUTARTIS  
Nr.**

**SPECIALIOSIOS SĄLYGOS**

---

tarp

**[.]**  
(Nuomotojas)

ir

**[.]**  
(Nuomininkas)

2023 m. [ ] d.  
Kaunas

## SPECIALIOJI DALIS

<b>1. DATA</b>	2023 m. [ ] [ ] d.	
<b>2. ŠALYS:</b>		
<b>2.2. Nuomotojas</b>	<b>2.1.1.</b> Pavadinimas	
	<b>2.1.2.</b> Juridinio asmens kodas	
	<b>2.1.3.</b> PVM mokėtojo kodas	
	<b>2.1.4.</b> Banko sąskaita Nuomininko mokėjimams (Nuomos mokesčiams, Depozitui ir kt.) pagal Sutartį	
	<b>2.1.5.</b> Registruotos buveinės adresas	
	<b>2.1.6.</b> Duomenys korespondencijai ir komunikacijai	
	<b>2.1.7.</b> Kiti kontaktiniai asmenys	
	<b>2.1.8.</b> Pasirašančių atstovų vardai, pavardės ir pareigos	
	<b>2.1.9.</b> Atstovavimo pagrindas	
<b>2.3. Nuomininkas</b>	<b>2.2.1.</b> Pavadinimas / fizinio asmens vardas, pavardė	
	<b>2.2.2.</b> Juridinio / fizinio asmens kodas	
	<b>2.2.3.</b> PVM mokėtojo kodas	
	<b>2.2.4.</b> Banko sąskaita	
	<b>2.2.5.</b> Registruotos buveinės adresas / deklaruotos gyvenamosios vietos adresas	
	<b>2.2.6.</b> Duomenys korespondencijai ir komunikacijai	
	<b>2.2.7.</b> Kiti kontaktiniai asmenys	
	<b>2.2.8.</b> Pasirašančio(-ių) atstovo(-ų) vardas(-ai), pavardė(-s) ir pareigos	
	<b>2.2.9.</b> Atstovavimo pagrindas	
<b>3. PATALPOS:</b>		
<b>Statiny, kuriame yra Patalpos</b>	<b>3.1.1.</b> Unikalus Nr.	

<b>Statiny, kuriame yra Patalpos</b>	<b>3.1.2.</b> Adresas	
	<b>3.1.3.</b> Kadastrinių matavimų bylos numeris ir data	
<b>3.3. Patalpos</b>	<b>3.2.1.</b> Patalpų plotas	
	<b>3.2.2.</b> Indeksas(-ai) Kadastrinių matavimų byloje	
	<b>3.2.3.</b> Žymėjimas Patalpų ploto plane (1 priedas)	Pažymėta raudona linija
	<b>3.2.4.</b> Leistinas naudojimas	<i>[turi neprieštarauti iš KAIPP plėtros plane nustatytiems tikslams. Veikla įrašoma iš Nuomininko Paraiškos]</i>
	<b>3.2.5.</b> Trečiųjų asmenų teisės	
	<b>3.2.6.</b> Bendrojo naudojimo patalpų plotas	
	<b>3.3.1.</b> Kitos Patalpas sudarančios dalys	<i>[Tikslinama pagal poreikį, atsižvelgiant į išnuomojamų Patalpų įrengimo lygį]</i>
<b>3.4. Parkavimo vietos</b>	<b>3.3.2.</b> Parkavimo vietų skaičius ir vieta	
	<b>3.3.3.</b> Žymėjimas plane (5 priedas)	
<b>4. TERMINAI:</b>		
<b>4.1. Perdavimo terminas</b>	<i>[[rašoma per kalendorinių dienų Patalpos turi būti perduotos Nuomininkui po šio Sutarties pasirašymo]</i>	
<b>4.2. Nuomos terminas</b>	<i>[[rašomas Nuomos sutarties laikotarpis skaičiuojamas mėnesiais arba metais]</i>	
<b>5. MOKĖJIMAI</b>		
<b>5.1. Nuomos mokestis</b>	<input type="text"/> eurai per mėnesį ( <b>[žodžiais]</b> ) plus PVM (jei PVM taikytinas). <input type="text"/> eurai per metus ( <b>[žodžiais]</b> ) plus PVM (jei PVM taikytinas). Apskaičiuotas, vadovaujantis Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko įsikūrimo ir patalpų nuomos mokesčio nustatymo tvarkos aprašu	
<b>6. NUOMININKO UŽTIKRINIMAS IR DRAUDIMAS:</b>		
<b>6.1. Depozitas</b>	<input type="text"/> eurai	
<b>6.2. Civilinės atsakomybės draudimo suma</b>	<input type="text"/> eurai	
<b>7. PATALPŲ ĮRENGIMAS:</b>		



7.1.	<b>Darbų projektas</b>	
7.2.	<b>Darbų kaina</b>	
7.3.	<b>Darbų atlikimo terminai</b>	
7.4.	<b>Darbų sąmata</b>	
<b>8. RODIKLIAI:</b>		
8.1.	<b>Planuojamų investicijų į Patalpas dydis</b>	[.] eurai ([žodžiais])
8.2.	<b>Planuojamos sukurti naujos ilgalaikės darbo vietos ir mokamas darbo užmokestis</b>	[.] vnt. Naujų darbo vietų vidutinis darbo užmokestis bruto būtų ne mažiau kaip 1,2 (vieną ir dvi dešimtasias) karto didesnis, palyginti su Valstybės duomenų agentūros skelbiamu Kauno miesto savivaldybės vidutiniu mėnesiniu bruto darbo užmokesčiu, įskaitant individualias įmones.
8.3.	<b>Planuojamos sukurti naujos ilgalaikės tyrėjų darbo vietos ir mokamas darbo užmokestis</b>	[.] vnt. Naujų darbo vietų vidutinis darbo užmokestis bruto būtų ne mažiau kaip 1,2 (vieną ir dvi dešimtasias) karto didesnis, palyginti su Valstybės duomenų agentūros skelbiamu Kauno miesto savivaldybės vidutiniu mėnesiniu bruto darbo užmokesčiu, įskaitant individualias įmones.
8.4.	<b>Specialiųjų sąlygų 8.1 punkte nurodyto rodiklio pasiekimo laikotarpis</b>	[mėnesiai] nuo Pradžios datos.
8.5.	<b>Specialiųjų sąlygų 8.2 ir 8.3 punktuose nurodytų rodiklių pasiekimo laikotarpis</b>	[mėnesiai] nuo Pradžios datos.
8.6.	<b>Specialiųjų sąlygų 8.2 ir 8.3 punktuose nurodytų rodiklių išlaikymo laikotarpis</b>	ne trumpiau nei iki [.] metų arba Nutarimo galiojimo dienos, jei Nutarimas nustotų galioti anksčiau.
<b>9. BENDRŪJŲ SĄLYGŲ PAKEITIMAI:</b>		
<b>10. KITOS SPECIALIOSIOS SĄLYGOS:</b>		
<p>Nuomininkui yra žinoma ir suprantama, kad Savivaldybės administracija, Parko operatoriui atrinkti, remdamasi Lietuvos Respublikos investicijų įstatymo ir kitų taikomų teisės aktų nuostatomis, ketina organizuoti atranką viešo konkurso būdu. Atrinkus operatorių viešo konkurso būdu ir įsigaliojus su juo Savivaldybės tarybos, kaip Parko steigėjo, sudarytai sutarčiai, jis perims Savivaldybės administracijos, kaip Nuomotojo, teises ir pareigas pagal Sutartį. Operatorių atrinkti preliminariai planuojama iki 2031 m.</p> <p>Atrinkus operatorių, jis taps Žemės sklypo ir Statinio bei Patalpų nuomininku. Investuotojas įsipareigoja su juo sudaryti Patalpų subnuomos sutartį. Savivaldybės administracija įsipareigoja užtikrinti, kad subnuomos sutarties sąlygos būtų neblogesnės nei Sutarties sąlygos. Tuo atveju, jei Patalpų nuomos teisė, Savivaldybės administracijos sutikimu, būtų įkeičiama Investuotojo kreditoriaus naudai, Investuotojas įsipareigoja, kad finansavimo sutartyje su kreditoriumi būtų numatytas kreditoriaus išankstinis besąlyginis sutikimas subnuomos sutarčiai su būsimu</p>		

operatoriumi sudaryti.

**11. SUTARTIES PRIEDAI:**

- 1 priedas – Statinio planų ištraukos su juose pažymėtomis Patalpų ribomis;
- 2 priedas – Perdavimo akto forma;
- 3 priedas – Statinio vidaus tvarkos taisyklės;
- 4 priedas – Nuomotojo paslaugų įkainiai;
- 5 priedas – Parkavimo vietų planas.
- 6 priedas – Patalpų fotofiksacija.
- 7 priedas – Teritorijos planas.

**ŠALIŲ ATSTOVŲ PARAŠAI IR ŠALIŲ ANTSPAUDAI**

**Nuomotojo vardu**

**Nuomininko vardu**

\_\_\_\_\_  
[vardas, pavardė]  
[pareigos]

\_\_\_\_\_  
[vardas, pavardė]  
[pareigos]

<b>DETALŪS METADUOMENYS</b>	
<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Investicijų ir projektų skyrius
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	Dėl nekilnojamojo turto Europos pr. 27, Kaune, nuomos ir patalpų, esančių Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parke, nuomos sutarties formos patvirtinimo
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2023-10-17 Nr. T-460
<b>Adresatas</b>	-
<b>Pasirašymo, tvirtinimo, vizavimo paskirties parašą (-us) sukūrusio (-ių) asmens (-ų) pareigos, vardas (-ai), pavardė (-ės), data</b>	-
<b>Pagrindinio dokumento priedų ir pridedamų dokumentų failų skaičius</b>	0
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Dokumentas suformuotas DVS „Kontora“.

---