



KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

DĖL ĮSIKŪRIMO KAUNO ALEKSOTO INOVACIJŲ PRAMONĖS PARKE SUTARTIES FORMOS PATVIRTINIMO

2023 m. lapkričio 21 d. Nr. T-503

Kaunas

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 22 ir 38 punktais, 15 straipsnio 2 dalies 20 ir 29 punktais, Lietuvos Respublikos investicijų įstatymo 9¹ 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 žemės įstatymo 7 straipsnio 13 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 Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2021 m. spalio 20 d. įsakymą Nr. 1P-234-(1.3 E.) „Dėl valstybinės kitos paskirties žemės sklypo perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise Kauno miesto savivaldybei“, Kauno miesto savivaldybės tarybos 2023 m. vasario 7 d. sprendimą Nr. T-18 „Dėl Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko įsteigimo“, 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“, ir Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko įsikūrimo ir patalpų nuomos mokesčių nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Kauno miesto savivaldybės tarybos 2023 m. spalio 17 d. sprendimu Nr. T-459 „Dėl Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko įsikūrimo ir patalpų nuomos mokesčių nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, Kauno miesto savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

1. Patvirtinti Įsikūrimo Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parke sutarties formą (pridedama).

2. Nustatyti, kad 1 punkte nurodytos sutarties specialiosios sąlygos kiekvienam atrinktam investuotojui nustatomos pagal Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko ekspertų komisijos parengtas rekomendacijas.

3. Įgalinti Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorių, iki kol viešo konkurso būdu bus atrinktas Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko operatorius, pasirašyti 1 punkte nurodytos formos sutartis su Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko veiklos organizavimo apraše nustatyta tvarka atrinktais investuotojais.

4. 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. lapkričio 21 d.

sprendimu Nr. T-503

**ĮSIKŪRIMO KAUNO ALEKSOTO INOVACIJŲ PRAMONĖS PARKE
SUTARTIS
Nr. [.]**

BENDROSIOS SĄLYGOS

tarp

[.]

IR

[.]

Operatorius, nurodytas Sutarties Specialiųjų sąlygų 1 punkte,

ir

Investuotojas, nurodytas Sutarties Specialiųjų sąlygų 2 punkte,

toliau Operatorius ir Investuotojas atskirai vadinami **Šalimi**, o abu kartu – **Šalimis**,

Operatorius, iš vienos pusės, ir Investuotojas, iš kitos pusės, ketindami prisiimti sutartinius įsipareigojimus, laisva valia susitarė ir sudarė šią įsikūrimo Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parke sutartį (toliau – **Sutartis**):

1. SAŲOKOS

1.1. Šioje Sutartyje, įskaitant jos preambulę, jos prieduose, papildymuose ir (ar) pakeitimuose sąvokos turi žemiau nurodytas reikšmes:

Aprašas	KAIPP veiklos organizavimo aprašas, patvirtintas Kauno miesto savivaldybės tarybos 2023 m. vasario 7 d. sprendimu Nr. T-19.
Atrankos konkursas	KAIPP investuotojų atrankos procedūra geriausiai investicinei paraiškai atrinkti pagal atrankos konkurso sąlygose nustatytus kriterijus.
Investicijos	investicijų į Nuomojamą sklypą dydis, nurodytas Sutarties Specialiųjų sąlygų 4.1. punkte. Investicijos apima Investuotojo Sutartyje nustatytais terminais ir sąlygomis atliktas kapitalo investicijas – investicijas ilgalaikiam materialiajam ir nematerialiajam turtui sukurti, įsigyti arba jo vertei padidinti, kiek jos susijusios su Statinių Nuomojamame sklype projektavimu, statyba ir įrengimu, taip pat bet kokias kitas Sutarties Specialiosiose sąlygose nurodytas Investuotojo investicijas. Siekiant užtikrinti Nutarimo įgyvendinimą, Investuotojas įsipareigoja, jog Nuomojamame sklype Investuotojo, Subnuomininko sukurti Statiniai bus eksploatuojami ir atliktos Investicijos bus išlaikytos, išskyrus ilgalaikio turto nusidėvėjimo arba amortizacijos sąnaudas, visą Sutarties galiojimo laikotarpį.
KAIPP	Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parkas.
Urbanistinė studija	Aleksoto inovacijų pramonės parko Urbanistinio vystymo galimybių studija, 2021 m.
Nuomojamas sklypas	žemės sklypas, suformuotas padalijus Žemės sklypą, arba Žemės sklypo dalis, apibrėžti šios Sutarties Specialiųjų sąlygų 3 punkte, kuriais šios Sutarties ir Žemės nuomos sutarties pagrindu naudosis Investuotojas.
Žemės sklypas	žemės sklypas, nurodytas Sutarties Specialiųjų sąlygų 3.6-3.9 punktuose.
Pareiškimai ir garantijos	šios Sutarties Bendrųjų sąlygų 5 skyriuje išdėstyti atitinkamai Operatoriaus ir Investuotojo pareiškimai ir garantijos.
Paraiška	Investuotojo dokumentai, kuriuos jis pateikė dalyvauti Atrankos konkurse, ir tokių Investuotojo

	dokumentų pagrindu Investuotojas buvo pripažintas Atrankos konkurso laimėtoju. Sąvoką Paraiška apima ir Atrankos konkurso metu atlikti Paraiškos patikslinimai, papildymai, pasitarimų (derybų) protokolai ir sprendimai ir juos sudarantys dokumentai.
Statiniai	Sutarties ir teisės aktų reikalavimus atitinkantys pastatai, įrenginiai, įranga, priemonės ir kitas turtas? bei inžineriniai statiniai, nepriskiriami KAIPP Infrastruktūrai, Investuotojo ir (ar) Investuotojo Subnuomininko pastatomi ir įrengiami Nuomojamame sklype.
Infrastruktūra	KAIPP bendro naudojimo inžineriniai tinklai (elektros, vandentiekio, nuotekų šalinimo, dujų, telekomunikacijų, šilumos tinklai) ir susisiekimo komunikacijos.
Valstybei svarbus projektas	Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020 m. lapkričio 25 d. nutarimu Nr. 1325 valstybei svarbiu pripažintas projektas „Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parkas“.
Nutarimas	Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020 m. lapkričio 25 d. nutarimas Nr. 1325.
Sutartis	ši sutartis, sudaryta tarp Operatoriaus ir Investuotojo, sudaranti Bendrąsias ir Specialiąsias sąlygas, kurių pagrindu Investuotojas įgyja teisę išsinuomoti Nuomojamą sklypą, šios Sutarties galiojimo laikotarpiu, atlikti Sutartyje numatytas Investicijas, įgyvendinti Sutartyje nustatytus rodiklius ir vykdyti kitus įsipareigojimus.
Žemės nuomos sutartis	šios Sutarties pagrindu, tarp Investuotojo ir Operatoriaus sudaryta Nuomojamo sklypo valstybinės žemės nuomos (subnuomos) sutartis.
Operatorius	Sutarties Specialiųjų sąlygų 1 punkte nurodytas juridinis asmuo.
Investuotojas	Sutarties Specialiųjų sąlygų 2 punkte nurodytas Lietuvos Respublikos arba užsienio juridinis ar fizinis asmuo, kuris(-ie) Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka investuoja nuosavą, skolintą ar patikėjimo teise valdomą ir naudojamą turtą ir yra paskelbtas Atrankos konkurso laimėtoju ir su kuriuo sudaryta ši Sutartis.
Subnuomininkas	šio Sutarties pagrindu Investuotojo sukurto turto Nuomojamame sklype nuomininkas.
Projektas	KAIPP Nutarimu pripažintas Valstybei svarbiu projektu.
Statybos pabaiga	Diena, kai Statiniai yra įregistruojami Nekilnojamojo turto registre, po to kai Investuotojo Nuomojamame sklype pastatytiems Statiniams yra išduotas statybos užbaigimo aktas arba surašyta ir įregistruota ekspertizės rangovo patvirtinta deklaracija apie statybos užbaigimą Lietuvos Respublikos statybos įstatymo pagrindu, arba išduotas kitas lygiavertis dokumentas, patvirtinantis Statinių statybos užbaigimą.

Prievolių įvykdymo užtikrinimas	Sutarties Specialiųjų sąlygų 8 skyriuje nurodytas prievolių įvykdymo užtikrinimas, kuriuo užtikrinamas visų Investuotojo įsipareigojimų pagal Sutartį tinkamas įvykdymas.
Savivaldybė	Kauno miesto savivaldybė.
Planas	KAIPP plėtros planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministro 2022 m. gruodžio 9 d. įsakymu Nr. 4-1166.
Įsikūrimo mokestis	Sutarties Specialiųjų sąlygų 7.1 punkte nurodyto dydžio vienkartinis įsikūrimo mokestis, mokamas Operatoriui pagal šią Sutartį. Įsikūrimo mokestis apskaičiuojamas pagal Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko įsikūrimo ir patalpų nuomos mokesčio nustatymo tvarkos aprašą.
Investicinė zona	Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parko įsikūrimo ir patalpų nuomos mokesčių nustatymo tvarkos apraše nustatytas KAIPP teritorijos suskirstymas investicinėmis zonomis

- 1.2. Aukščiau išdėstytos sąvokos turi būti taikomos sudarant ir vykdant kiekvieną sandorį bei surašant kiekvieną dokumentą, susijusį su šios Sutarties Bendrosiomis ir Specialiosiomis sąlygomis.
- 1.3. Atskirų Sutarties dalių pavadinimai yra pateikti tam, kad būtų lengviau naudotis Sutarties tekstu.
- 1.4. Atsižvelgiant į situaciją, susiklosčiusią vykdant šią Sutartį, žodžiai Sutarties tekste pateikti vienaskaitoje gali turėti daugiskaitos reikšmę ir atvirkščiai.
- 1.5. Kiekviena, pateikta sąvoka gali turėti kitokią prasmę, jeigu tai konkrečiai yra nurodyta Sutartyje.
- 1.6. Šiame skyriuje nurodytos sąvokos toliau tekste rašomos iš didžiosios raidės.

2. SUTARTIES TIKSLAS

- 2.1. Šalys susitaria, kad pagrindinis šios Sutarties tikslas yra Investicijų į Nuomojamą sklypą atlikimas bei kitų reikalavimų Investuotojui, numatytų Sutartyje ir jos prieduose, vykdymas. Investuotojo pagrindinis šios Sutarties tikslas – Nuomojamame sklype pastatyti Statinius ir pradėti vykdyti ūkinę-komercinę veiklą, kaip nurodyta Specialiosiose sąlygose ir Paraiškoje. Sudarydamas šią Sutartį Investuotojas įsipareigoja savo lėšomis, rizika bei numatytais terminais Nuomojamame sklype pastatyti Investuotojui nuosavybės teise priklausysiančius Statinius, sukurti naujas darbo vietas ir pradėti ūkinę-komercinę veiklą, atitinkančią Projekto ir Plano tikslus.
- 2.2. Vadovaujantis Nutarimu, pagal Operatoriaus paskelbtas Atrankos konkurso sąlygas atrinktas Investuotojas, pasirašęs šią Sutartį, įgyja Projekto partnerio statusą. Projekto partnerio statusas reiškia, jog Investuotojas tampa Valstybei svarbaus projekto dalyviu ir jam suteikiamos teisės aktuose bei šioje Sutartyje nustatytos teisės bei pareigos, be kita ko, be aukciono išsinuomoti Nuomojamą sklypą Investicijoms atlikti ir Projektui įgyvendinti.
- 2.3. Investuotojas Nuomojamo sklypo šios Sutarties galiojimo metu įsipareigoja nenaudoti (ir neleisti tretiesiems asmenims naudoti) jokiai kitai veiklai nei nurodyta Sutarties Bendrųjų sąlygų 3.2 punkte ir Paraiškoje. Šio Sutarties punkto nuostatų pažeidimas yra laikomas esminiu Sutarties pažeidimu.
- 2.4. Operatoriaus teisės ir pareigos, numatytos šioje Sutartyje, yra visiškai atskirtos nuo Savivaldybės, kaip viešojo administravimo subjekto, teisių ir pareigų viešojo administravimo procese. Investuotojas neturi teisės reikšti jokių pretenzijų ar reikalavimų Operatoriui dėl Savivaldybės, kaip viešojo administravimo subjekto, veikimo ar neveikimo.

3. NUOMOJAMO SKLYPO PERDAVIMAS INVESTUOTOJUI NUOMOS (SUBNUOMOS) TEISE

- 3.1. Investuotojas ne vėliau kaip per 20 (dvidešimt) kalendorinių dienų nuo šios Sutarties įsigaliojimo kreipiasi į Operatorių dėl Žemės nuomos sutarties pasirašymo ne aukciono tvarka.

- 3.2. Investuotojas įsipareigoja užtikrinti, kad Nuomojamas sklypas būtų naudojamas Specialiųjų sąlygų 3.12 punkte numatytais veiksmais vykdyti. Dėl kitokio Nuomojamo sklypo panaudojimo, atitinkančio Projekto tikslus, Investuotojas privalo gauti Operatoriaus rašytinį sutikimą.
- 3.3. Investuotojas supranta, kad už Nuomojamo sklypo naudojimą pagal Investuotojo sudarytą Žemės nuomos sutartį Nuomininkas pats mokės Nuomojamo sklypo nuomos mokesį ir visas kitas su tuo susijusias įmokas. Nuomojamo sklypo nuomos mokesčiai yra apskaičiuojamas ir mokamas teisės aktų nustatyta tvarka.

4. ŠALIŲ PAREIŠKIMAI IR GARANTIJOS

- 4.1. Operatorius pareiškia ir garantuoja, kad:
 - 4.1.1. atliks reikiamus veiksmus ir gavo pritarimus šiai Sutarčiai sudaryti, jose prisiimtiems įsipareigojimams vykdyti, ir ši Sutartis bei jose pateikti įsipareigojimai sukuria Operatoriui teisėtą bei galiojančią prievolę;
 - 4.1.2. suteikė Investuotojui visą esminę, jo žiniomis, teisingą informaciją, kurios pareikalavo Investuotojas, apie Žemės sklypą ir Nuomojamą sklypą ir su jais susijusius įsipareigojimus pagal Sutartį, ir ši informacija yra teisinga Sutarties sudarymo dieną (išskyrus galimus Nuomojamo sklypo būklės pokyčius dėl įprastinės ūkinės veiklos ar klimato sąlygų) ir nėra jokių nutylėtų faktų, galinčių turėti esminės reikšmės šiai Sutarčiai ir Žemės nuomos sutarčiai sudaryti bei šiose sutartyse numatytiems įsipareigojimams vykdyti;
 - 4.1.3. sudarydamas bei vykdydamas Sutartį Operatorius nepažeidžia jokių jam žinomų esminių susitarimų ar įsipareigojimų, kurių šalimi jis yra, jam taikomo teismo (arba arbitražo) sprendimo, nuosprendžio, nutarimo arba nutarties, taip pat jokių jam taikomų įstatymų ar kitų teisės aktų reikalavimų;
 - 4.1.4. jo atstovai turi visus įgaliojimus sudaryti šią Sutartį.
- 4.2. Sutarties Bendrųjų sąlygų 4.1 punkte numatyti visi Operatoriaus pareiškimai ir garantijos galioja Sutarties sudarymo ir jos įsigaliojimo momentu. Operatorius įsipareigoja nedelsdamas informuoti Investuotoją apie bet kokius įvykius ar aplinkybes, dėl kurių bet kuris iš Operatoriaus pareiškimų ar garantijų taptų neteisingu ateityje.
- 4.3. Investuotojas pareiškia ir garantuoja, kad:
 - 4.3.1. Investuotojas yra ir ateityje liks juridinis asmuo, teisėtai įsteigtas ir veikiantis pagal Lietuvos Respublikos ar kitus jam taikomus įstatymus, turintis teisę verstis ta ūkine veikla, kuri reikalinga šiai Sutarčiai vykdyti, ir yra atlikęs visus veiksmus, reikalingus sudaryti Sutartį ir įgyvendinti savo teises ir pareigas pagal ją, o tuo atveju, jeigu Investuotojas yra fizinis asmuo, tai jis yra ir ateityje liks teisėtai veikiantis pagal Lietuvos Respublikos ar kitus jam taikomus įstatymus, turintis teisę verstis ta ūkine veikla, kuri reikalinga šiai Sutarčiai vykdyti, ir yra atlikęs visus veiksmus, reikalingus sudaryti Sutartį ir įgyvendinti savo teises ir pareigas pagal ją;
 - 4.3.2. Investuotojas ir jo atitinkamai įgalioti darbuotojai, vadovai ir akcininkai atliks visus veiksmus ir gavo visus reikalingus leidimus ir įgaliojimus šiai Sutarčiai ir Žemės nuomos sutarčiai sudaryti, šiose Sutartyse prisiimtiems įsipareigojimams vykdyti, ir šios sutartys bei jose esantys įsipareigojimai sukuria Investuotojui teisėtą ir galiojančią prievolę, kurios gali būti įgyvendinamos jo atžvilgiu priverstine tvarka pagal šių sutarčių nuostatas;
 - 4.3.3. sudarydamas ir vykdydamas šią Sutartį ir Žemės nuomos sutartį Investuotojas nepažeidžia esminių susitarimų ar įsipareigojimų, kurių šalimi jis yra, jam taikomo teismo sprendimo arba nutarties ir nepažeidžia jokių jam taikomų įstatymų ar kitų teisės aktų nuostatų;
 - 4.3.4. Investuotojui nėra įteikta jokių pranešimų ar šaukimų į teismą ar arbitražą ir nėra jokių prieš jį ar jo pradėtų prieš kurį kitą fizinį ar juridinį asmenį teisminių bylų nagrinėjimų, arbitražo ar kitų teisinių procesų, kurie galėtų turėti iš esmės neigiamos įtakos Investuotojo finansinei padėčiai ir / ar verslui, ir / ar galimybei vykdyti šioje Sutartyje ir Žemės nuomos sutartyje numatytus įsipareigojimus ir apie kuriuos nėra raštiškai informuotas Operatorius;
 - 4.3.5. atsiradus aplinkybėms, dėl kurių Investuotojas neatitinka Apraše nustatytų bendrųjų (kvalifikacinių) atrankos kriterijų dėl apribojimų savo veiklai, Investuotojas įsipareigoja nedelsiant raštu informuoti Operatorių;

- 4.3.6. visa Atrankos konkurso metu Investuotojo pateikta informacija, įskaitant informaciją apie jo veiklą, patirtį, žinių ir kvalifikuoto personalo turėjimą, finansinę būklę, apyvartą yra teisinga, išsami ir atspindi tikrąją padėtį;
 - 4.3.7. Investuotojas patvirtina, kad surinko visą būtiną ir pakankamą informaciją, turėjo galimybes atlikti jo veiklai reikalingus Žemės sklypo ir Nuomojamo sklypo teisinius, techninius ir kitus patikrinimus, reikalingus jo įsipareigojimams vykdyti pagal šią Sutartį, susipažino su Žemės sklypo ir Nuomojamo sklypo dokumentais, Žemės sklypo ir Nuomojamo sklypo atžvilgiu galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, Infrastruktūros projektais, Žemės sklypo ir Nuomojamo sklypo (jeigu taikoma) Nekilnojamojo turto registro išrašo kopijoje nurodytais apribojimais, įskaitant servitutus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, su visais jam pateiktais ir viešai prieinamais dokumentais ir informacija, taip pat, kad jis turėjo galimybę prašyti pateikti papildomus dokumentus ir informaciją, kurių pagrindu Investuotojas turėjo galimybę daryti savarankiškas išvadas apie Šalių teises ir pareigas pagal šią Sutartį;
 - 4.3.8. Investuotojas sudaro šią Sutartį turėdamas ilgalaikį (ne mažiau kaip šios Sutarties galiojimo laikotarpis) verslo interesą užtikrinti Investicijų atlikimą Nuomojamame sklype, rodiklių pasiekimą ir išlaikymą, išskyrus ilgalaikio turto nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudas, savo ūkinės-komercinės veiklos vykdymą;
 - 4.3.9. Investuotojui nėra žinoma apie jokias aplinkybes, kurios galėtų sutrukdyti tinkamam šioje Sutartyje priimtų įsipareigojimų vykdymui;
 - 4.3.10. Investuotojas duoda išankstinį ir neatšaukiamą sutikimą Operatoriui ir / ar Žemės sklypo savininkui (patikėtinis) Žemės sklypą atidalinti į mažesnius žemės sklypus ar apjungti, jeigu dėl to nesikeičia Nuomojamo sklypo faktinės ribos ir plotas;
 - 4.3.11. Investuotojas tinkamai vykdys kitas savo pareigas pagal Sutartį, nepiktnaudžiaus Sutartimi įgytomis teisėmis.
 - 4.3.12. Investuotojas patvirtina, jog jis supranta, kad šios Sutarties galiojimo laikotarpiu, taip pat Nutarimo galiojimo laikotarpiu, iki Nutarime nurodyto termino pabaigos Nuomojamas sklypas negali būti išnuomotas kitu nei Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 3 punkte nurodytu teisiniu pagrindu, taip pat negali būti perleistas nuosavybėn Investuotojui ar kitam trečiajam asmeniui.
 - 4.3.13. Investuotojas duoda išankstinį ir neatšaukiamą sutikimą Operatoriui ir / ar Žemės sklypo savininkui (patikėtinis) ir / ar Žemės sklypo nuomininkams (subnuomininkams) vykdyti projektavimo ir / ar tyrinėjimo ir / ar statinių statybos darbus Žemės sklype, su sąlyga, kad tokie darbai bus atliekami laikantis teisės aktų reikalavimų ir nepažeidžiant Nuomojamo sklypo ribų, išskyrus jeigu susitariama kitaip.
 - 4.3.14. Investuotojas duoda išankstinį ir neatšaukiamą sutikimą Operatoriui ir / ar Žemės sklypo savininkui (patikėtinis) Žemės sklypo atžvilgiu rengti teritorijų planavimo dokumentus, įskaitant detaliuosius planus, keisti galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, su sąlyga, kad tokie teritorijų planavimo dokumentai ar jų pakeitimai nepablogins Nuomojamo žemės sklypo būklės ar sąlygų, lyginant su tomis, kurios egzistavo šios Sutarties pasirašymo momentu.
- 4.4. Visi šios Sutarties 4.3 punkte nurodyti Investuotojo pareiškimai ir garantijos galioja Sutarties ir Žemės nuomos sutarties sudarymo ir jų įsigaliojimo momentais. Investuotojas įsipareigoja nedelsdamas informuoti Operatorių apie bet kokius įvykius ar aplinkybes, dėl kurių bet kuris iš Investuotojo pareiškimų ar garantijų taptų neteisingu ateityje.

5. ŠALIŲ ĮSIPAREIGOJIMAI

5.1. Operatorius įsipareigoja:

- 5.1.1. laiku vykdyti savo įsipareigojimus pagal Sutartį ir kuo operatyviau bendradarbiauti su Investuotoju sprendžiant su Sutarties vykdymu susijusius klausimus;
- 5.1.2. Investuotojo prašymu, laikydamasis Sutarties 2.4 punkte nustatytų principų ir santykiuose su Savivaldybe veikdamas kaip bet kuris kitas privatus asmuo, pagal savo kompetenciją dėti visas pastangas, kad Investuotojui būtų išduoti visi leidimai ir licencijos, reikalingi Sutartyje numatytų teisių ir pareigų įgyvendinimui, jeigu Investuotojui teisę gauti šiuos

- leidimus ir licencijas numato teisės aktai ar Sutartis ir Operatoriui buvo pateikta visa reikalinga informacija ir dokumentai, taip pat Investuotojo prašymu, teikti visą jo turimą informaciją, kurios gali prireikti siekiant gauti Sutarties įgyvendinimui reikalingus leidimus ir licencijas;
- 5.1.3. sudaryti Investuotojui galimybę naudotis Infrastruktūra, kiek tai priklauso nuo Operatoriaus, ir atsižvelgiant į kitų Investuotojų poreikius.
- 5.2. Sutartyje nustatytais atvejais, kuomet Operatorius išduoda sutikimus Investuotojui, Operatorius privalo išduoti sutikimus nustatytais terminais. Jei sutikimo išdavimo terminas nėra nustatytas, Operatorius privalo išduoti tokį sutikimą per protingą terminą, kuris negali būti ilgesnis nei 10 (dešimt) darbo dienų. Operatoriaus atsisakymas išduoti sutikimą turi būti motyvuotas.
- 5.3. Operatorius, esant poreikiui, teikia šias paslaugas:
- 5.3.1. Veiklos pradžios pagalbos paslaugas:
- 5.3.1.1. Nuomojamo sklypo suformavimo, Infrastruktūros pritaikymo ir atvedimo iki Nuomojamo sklypo ribos, nebent kitaip nurodyta Specialiosiose sąlygose;
- 5.3.1.2. konsultacijų dėl įmonės steigimo;
- 5.3.1.3. pagalbos surandant generalinį rangovą ir projektuotojus;
- 5.3.1.4. veiklos planavimo pagalbos, pagalbos ir konsultacijų pritraukiant reikalingą finansavimą ir susitikimų su finansinėmis institucijomis organizavimo, pagalbos surenkant Operatoriaus disponuojamus reikalingus dokumentus notariniams sandoriams, susitikimų su notaru derinimo ir konsultacijų notarinių sandorių metu;
- 5.3.1.5. bendro naudojimo erdvių ir žaliosios infrastruktūros projektavimo;
- 5.3.1.6. tarpininkavimo gaunant reikalingus leidimus iš savivaldybės institucijų;
- 5.3.1.7. ryšių su valdžios institucijomis ir visuomene koordinavimo ir palaikymo, informacijos apie Projektą sklaidos;
- 5.3.1.8. informacijos apie Projekte ir jos gretimybėse vykdomas arba numatomas vykdyti veiklas, galinčias daryti įtaką verslo aplinkai Projekte, rinkimas, apdorojimas ir apibendrinimas, jos teikimas Investuotojui;
- 5.3.1.9. informacijos apie numatomus, rengiamus arba vykdomus Projekto plėtros projektus teikimas Investuotojui;
- 5.3.1.10. Projekto teritorijos, Investuotojo projekto viešinimas;
- 5.3.1.11. teritorijoje įsikūrusių investuotojų tarpusavio bendradarbiavimo ir bendrų veiklų vykdymo telkimo.
- 5.3.1.12. Nuomojamo žemės sklypo sutvarkymo, įskaitant esamų statinių nugriovimo ir išregistravimo, jeigu tokių paslaugų suteikimas numatytas Sutarties Specialiosiose sąlygose.
- 5.3.2. KAIPP bendros teritorijos ir Infrastruktūros priežiūros paslaugas. Į šias paslaugas įeina gatvių ir kelių valymas ir apšvietimas, bendrų erdvių valymas ir tvarkymas, bendro naudojimo atliekų išvežimas, bendro naudojimo objektų priežiūra.
- 5.3.3. Inovacijų paramos ir veiklos vykdymo pagalbos paslaugas, palengvinančias Investuotojų veiklos vykdymą KAIPP teritorijoje.
- 5.4. Šios Sutarties Bendrųjų sąlygų 5.3.1.6–5.3.1.11 punktuose numatytos paslaugos teikiamos visiems Investuotojams ir jų teikimo kaina įskaičiuota į įsikūrimo mokestį, išskyrus, jei Sutarties Specialiosiose sąlygose nurodyta kitaip. Sutarties 5.3.1.1–5.3.1.5, 5.3.1.12 punktuose nurodytos paslaugos teikiamos, jei dėl konkrečių paslaugų teikimo atskirai susitarta Sutarties Specialiosiose sąlygose. Šios Sutarties 5.3.2 punkte nurodytos paslaugos teikiamos visiems Investuotojams, o Investuotojai už atitinkamas paslaugas atsiskaito Sutartyje nustatyta tvarka. Sutarties 5.3.3 punkte numatytos paslaugos teikiamos Operatoriaus nustatyta tvarka ir kainomis. Operatorius taip pat turi teisę teikti ir kitas paslaugas, nustatydamas jų teikimo tvarką ir sąlygas.
- 5.5. Investuotojas įsipareigoja:
- 5.5.1. laikytis Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių veiklą Projekte, bei kitų teisės norminių aktų, nustatančių bendruosius reikalavimus veiklai Lietuvos Respublikoje;
- 5.5.2. Nuomojamo sklypo vystymą ir būsimų Statinių sprendinius planuoti atsižvelgiant į Urbanistinę studiją, Planą, vadovaujantis Nuomojamo sklypo atžvilgiu galiojančiais

- teritorijų planavimo dokumentais, parengtus Statinių projektinius pasiūlymus iki jų viešinimo raštu suderinti su Operatoriumi;
- 5.5.3. operatyviai bendradarbiauti su Operatoriumi ir jo paskirtais asmenimis visais su Sutarties vykdymu susijusiais klausimais;
 - 5.5.4. tuo atveju, jeigu Investuotojo ir / ar Subnuomininko pagal šią Sutartį ketinama vykdyti veikla yra licencijuojama arba veiklos vykdymui yra būtina gauti atitinkamus leidimus, savo sąskaita ir rizika užtikrinti, kad Investuotojas turėtų Sutarties įgyvendinimui reikiamas licencijas, leidimus, atestatus, patvirtinimus ar sertifikatus visą Sutarties galiojimo laikotarpį, laikytis visų išduotose licencijose, atestatuose ar leidimuose nurodytų sąlygų ir jomis vadovautis, taip pat dėti visas pastangas, jog šių sąlygų laikytųsi ir Investuotojo personalas. Investuotojas neturi teisės reikšti Operatoriui jokių pretenzijų ar reikalavimų, susijusių su negalėjimu vykdyti pageidaujamą veiklą dėl to, kad tokie veiklai nėra gavęs reikiamų leidimų ar licencijų. Atitinkamų dokumentų negavimas neatleis Investuotojo nuo pareigos mokėti mokesčius pagal šią Sutartį už laikotarpį, kuriuo Investuotojas negali vykdyti veiklos dėl to, kad neturi atitinkamų leidimų ar licencijų, reikalingų veiklai vykdyti, išskyrus, jei tokių leidimų ar licencijų Investuotojas ir / ar Subnuomininkas negauna dėl Operatoriaus, jam išimtinai vykdant Operatoriaus funkcijas pagal šią Sutartį, kaltės.
 - 5.5.5. užtikrinti, kad jo įsipareigojimai pagal Sutartį būtų vykdomi nepažeidžiant teisės aktų reikalavimų, taip pat leidimų bei licencijų išdavimo sąlygų ir susilaikant nuo tokių veiksmų, kurie galėtų tapti kliūtimi vėlesniam reikiamų leidimų ir licencijų išdavimui ir / ar atnaujinimui, nepažeidžiant Atrankos konkurso sąlygų ir Paraiškoje pateiktų įsipareigojimų, išskyrus tuos atvejus, kai Sutartyje numatytais atvejais jie yra pakeičiami;
 - 5.5.6. užtikrinti Nuomojamo sklypo ir jame esančios Infrastruktūros (įskaitant laikinus statinius ir įrenginius, jei tokių Investuotojo būtų teisėtai pastatyta pagal šios Sutarties sąlygas gavus Operatoriaus išankstinį sutikimą) švarą bei tvarką, jų estetinę išvaizdą, įrengti reikiamą kiekį šiukšliadėžių, dengtų konteinerių, kurie padėtų užtikrinti, kad birios medžiagos ar vėjo lengvai pernešami daiktai nepatektų į šalia Nuomojamo sklypo esančias Žemės sklypo dalis ar kitas teritorijas;
 - 5.5.7. reguliariai prižiūrėti Nuomojamame sklype esančią veją ir kitus želdinius, laiku juos nupjauti, genėti bei laistyti, surinkti ir išvežti nukritusius lapus, šakas, žolę ir kitas augalinės kilmės atliekas, nebent šią pareigą už papildomą mokesťį perimtų Operatorius;
 - 5.5.8. užtikrinti gyvosios gamtos kontrolę Nuomojamame sklype, tai yra, nešerti gyvūnų, nesuteikti jiems pastogės ar kitokio prieglobsčio;
 - 5.5.9. tinkamai ir laiku prižiūrėti ir remontuoti Nuomojamame sklype esančią ir Investuotojui nuosavybės teise priklausančią inžinerinių statinių infrastruktūrą (įskaitant, bet neapsiribojant, statinius, automobilių stovėjimo aikšteles, tvoras, kelius, pravažiuojimus ir kitus inžinerinius įrenginius);
 - 5.5.10. užtikrinti bet kokių kliūčių, atsiradusių dėl Investuotojo ar Subnuomininko veiksmų ar neveikimo, nuo šalia Nuomojamo sklypo esančių kelių, įvažiuojamųjų pašalinimą, atsakyti už statomo / pastatyto turto (pastatytų Statinių, vaizdinės informacijos ir reklamos objektų ir kitų objektų) tinkamą priežiūrą. Šie objektai statomi, eksploatuojami ir prižiūrimi laikantis teisės aktų reikalavimų;
 - 5.5.11. savo lėšomis organizuoti statomo / pastatyto turto (Statinių) apsaugą;
 - 5.5.12. proporcingai išsinuomotam Nuomojamo sklypo plotui apmokėti (skaičiuojant nuo visų Investicinių zonų bendro ploto) už Infrastruktūros (elektros, vandentiekio, nuotekų šalinimo, dujų, telekomunikacijų) eksploataciją ir priežiūrą, įskaitant Sutarties Bendrųjų sąlygų 5.3.2 punkte nurodytas paslaugas. Jei Infrastruktūros (jos dalies) priežiūra perduota viešųjų paslaugų tiekėjams (elektros, vandentiekio, nuotekų šalinimo, dujų, telekomunikacijų) už naudojimąsi Infrastruktūra Investuotojas moka teisės aktų nustatyta tvarka pagal su atitinkamais paslaugų teikėjais sudarytas sutartis;
 - 5.5.13. savo arba Subnuomininko sąskaita apdrausti statomą / pastatytą turtą (Statinius) nuo gaisro ir gamtinių jėgų bei kitų žalų;

- 5.5.14. savo sąskaita apdrausti Investuotojo, kaip faktinio turto naudotojo ir valdytojo, civilinę atsakomybę už Operatoriui, tretiesiems asmenims ar jų turtui padarytą žalą. Civilinės atsakomybės draudimo dydis yra nurodytas Sutarties Specialiųjų sąlygų 6.4 punkte;
- 5.5.15. užtikrinti Nuomojamame sklype aplinkosaugos ir priešgaisrinės saugos reikalavimų laikymąsi;
- 5.5.16. imtis visų kitų būtinų veiksmų tam, kad Nuomojamame sklype esantys Statiniai ir Investuotojo infrastruktūra bei ja neužstatyta Nuomojamo sklypo dalis ir želdiniai nekeltų pavojaus Investuotojo darbuotojams ir kitiems asmenims ar jų turtui;
- 5.5.17. nurodytais terminais mokėti Nuomojamam sklypui ir Statiniams tenkančius mokesčius, taip pat kitus mokesčius, privalomus pagal šią Sutartį;
- 5.5.18. esant reikalui ir tuo klausimu pasiekus atskirą rašytinį susitarimą su Operatoriumi, Investuotojas bendriems Infrastruktūros plėtojimo ir aplinkotvarkos reikalams moka kooperuojamas lėšas;
- 5.5.19. be išankstinio rašytinio Operatoriaus sutikimo, Nuomojamame sklype nerekonstruoti Statinių, inžinerinių tinklų ir / ar susisiekimo komunikacijų ir/ ar jų negriauti. Apie naujų Statinių (įskaitant ir laikinus statinius), susisiekimo komunikacijų ir / ar inžinerinių tinklų statybą ir apie jų galimą įtaką kitiems Sutarties rodikliams Investuotojas turi informuoti Operatorių raštu;
- 5.5.20. be išankstinio rašytinio Operatoriaus sutikimo, Investuotojas neturi teisės sudaryti jokių sandorių dėl naudojimosi Operatoriaus ir Investuotojo infrastruktūra ir (ar) jos dalimi ir (ar) Nuomojamu sklypu ar prisiimti prievolių, įskaitant ir sąlyginius bei preliminarinius sandorius ar prievoles, kurių rezultate bet kokia teisė į Nuomojamą sklypą, jo dalį, ar Statinį, jo dalį būtų suteikta tretiesiems asmenims, išskyrus šioje Sutartyje numatytas išimtis.
- 5.5.21. be išankstinio rašytinio Operatoriaus sutikimo nesubnuomoti Nuomojamo sklypo ar jo dalies, nenuomoti Statinio, jo dalies, Statinyje, esančių patalpų, ir nesuteikti bet kokios kitos teisės naudotis Nuomojamu sklypu ir / ar Statiniu tretiesiems asmenims, išskyrus Sutartyje nustatytas išimtis. Bet kuriuo atveju, Investuotojas neturi teisės subnuomoti Nuomojamo sklypo, jeigu tuo pačiu nėra išnuomojami Statiniai, jų dalys ar patalpos Statiniuose;
- 5.5.22. be išankstinio rašytinio Operatoriaus sutikimo, neįkeisti Žemės nuomos teisės ar neperduoti jos kaip turtinio įnašo bet kokiam trečiajam asmeniui. Toks sutikimas gali būti išduodamas tik tuo atveju, jei tai būtina Nuomojamo sklypo vystymui ir Statinių statybos finansavimui ir Investuotojas tinkamai vykdo Sutartį;
- 5.5.23. be išankstinio rašytinio Operatoriaus sutikimo, neperleisti Statinio ir / ar Investuotojo infrastruktūros nuosavybės teisės ir / ar Žemės nuomos teisės;
- 5.5.24. iš anksto su Investuotoju suderintu laiku ir terminais sudaryti Operatoriui sąlygas ir netrukdyti bendro naudojimo Infrastruktūros įrengimui (klojimui, tiesimui, remontui ir pan.) Žemės sklype ir / ar Nuomojamame sklype;
- 5.5.25. užtikrinti Operatoriui, jo atstovams ar įgaliotiems asmenims priėjimą prie Infrastruktūros ir jai funkcionuoti būtinų inžinerinių statinių, esančių Nuomojamame sklype, bet kuriuo paros metu, Operatoriui apie tai įspėjus Investuotoją prieš 1 (vieną) darbo dieną;
- 5.5.26. likviduojant avarijas, gedimus, šalinant jų priežastis, Operatorius, turi teisę patekti į Nuomojamą sklypą nesilaikant 5.5.25 punkte nustatyto termino;
- 5.5.27. naudoti Nuomojamą sklypą griežtai laikantis galiojančių teisės aktų ir juose nustatytų reikalavimų, įskaitant, bet neapsiribojant, teisės aktus, nustatančius priešgaisrinės saugos, sanitarinius, aplinkosaugos (žemės, oro, vandens, gruntinių vandenų ir kt.), darbų saugos techninių, muitinės ir kitus reikalavimus, bet kuriuo atveju užtikrinant, kad naudodamasis Nuomojamu sklypu Investuotojas nepažeis kitų Žemės sklypo (įskaitant ir jose esančių statinių, pastatų ir įrenginių) naudotojų teisių ir teisėtų interesų. Už jų nevykdymą Investuotojas atsako Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka;
- 5.5.28. užtikrinti, kad bet kokia trečiųjų asmenų veikla, su kuriais Investuotojas ar kitas jo pavestas asmuo sudarys atitinkamas sutartis, Žemės sklype ir Nuomojamame sklype neprieštarautų šioje Sutartyje numatyta veiklai;

- 5.5.29. savo lėšomis likviduoti gedimų, avarijų, įvykusių Žemės sklype ar Nuomojamame sklype dėl Investuotojo ar kitų su juo susijusių subjektų kaltės, padarinius arba atlyginti tokių likvidavimo darbų išlaidas;
- 5.5.30. kasmet, pasibaigus kalendoriniams metams, raštu teikti Operatoriui Bendrųjų sąlygų 9 skyriuje nurodytą informaciją;
- 5.5.31. atlyginti padarytą žalą ir (arba) savo lėšomis atstatyti Žemės sklypą ir Nuomojamą sklypą į pirminę padėtį, jeigu užteršiamas Nuomojamas sklypas arba dėl Investuotojo kaltės užteršiamas Žemės sklypas.
- 5.5.32. savo sąskaita ir jėgomis statybą reglamentuojančių teisės aktų nustatyta tvarka išvalyti Nuomojamą sklypą nuo jame esančių statinių juos nugriaunant, pašalinant visas atliekas ir pateikiant statinių savininkui reikalingus dokumentus išregistruoti juos iš Nekilnojamojo turto registro arba atlyginti Operatoriui tokių darbų atlikimo išlaidas, jeigu tokios Investuotojo pareigos numatytos Sutarties Specialiosiose sąlygose.

6. INVESTUOTOJO ĮSIPAREIGOJIMAI, SUSIJĘ SU PRIVALOMAIS RODIKLIAIS IR STATINIŲ STATYBA

- 6.1. Sutartį Investuotojas įgyvendina savarankiškai pritraukdamas ir panaudodamas tam reikalingas lėšas bei savo nuožiūra pasirinkdamas Investicijų formą, priemones ir būdus. Ši Sutarties nuostata apima Investuotojo galimybę pasitelkti kitą asmenį – Subnuomininką, kuris prisidėtų prie Investuotojo rodiklių užtikrinimo pagal Sutartį (pvz.: darbo vietų skaičiaus sukūrimas ar pan.). Investuotojas, norėdamas pasinaudoti tokia galimybe, turi Operatoriui pateikti visą informaciją apie pasitelkiamą asmenį, kaip ir konkrečiai kokius rodiklius jis užtikrins. Operatorius, gavęs visą reikiamą informaciją, ją įvertins ir priims sprendimą dėl sutikimo išdavimo. Operatoriaus sutikimas leisti pasitelkti Investuotojui kitą asmenį, kuris prisidėtų prie Sutarties rodiklių įgyvendinimo, nepanaikina nuostatos, kad už tinkamą Sutarties ir rodiklių įgyvendinimą, kaip tai numatyta Sutartyje, visais atvejais atsako Investuotojas.
- 6.2. Bet kuriuo atveju Investuotojas atlieka Investicijas, laikydamasis Sutarties sąlygų.
- 6.3. Sutarties galiojimo laikotarpiu Investuotojas Investicijas vykdo savo nuožiūra, tačiau bet koku atveju turi užtikrinti, kad jo veikla atitiktų šios Sutarties reikalavimus. Informaciją apie atliktas Investicijas ir turto, į kurį buvo investuota, panaudojimą, Investuotojas pateikia Operatoriui kaip tai numatyta Sutarties Bendrųjų sąlygų 9 skyriuje.
- 6.4. Investuotojas įsipareigoja Nuomojamame sklype savo nuožiūra, tačiau laikydamasis Sutarties Bendrųjų sąlygų 5.5.1 ir 5.5.2 punktuose nustatytų reikalavimų, pastatyti ir įrengti Statinius ir / ar įsigyti reikiamą pagrindinę įrangą, priemones ir / ar kitą turtą, įsirengti Nuomojamo sklypo ribose Investuotojo infrastruktūrą, būtiną jo veiklai vykdyti, kurie atitiktų Projekto veiklos tikslus bei Investuotojo ūkinės – komercinės veiklos poreikius, pasiekti ir išlaikyti, išskyrus ilgalaikio turto nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudas, Sutarties Specialiųjų sąlygų 4 skyriuje numatytus rodiklius ir vykdyti veiklą.
- 6.5. Investuotojas įsipareigoja gauti ir Sutarties galiojimo metu išlaikyti visas jo pasirinktai veiklai vykdyti būtinas licencijas bei leidimus, įregistruoti Statinius ir pradėti vykdyti ūkinę-komercinę veiklą.
- 6.6. Iki Sutarties termino pabaigos Investuotojas įsipareigoja nenutrūkstamai vykdyti ūkinę-komercinę veiklą. Operatorius yra suinteresuotas, kad Nuomojamame sklype nebūtų vykdoma jokia kita veikla, Nuomojamas sklypas nebūtų naudojama jokiais kitais tikslais, išskyrus Statinių statybą ir Sutarties sąlygas atitinkančiai veiklai vykdyti, atsižvelgiant į Sutarties Bendrųjų sąlygų 2.1 punktą.
- 6.7. Šios Sutarties vykdymo laikotarpiu Operatorius neprisiima jokios būsimos Investuotojo finansinės ar verslo rizikos.
- 6.8. Statinys ir visa Investuotojo infrastruktūra privalo būti suprojektuoti ir pastatyti taip, kad jų techniniai sprendiniai bei parametrai neprieštarautų statinio architektūros, Urbanistinės studijos, aplinkos, visuomenės sveikatos saugos, trečiųjų asmenų (suinteresuotos visuomenės), kiek tai susiję su teritorijų ir žemėtvarkos planavimo procedūrų reglamentavimu ir specialiųjų architektūrinių reikalavimų, bei Projekto saugumo reikalavimų įgyvendinimu, interesų apsaugos ir paskirties reikalavimams ir būtų tinkamas (-i) vykdyti veiklą.

- 6.9. Nuomojamame sklype Investuotojas įsipareigoja pastatyti Statinius, kurie atitiktų Lietuvos Respublikos statybos įstatymo ir įgyvendinančių teisės aktų reikalavimus.
- 6.10. Statiniui ir Investuotojui reikalingos infrastruktūros (išskyrus iki Nuomojamo sklypo ribos, jei ji įrengiama Operatoriaus ar viešųjų paslaugų teikėjų) statytoju (užsakovu) turi būti Investuotojas, kuris nustatyta tvarka turi būti atsakingas už Statinio projekto parengimą, statybą leidžiančio dokumento gavimą, statytojo funkcijų vykdymą ir įgyvendinimą, Investuotojo infrastruktūros, taip pat Statinio statybos vykdymą pagal Statinio statybos projektą, taip pat atitikimą normatyviniams statybos techniniams reglamentams bei kitiems reikalavimams, numatytiems šioje Sutartyje, bei Statinio statybos užbaigimą ir įregistravimą Nekilnojamojo turto registre. Nebent Šalys susitaria kitaip atskiru rašytiniu susitarimu.
- 6.11. Investuotojas prisiima atsakomybę už savo bei Statinio statybai pasitelktų statybos dalyvių bei kitų jų pasitelktų asmenų veiksmus bei neveikimą.

7. MOKĖJIMAI IR ATSISKAITYMAI PAGAL SUTARTĮ

- 7.1. Įsikūrimo mokestis, nurodytas Specialiųjų sąlygų 7.1 punkte, apskaičiuotas ir nustatytas vadovaujantis KAIPP įsikūrimo ir patalpų nuomos mokesčio nustatymo tvarkos aprašu.
- 7.2. Įsikūrimo mokestį Investuotojas sumoka Operatoriui per 30 (trisdešimt) dienų nuo Operatoriaus sąskaitos–faktūros išrašymo dienos, nebent Sutarties Specialiųjų sąlygų 7.1 punkte nurodyta kitaip. Operatorius įsikūrimo mokesčio sąskaitą–faktūrą Investuotojui išrašo per 10 (dešimt) dienų nuo Sutarties įsigaliojimo dienos. Mokestis sumokamas visa apimtimi iš karto, nebent Sutarties Specialiųjų sąlygų 7.1 punkte nurodyta kitaip. Sutarčiai pasibaigus Sutarties Specialiųjų sąlygų 5.1 punkte nustatyta tvarka ar ją nutraukus dėl Investuotojo kaltės, įsikūrimo mokestis Investuotojui negražinamas ir neatleidžia Investuotojo nuo pareigos sumokėti šį mokestį pilna apimtimi, jeigu mokestis mokamas dalimis pagal Sutarties Specialiųjų sąlygų 7.1 punktą.
- 7.3. Visus mokesčius, kylančius iš šio Sutarties ir iš Žemės nuomos sutarties, apmoka Investuotojas.
- 7.4. Investuotojas apmoka visus mokesčius už Nuomojamame sklype ir / ar Statiniuose suvartotą vandenį, nuotekų šalinimą, dujas, elektros ir šilumos energiją, šiukšlių šalinimą, kitas komunalines paslaugas pagal tiesiogiai su tokių paslaugų tiekėjais sudarytas sutartis.
- 7.5. Investuotojas, proporcingai išsinuotam Nuomojamo sklypo plotui (skaičiuojant nuo visų Investicinių zonų bendro ploto), kas mėnesį apmoka sąskaitas už Infrastruktūros eksploatacijai ir priežiūrai suvartotą vandenį, nuotekų šalinimą, dujas, elektros ir šilumos energiją, draudimo išlaidas. Jei aukščiau nurodyta Infrastruktūros (jos dalis) priežiūra perduota viešųjų paslaugų tiekėjams, tai už naudojimąsi Infrastruktūra Investuotojas moka teisės aktų nustatyta tvarka. Investuotojas proporcingai išsinuotam Nuomojamo sklypo plotui (skaičiuojant nuo visų Investicinių zonų bendro ploto) apmoka sąskaitas už Sutarties Bendrosios dalies 5.3.2 punkte numatytas KAIPP bendros teritorijos ir Infrastruktūros priežiūros paslaugas, taip pat Infrastruktūros eksploatavimą bei administravimą, jeigu toks mokestis numatytas Sutarties Specialiosiose sąlygose, kitus teisės aktų nustatytus mokesčius, kurie kyla iš šios Sutarties. Mokėtinos sumos apskaičiuojamos pagal atitinkamas komunalines paslaugas teikiančių asmenų nustatytus tarifus bei įrengtų matavimo prietaisų (skaitiklių) parodymus, o jei nėra įrengtų matavimo prietaisų (skaitiklių) – pagal atitinkamas komunalines paslaugas teikiančių asmenų išduotus dokumentus (sąskaitas) dėl faktiškai suteiktų komunalinių paslaugų.
- 7.6. Investuotojas moka kitus mokesčius: Statinio, turto (jame esančių patalpų) ir/ar kitų statinių, esančių Nuomojamame sklype, draudimo įmokas, su Nuomojamu sklypu susijusius taikytinus mokesčius (pavyzdžiui, valstybinės žemės nuomos mokestį ir pan.), su Statiniu ir/ar kitais statiniais, esančiais Nuomojamame sklype, susijusius taikytinus mokesčius (pavyzdžiui, nekilnojamojo turto mokestis ir pan., jei tokie taikomi).
- 7.7. Pasikeitus PVM tarifui, atitinkamai pakeičiamas pagal Sutartį vienos Šalies kitai Šaliai atliekamų mokėjimų, kuriems taikomas pasikeitęs PVM tarifas, dydis taip, kad mokama suma be PVM būtų lygi prieš pasikeitimą mokėtinai sumai be PVM. Pasikeitęs PVM tarifas taikomas Šalių atliekamiems mokėjimams nuo jo pasikeitimo dienos.

8. PRIEVOLIŲ ĮVYKDYMO UŽTIKRINIMAS

- 8.1. Investuotojas privalo ne vėliau kaip per 10 (dešimt) kalendorinių dienų nuo Sutarties pasirašymo

dienos Operatoriui pateikti Sutarties įvykdymo užtikrinimą (Prievolių įvykdymo užtikrinimą), kuris skirtas visų Investuotojo sutartinių įsipareigojimų įvykdymui užtikrinti, įskaitant, bet neapsiribojant mokesčių, delspinigių ir baudų mokėjimui užtikrinti ir kurio dydis yra nurodytas Sutarties Specialiųjų sąlygų 8.1 punkte.

- 8.2. Prievolių įvykdymas užtikrinamas pirmo pareikalavimo, Operatoriaus naudai išduota Operatoriui priimtino banko garantija, jeigu Sutarties Specialiosiose sąlygose nėra nurodyta kitaip. Banko garantijos dydis nurodytas Sutarties Specialiųjų sąlygų 8.1 punkte. Išduotai banko garantijai turi būti taikoma Lietuvos Respublikos teisė. Į banko garantijos tekstą turi būti įtraukta nuostata, kad Šalių ginčai sprendžiami Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka, Lietuvos Respublikos teismuose. Banko garantija turi būti pasirašyta juos išdavusio subjekto kvalifikuotu elektroniniu parašu.
- 8.3. Prievolių įvykdymo užtikrinimą patvirtinantys dokumentai Operatoriui turi būti teikiami tik elektroniniu būdu. Kitokiu būdu Prievolių įvykdymo užtikrinimą patvirtinantys dokumentai gali būti pateikti tik tokiu atveju, jei bankas neišdavinėja kvalifikuotu elektroniniu parašu pasirašytų dokumentų ir tai pats patvirtina.
- 8.4. Operatoriui gavus informacijos, jog banko išduotas Prievolių įvykdymo užtikrinimas nebeatitinka Sutartyje keliamų reikalavimų ir / arba kad garantas negali įvykdyti savo įsipareigojimų, Investuotojas įsipareigoja per 30 (trisdešimt) kalendorinių dienų nuo Operatoriaus reikalavimo pateikti Prievolių įvykdymo užtikrinimą atitinkantį Sutarties reikalavimus. Jeigu Investuotojas nepateikia naujo Prievolių įvykdymo užtikrinimo, tai laikoma esminiu Sutarties pažeidimu ir Operatorius įgyja teisę vienašališkai nutraukti Sutartį ir reikalauti visų nuostolių atlyginimo bei pasinaudoti Prievolių įvykdymo užtikrinimu, išskyrus, jeigu Investuotojas yra pasiekęs visus Sutarties Specialiųjų sąlygų 4 skyriuje nustatytus rodiklius.
- 8.5. Operatorius gali pasinaudoti Prievolių įvykdymo užtikrinimu esant bet kuriai iš žemiau nurodytų aplinkybių:
 - 8.5.1. Investuotojas nevykdo savo įsipareigojimų pagal Sutartį arba juos vykdo netinkamai;
 - 8.5.2. jei dėl bet kokių Investuotojo veiksmų ar neveikimo Operatorius patyrė nuostolius (įskaitant, bet neapsiribojant netesybas, baudas, papildomas išlaidas, negautas pajamas ar kitus tiesioginius ir netiesioginius nuostolius);
 - 8.5.3. jei Investuotojas nepateikia naujo Prievolių įvykdymo užtikrinimo ar jo nepratęsia esant Bendrųjų sąlygų 8.4 ar 8.8, 8.8 punktuose nurodytoms sąlygoms;
 - 8.5.4. jei nutraukiama ši Sutartis 12.3 punkto pagrindu.
- 8.6. Jei Sutartis yra nutraukiama dėl bet kokios priežasties, Prievolių įvykdymo užtikrinimas gali būti panaudotas bet kokiai iš Investuotojo Operatoriui priklausančiai pinigų sumai susigrąžinti, o garantas dėl jokios priežasties negali užvilkti mokėjimo pagal jį arba prieštarauti.
- 8.7. Prievolių įvykdymo užtikrinimas yra gražinamas praėjus 10 (dešimt) kalendorinių dienų po galutinio Investuotojo ir Operatoriaus susitarimo pasirašymo dėl tinkamų įsipareigojimų pagal Sutartį įgyvendinimo, jeigu Sutarties Specialiosiose sąlygose nenustatyta kitaip.
- 8.8. Prievolių įvykdymo užtikrinimas nenutrūkstamai turi galioti iki Sutarties Specialiųjų sąlygų 4.2 arba 4.4 punkte nurodyto termino, priklausomai nuo to, kuris terminas yra vėlesnis. Investuotojo pateikiamas Prievolių įvykdymo užtikrinimas visais atvejais negali galioti trumpiau nei 6 (šeši) kalendoriniai mėnesiai. Investuotojas privalo užtikrinti bei pateikti Operatoriui naują Prievolių įvykdymo užtikrinimą iki ankstesniojo galiojimo termino pabaigos likus ne mažiau kaip 10 (dešimt) kalendorinių dienų taip užtikrindamas nenutrūkstamą Prievolių įvykdymo užtikrinimo galiojimą. Investuotojui to nepadarius, Investuotojas laikytinas iš esmės pažeidusiu Sutartį ir Operatorius įgyja teisę vienašališkai nutraukti Sutartį, pasinaudoti Prievolių įvykdymo užtikrinimu bei reikalauti visų nuostolių atlyginimo, išskyrus, jeigu Investuotojas yra pasiekęs visus Sutarties Specialiųjų sąlygų 4 skyriuje nustatytus rodiklius.
- 8.9. Jei pratęsiamas Sutarties Specialiųjų sąlygų 4.2 ir / arba 4.4 punkte nustatytas terminas, atitinkamai tam laikotarpiui privalo būti pratęstas ir Prievolių įvykdymo užtikrinimas. Investuotojui to nepadarius, Investuotojas laikytinas iš esmės pažeidusiu Sutartį ir Operatorius įgyja teisę vienašališkai nutraukti Sutartį, pasinaudoti Prievolių įvykdymo užtikrinimu bei reikalauti visų nuostolių atlyginimo, išskyrus, jeigu Investuotojas yra pasiekęs visus Sutarties Specialiųjų sąlygų 4 skyriuje nustatytus rodiklius.

9. PAREIGA TEIKTI INFORMACIJĄ IR VEIKLOS KONTROLĖ

9.1. Investuotojas teikia Operatoriui informaciją ir sudaro galimybes kontroliuoti savo veiklą, susijusią su šioje Sutartyje numatytų teisių ir pareigų įgyvendinimu, tomis sąlygomis, kaip tai yra numatyta Sutartyje. Ne vėliau nei žemiau nurodytais terminais Investuotojas teikia Operatoriui šią informaciją:

Nr.	Informacija	Terminas
1.	Investuotojo audituotos finansinės atskaitomybės dokumentai (jei Investuotojas yra audituojama įmonė) bei metinės veiklos ataskaitos.	Ne vėliau kaip per 30 (trisdešimt) dienų po finansinės atskaitomybės patvirtinimo.
2.	Informacija apie atliktas Investicijas: Investicijų plano įgyvendinimo ataskaitos, kuriose pateikiama informacija apie atliktus darbus, kartu pateikiant sudarytas sutartis, pasirašytus darbų priėmimo aktus, gautas bei apmokėtas sąskaitas, ir kita Operatoriaus reikalaujama informacija bei dokumentai.	Ne vėliau kaip per 30 (trisdešimt) dienų kalendoriniams metams pasibaigus, ir 30 (trisdešimt) dienų po Statinio pridavimo eksploatacijai.
3.	Detalizuota informacija apie Specialiųjų sąlygų 4 skyriuje numatytų rodiklių įgyvendinimą: planiniai (nustatyti Investuotojui, kuriuos jis įsipareigoja pasiekti) ir faktiniai, kurie pasiekti per einamąjį laikotarpį.	Ne vėliau kaip per 30 (trisdešimt) dienų pasibaigus kiekvieniems kalendoriniams metams.
4.	Kita Operatoriaus prašoma informacija ir / ar dokumentai, jeigu jie turi ar gali turėti įtakos sutartiniams įsipareigojimams vykdyti.	Operatoriui prašant: per protingą Operatoriaus prašyme nurodytą terminą.

9.2. Operatorius turi teisę kontroliuoti, kaip Investuotojas vykdo sutartinius įsipareigojimus, įskaitant teisę tikrinti:

- 9.2.1. su Nuomojamu sklypu ir Statiniais susijusių Investuotojo priimtų įsipareigojimų vykdymą;
- 9.2.2. Investuotojo veiklos atitiktį Atrankos konkurse nustatytiems reikalavimams Investuotojui;
- 9.2.3. Investuotojo atliktas Investicijas ir pasiektus rodiklius pagal šią Sutartį ir tai patvirtinančius dokumentus.

9.3. Investuotojas visais atvejais privalo gauti išankstinį rašytinį Operatoriaus sutikimą dėl:

- 9.3.1. Investuotojo reorganizavimo;
- 9.3.2. Investuotojo Nuomojamame sklype esančio nekilnojamojo turto pardavimo, o dėl kilnojamojo turto pardavimo – tik tais atvejais, jeigu dėl to sumažėja Sutarties Specialiųjų sąlygų 4.1 punkte nustatyta bendra Investicijų vertė, išskyrus ilgalaikio turto nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudas;
- 9.3.3. Sutarties Specialiųjų sąlygų 4.3 punkte nustatyto darbo vietų rodiklio sumažėjimo Investuotojo iniciatyva, jeigu tai turi įtakos minimaliems ataskaitiniams rodikliams, ar jų nepasiekimui;
- 9.3.4. Investuotojo su trečiaisiais asmenimis sudaromų sandorių, susijusių su Investuotojo prievolių įvykdymo užtikrinimu, įkeičiant su Nuomojamu sklypu ir / Statiniais susijusias teises;
- 9.3.5. kitais Sutartyje numatytais atvejais.

9.4. Sutartys, kreipimaisi ar prašymai, sudaryti pažeidžiant šios Sutarties Bendrųjų sąlygų 9.3 punkte numatytą reikalavimą gauti Operatoriaus sutikimą, laikomi negaliojančiais *ab initio* (nuo jų sudarymo momento).

9.5. Operatorius turi pareikšti savo sutikimą ar motyvuotą atsisakymą išduoti sutikimą dėl Sutarties Bendrųjų sąlygų 9.3 punkte nurodytų veiksmų atlikimo ne vėliau kaip per 1 (vieną) mėnesį nuo Investuotojo kreipimosi dienos.

9.6. Operatoriui įgyvendinant savo teises tikrinti ir kontroliuoti Investuotojo veiklą, Investuotojas privalo su Operatoriumi (ar jo įgaliojais atstovais) visapusiškai bendradarbiauti, leisti jiems susipažinti su dokumentais, apžiūrėti Nuomojamą sklypą, iš anksto suderinus ir, jei tai netrukdo verslui leisti

apžiūrėti Nuomojamame sklype esančius Statinius ir į juos patekti bei teikti visą prašomą, su šioje Sutartyje numatytų teisių ir pareigų įgyvendinimu susijusią, informaciją. Investuotojui nepateikus Sutarties Bendrųjų sąlygų 9.1 punkte numatytos informacijos, susijusios su rodikliais, laiku, Operatorius nustatys papildomą 30 (trisdešimt) dienų terminą informacijai pateikti, o jos nepateikus ir per nustatytą papildomą terminą – Operatorius laikys, kad atitinkami rodikliai nustatytu terminu nepasiekti.

10. TEISIŲ IR PAREIGŲ ĮGYVENDINIMAS IR PERLEIDIMAS

10.1. Investuotojas negali perleisti savo teisių ir pareigų pagal šią Sutartį be išankstinio rašytinio Operatoriaus sutikimo. Šis reikalavimas netaikomas Operatoriui, jeigu nėra pažeidžiamos ir apribojamos Investuotojo teisės.

11. SUTARTIES GALIOJIMAS

11.1. Sutartis laikoma sudaryta ir įsigaliojusia įgaliotiems Šalių atstovams pasirašius Sutarties Specialiąsias sąlygas.

11.2. Investuotojui nepateikus Prievolių įvykdymo užtikrinimo Sutarties 8.1 punkte nustatytu terminu, Operatorius turi teisę vienašaliu rašytiniu pranešimu, įspėjęs Investuotoją ne vėliau kaip prieš 3 (tris) darbo dienas, nutraukti šią Sutartį. Tokiu atveju Investuotojas privalo atlyginti visus Operatoriaus nuostolius, susijusius su Sutarties sudarymu ir pradėjimu vykdyti. Investuotojui per pirmiau nurodytą įspėjimo terminą pašalinus Sutarties 8.1 punkto pažeidimą ir nedelsiant Operatoriui pateikus tai patvirtinančius įrodymus, Sutartis galioja toliau.

11.3. Jei bet kuri šios Sutarties nuostata tampa ar pripažįstama visiškai ar iš dalies negaliojančia, tai neturi įtakos kitų Sutarties nuostatų galiojimui.

11.4. Nutraukus Sutartį ar jai pasibaigus, lieka galioti šios Sutarties nuostatos, susijusios su atsakomybe bei atsiskaitymais, taip pat visos kitos šios Sutarties nuostatos, kurios, kaip aiškiai nurodyta, išlieka galioti po Sutarties nutraukimo arba turi išlikti galioti, kad būtų visiškai įvykdyta ši Sutartis.

11.5. Sutartis galioja iki Sutarties Specialiųjų sąlygų 5.1 punkte nurodyto termino arba iki jos pasibaigimo Sutarties 12 punkte nustatytais pagrindais.

11.6. Visi Sutarties pakeitimai, papildymai ir priedai galioja, jeigu jie sudaryti raštu ir pasirašyti Sutarties Šalių.

12. SUTARTIES PASIBAIGIMAS IR NUTRAUKIMAS

12.1. Sutartis gali būti nutraukiama raštišku Šalių susitarimu arba vienos iš Šalių valia Sutartyje nustatytais atvejais. Susitarime įvardijamos Sutarties nutraukimo priežastys, nutraukimo data ir susitariama dėl apmokėjimo už iki Sutarties nutraukimo atliktas Investicijas, taip pat dėl atsakomybės nuostatų taikymo.

12.2. Ši Sutartis pasibaigia:

12.2.1. pasibaigus Sutarties Specialiųjų sąlygų 5.1 punkte nustatytam terminui arba įvykus tame punkte aprašytoms aplinkybėms;

12.2.2. Šalių susitarimu;

12.2.3. Sutartį nutraukus joje nustatyta tvarka ir sąlygomis;

12.2.4. kitais Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatytais atvejais ir tvarka.

12.3. Operatorius turi teisę vienašališkai, nesikreipiant į teismą, nutraukti Sutartį, kai Investuotojas nevykdo ar netinkamai vykdo įsipareigojimus pagal Sutartį ir tai yra esminis Sutarties pažeidimas, o Operatorius yra prieš tai pranešęs Investuotojui apie Sutarties nevykdymą ar netinkamą vykdymą, tačiau Investuotojas nepašalino esminių Sutarties pažeidimų tokiu būdu ir per tokį Operatoriaus nurodytą protingą laikotarpį, kurie buvo numatyti tokia pranešime, arba tokio pažeidimo pašalinti negalima ar pašalinimas nebetenka prasmės. Tokiu būdu nutraukus šią Sutartį, nutraukiama ir Žemės nuomos sutartis ir Investuotojas netenka teisės naudotis Nuomojamu sklypu.

12.4. Šalys susitaria, kad Sutarties nevykdymu ar netinkamu vykdymu (esminiu pažeidimu) Sutarties Bendrųjų sąlygų 12.3 punkto atžvilgiu bus laikomi šie pažeidimai:

- 12.4.1. Investuotojas daugiau kaip 6 (šešis) mėnesius nevykdo Sutarties Specialiųjų sąlygų 4.2–4.4, 6.1 ar (ir) 6.2 punkte numatytų įsipareigojimų, arba (ir) Bendrųjų sąlygų 5.5.12 (jeigu skola viršija 10 000 Eur), arba (ir) 5.5.17 (jeigu skola viršija 10 000 Eur), arba (ir) 5.5.18–5.5.23 punktuose numatytų įsipareigojimų;
- 12.4.2. jei per Sutarties 3.1 punkte nustatytą terminą Investuotojas nesikreipia dėl Žemės nuomos sutarties sudarymo;
- 12.4.3. Investuotojui pagal įstatymus pradedamos vykdyti likvidavimo procedūros ar iškeliamas bankroto ar nemokumo byla, ir tai Operatoriui duoda pagrindą manyti, kad sutartiniai įsipareigojimai nebus įgyvendinti laikantis Sutartyje nustatytų sąlygų;
- 12.4.4. Investuotojas ar jo akcininkai, vadovas, valdybos nariai yra teismo pripažinti kaltais nusikalstamos veikos (įskaitant tokias veikas, kaip kyšininkavimas ir papirkimas), padarymu;
- 12.4.5. Investuotojui Sutarties galiojimo metu pritaikomos sankcijos (ribojamosios priemonės), kaip jos suprantamos Lietuvos Respublikos tarptautinių sankcijų įstatyme, ar sutartis Nacionaliniam saugumui užtikrinti svarbių objektų apsaugos koordinavimo komisijos pripažįstama neatitinkančia nacionalinio saugumo interesų;
- 12.4.6. Investuotojas Sutarties sudarymo metu (ar prieš tai) pateikė Operatoriui žinomai neteisingus duomenis, susijusius su jo finansine būkle ir / ar ūkine veikla, ir / ar bet kurią kitą Operatoriui pateiktą žinomai klaidingą informaciją, ir tai buvo nustatyta po Sutarties sudarymo, ir tai Operatoriui duoda pagrindą manyti, kad sutartiniai įsipareigojimai nebus įgyvendinti laikantis Sutartyje nustatytų sąlygų;
- 12.4.7. Dėl Investuotojo kaltės prieš terminą nutraukiama Žemės nuomos sutartis;
- 12.4.8. Sutartyje nustatytais terminais nepateikia ir / ar nepratęsia Prievolių įvykdymo užtikrinimo;
- 12.4.9. Investuotojas Nuomojamą sklypą šios Sutarties galiojimo metu naudoja (leidžia tretiesiems asmenims naudoti) iš esmės kitai veiklai nei veiklai, nurodytai Sutarties Bendrųjų sąlygų 2.2 punkte ir Paraiškoje, išskyrus, kai yra gautas rašytinis Operatoriaus sutikimas;
- 12.4.10. Investuotojui priskaičiuotų netesybų suma viršija 20 proc. (dvidešimt procentų) Įsikūrimo mokesčio be PVM;
- 12.4.11. kiti pažeidimai, kurie Sutartyje nurodyti kaip esminiai.
- 12.5. Investuotojas turi teisę vienašališkai, nesikreipiant į teismą, nutraukti Sutartį, kai Operatorius nevykdo ar netinkamai vykdo įsipareigojimus pagal Sutartį ir tai yra esminis Sutarties pažeidimas, o Investuotojas yra prieš tai raštu pranešęs Operatoriui apie Sutarties nevykdymą ar netinkamą vykdymą, tačiau Operatorius nepašalino esminių Sutarties pažeidimų tokiu būdu ir per tokį protingą laikotarpį, kurie buvo numatyti tokiam pranešime, arba tokio pažeidimo pašalinti negalima ar pašalinimas nebetenka prasmės. Tokiu būdu nutraukus šią Sutartį, nutraukiama ir Žemės nuomos sutartis ir Investuotojas netenka teisės naudotis Nuomojamu sklypu, išskyrus atvejus, kai Nuomojamame sklype yra pastatyti (pradėti statyti) Investuotojui priklausantys Statiniai.
- 12.6. Šalis susitaria, kad Sutarties esminiais pažeidimais Sutarties 12.5 punkto atžvilgiu bus laikomi šie Operatoriaus pažeidimai:
 - 12.6.1. Operatorius pažeidžia Sutarties Bendrųjų sąlygų 5.1 ar 5.2 punkte numatytų įsipareigojimų vykdymą;
 - 12.6.2. Operatorius Sutarties sudarymo metu (ar prieš tai) pateikė Investuotojui žinomai neteisingus duomenis, susijusius Žemės sklypu ar Nuomojamu sklypu, ir tai buvo nustatyta po Sutarties sudarymo;
 - 12.6.3. Investuotojui prieš tai įspėjus, Operatorius savo veikimu/neveikimu piktybiškai neleidžia Investuotojui (taip pat atitinkamą teisę Sutartyje nustatyta tvarka turintiems tretiesiems asmenims) Nuomojamą sklypą naudoti Sutarties Bendrųjų sąlygų 1 punkte ir Paraiškoje nurodytai veiklai vykdyti.
- 12.7. Prieš pasinaudodama teise vienašališkai nesikreipiant į teismą nutraukti Sutartį, nukentėjusioji Šalis, turi raštu pareikalauti kitos Šalies ištaisyti tokius pažeidimus, suteikdama protingą ne trumpesnę kaip 60 (šešiasdešimt) kalendorinių dienų terminą pažeidimams ištaisyti. Šiame punkte nurodytas terminas pažeidimams ištaisyti pradedamas skaičiuoti nuo tos dienos, kai Šalis gauna

kitos Šalies raštišką reikalavimą, kuriame nurodomi konkretūs Sutarties pažeidimai bei reikalavimas juos ištaisyti. Šaliai neištaičius pažeidimo (-ų) per kitos Šalies nustatytą terminą, nukentėjusioji Šalis turi teisę Sutartyje numatyta tvarka nutraukti Sutartį vienašališkai nesikreipiant į teismą ir šiuo atveju bus laikoma, kad Sutartis nutraukta dėl Sutartį pažeidusios Šalies kaltės. Šalys susitaria, kad Šaliai per 12 (dvylikos) mėnesių laikotarpį nuo pirmojo pažeidimo padarius daugiau kaip 3 (tris) Sutarties pažeidimus, pažeidimą padariusiai Šaliai šiame punkte numatytas pažeidimų pašalinimo terminas gali būti nesuteikiamas ir Sutartis gali būti nutraukiama rašytinio nukentėjusiosios Šalies pranešimo pagrindu.

- 12.8. Sutarties vienašališko nutraukimo prieš Sutarties termino pabaigą atvejais, Šalys viena kitą įspėja apie Sutarties nutraukimą ne vėliau kaip likus 1 (vienam) mėnesiui iki numatomos Sutarties nutraukimo datos, išskyrus aiškiai Sutartyje aptartus atvejus, ir po Sutarties nutraukimo Šalys *mutatis mutandis* spręs klausimą dėl Investuotojo Statinių pardavimo Nuomojamo sklypo savininkui (patikėtinui) arba Operatoriui, arba Statinių nukėlimo ir Nuomojamo sklypo atlaisvinimo.
- 12.9. Nutraukus Sutartį prieš terminą bet kuriuo iš Sutartyje nurodytų atvejų, išskyrus Sutarties 12.4 punkte nustatytus atvejus, taip pat pasibaigus Sutarčiai, išskyrus 12.2.1 punkte numatytą atvejį, Nuomojamo sklypo savininkas (patikėtinis) arba Operatorius turi teisę (bet ne pareigą) išpirkti Statinius už jų rinkos vertę. Savo sprendimą dėl Statinių išpirkimo už rinkos vertę, Operatorius arba Nuomojamo sklypo savininkas (patikėtinis) turi pateikti ne vėliau kaip per 2 (du) mėnesius po Sutarties nutraukimo dienos. Statinių vertė bus apskaičiuota paskutinei Sutarties galiojimo dienai. Statinių vertė bus nustatoma nepriklausomo turto vertintojo. Nepriklausomas turto vertintojas pasirenkamas abiejų Šalių bendru sutarimu, Šalims nesusitarus, kiekviena Šalis paskiria po vieną turto vertintoją iš Lietuvoje veikiančių turto vertinimo įmonių ir turto rinkos vertė nustatoma pagal abiejų turto vertintojų apskaičiuotos turto rinkos vertės vidurkį, turto vertinimo išlaidos kompensuojamos abiejų šalių lygiomis dalimis. Operatoriui arba Nuomojamo sklypo savininkui atsakius išpirkti Statinius už jų rinkos vertę, Statinių nuosavybės teisė išlieka Investuotojui ir jis turi teisę išsinuomoti arba išpirkti Nuomojamą sklypą teisės aktų nustatyta tvarka.
- 12.10. Nutraukus Sutartį prieš terminą Sutarties 12.3 punkte nustatytais atvejais, esant Investuotojo kaltei, ir Nuomojamo sklypo savininkui (patikėtinui) ar Operatoriui nepageidaujant perimti Statinius šios Sutarties 12.9 punkte nustatyta tvarka, Operatorius įspėja Investuotoją atlaisvinti Nuomojamą sklypą ne vėliau kaip per 12 (dvylika) mėnesių nuo Sutarties nutraukimo dienos. Per šį laikotarpį Investuotojas turi teisę pasiūlyti Operatoriui kitą asmenį, atitinkantį šios Sutarties sąlygas ir Investuotojui sudarant Sutartį keltus reikalavimus, kuris perimtų Investuotojo teises ir pareigas pagal šią Sutartį ir įsigytų Investuotojo Statinius ir (ar) kitą turtą, esantį Nuomojamame sklype. Tuo atveju, jeigu Investuotojas nepasiūlo tokio asmens, toks asmuo nesutinka perimti Investuotojo teisių ir pareigų pagal šią Sutartį, arba neatitinka Atrankos konkurso reikalavimų, Investuotojas privalo atlaisvinti Nuomojamą sklypą per pirmiau nustatytą terminą. Operatorius šiuo atveju neprivalės Investuotojui kompensuoti Investuotojo Statinių nukėlimo, demontavimo ar nugriovimo išlaidų ar atlyginti kitų su Nuomojamo sklypo atlaisvinimo darbais susijusių kaštų, įskaitant Statinių vertę, taip pat ir kompensacijos už žalą, patirtą nutraukus šią Sutartį. Jeigu visų arba kai kurių Statinių (jų dalių) nukelti neįmanoma, neperkelti objektai nugriaunami arba Nuomojamo sklypo savininko (patikėtinio) ir Investuotojo susitarimu perleidžiami Operatoriaus nuosavybėn, arba Nuomojamo sklypo savininko (patikėtinio) ir Operatoriaus sutikimu galėtų būti perleidžiami trečiajam asmeniui, kuris turėtų būti Operatoriaus vertinamas ir atrenkamas vadovaujantis tais pačiais kriterijais, kaip ir Investuotojas pagal Operatoriaus Atrankos konkurso tvarką.
- 12.11. Sutarties nutraukimas ar pasibaigimas atleidžia abi Šalis nuo tolesnio Sutarties vykdymo, tačiau neatleidžia Šalių nuo iki Sutarties nutraukimo ar pasibaigimo atsiradusių ir dar neįvykdytų įsipareigojimų, nepanaikina teisės reikalauti sumokėti mokesčius, atlyginti nuostolius, atsiradusius dėl Sutarties neįvykdymo ar netinkamo vykdymo, bei netesybas, taip pat neturi įtakos kitų Sutarties sąlygų galiojimui, jeigu šios sąlygos pagal savo esmę lieka galioti ir po Sutarties nutraukimo ar pasibaigimo.

- 12.12. Nutraukus šią Sutartį šiame skyriuje nustatyta tvarka, Investuotojas netenka Projekto partnerio statuso ir nustoja buvęs valstybei svarbaus projekto dalyviu taip, kaip tai numatyta Nutarime.
- 12.13. Sutartis pasibaigti Bendrųjų sąlygų 12.2.1 papunktyje nurodytu atveju gali tik tuo atveju, kai yra įgyvendinami Valstybei svarbaus projekto Nutarime nurodyti rodikliai ir Lietuvos Respublikos Vyriausybė priima sprendimą, kad Projekto tikslai ir rodikliai yra pasiekti pilna apimtimi, Projektas tinkamai įgyvendintas ir panaikina Nutarimą. Tokiu atveju Investuotojas pagal galiojančius teisės aktus įgyja teisę pratęsti Žemės nuomos sutartį arba išsipirkti Nuomojamą sklypą savo nuosavybėn.

13. ŠALIŲ ATSAKOMYBĖ

- 13.1. Šalys įsipareigoja dėti visas pastangas bei rodyti gerą valią šios Sutarties tinkamam vykdymui ir stengtis palaikyti gerus santykius viena su kita bei su visuomene ir valdžia ir jos atstovais vykdant šią Sutartį.
- 13.2. Investuotojas prisiima visą riziką, susijusią su Statinių naudojimu ne pagal paskirtį. Investuotojas savo lėšomis ir iniciatyva privalo pašalinti bet kokias neigiamas pasekmes dėl Statinių naudojimo ne pagal paskirtį bei, kilus žalai, ją atlyginti.
- 13.3. Operatorius nėra atsakingas už laikinus naudojimosi Statiniu ribojimus dėl valstybės ir/ar savivaldybės institucijų nustatytų draudimų ar kitų priežasčių, kurios nepriklauso nuo Operatoriaus valios, avarijų, sutrikimų Statinyje ir/ar Žemės sklypo ir/ar Nuomojamo sklypo teritorijoje, juose įrengtose ar juos aptarnaujančiose inžinerinėse sistemose, Infrastruktūroje, išskyrus atvejus, kai atitinkami ribojimai kilo dėl Operatoriaus tyčios ar didelio neatsargumo.
- 13.4. Operatorius nėra atsakingas už tinkamą komunalinių ir kitų paslaugų teikimą Žemės sklypui ar Nuomojamam sklypui, išskyrus atvejus, kai tokių paslaugų teikimas yra nutraukiamas arba tokios paslaugos yra netinkamai teikiamos išimtinai dėl Operatoriaus tyčios ar didelio neatsargumo.
- 13.5. Operatorius nėra atsakingas už Statinyje ar Nuomojamame sklype esančio Investuotojui priklausančio turto praradimą, sunaikinimą ar sugadinimą, jei tai įvyko ne dėl Operatoriaus tyčios ar didelio neatsargumo.
- 13.6. Tuo atveju, jei Investuotojas praleidžia Sutartyje nustatytus įsipareigojimų įvykdymo terminus, arba tuo atveju, jei Investuotojas per 30 (trisdešimt) dienų (arba kitą Operatoriaus nurodytą pagrįstą terminą) nurodytu būdu neištaiso padėties po to, kai Operatorius raštu informuoja apie Investuotojo padarytą bet kokį Sutarties pažeidimą, Operatorius dėl kiekvieno pažeidimo už kiekvieną pradelstą dieną gali reikalauti sumokėti jam 50 Eur (penkiasdešimties eurų) dydžio baudą, kuri pradeda skaičiuoti nuo 10 (dešimtos) dienos po Operatoriaus rašytinio pranešimo įteikimo Investuotojui. Šiame Sutarties punkte numatytos baudos skiriamos tik tuo atveju, jeigu Sutartyje nenumatomos kitos sankcijos už tokį pažeidimą.
- 13.7. Už kiekvieną pradelstą dieną iki pažeidimo pašalinimo dienos Investuotojas moka 0,05% (penkių šimtųjų) dydžio delspinigius, jeigu:
- 13.7.1. neatlieka Investicijų Sutarties Specialiųjų sąlygų 6.1 punkte nurodytu terminu, skaičiuojant nuo pradelstų atlikti Investicijų sumos, jei dėl Investuotojo kaltės yra vėluojama ilgiau nei 180 (vieną šimtą aštuoniasdešimt dienų);
 - 13.7.2. nemoka mokesčių pagal šią Sutartį, skaičiuojant nuo pradelstų atlikti mokėjimų sumos.
- 13.8. Jei Investuotojas pažeidžia Sutartyje nustatytus reikalavimus, susijusius su Statinių leistinu naudojimu, Investuotojas moka 500 Eur (penkių šimtų eurų) dydžio netesybas už kiekvieną pažeidimo dieną.
- 13.9. Jei Investuotojas pateikia melagingą (žinomai neteisingą) Sutarties reikalaujamą informaciją apie Sutarties vykdymą, Investuotojas moka 50 Eur (penkiasdešimties eurų) dydžio netesybas už kiekvieną pažeidimą.
- 13.10. Investuotojui, nesumokėjus Įsikūrimo mokesčio nustatytu terminu, Investuotojas moka 0,05 % (penkių šimtųjų procento) dydžio delspinigius už kiekvieną uždelstą sumokėti dieną, skaičiuojant nuo Įsikūrimo mokesčio sumos.
- 13.11. Apie nustatytų pažeidimų ištaisymą Investuotojas privalo raštu informuoti Operatorių iš karto, bet ne vėliau kaip per 2 (dvi) darbo dienas po pažeidimo ištaisymo. Nesilaikant šių reikalavimų, pažeidimo trukmė pratęsiama pranešimo vėlavimo laikotarpiui.

- 13.12. Tuo atveju, kai Sutartis nutraukiama šios Sutarties Bendrųjų sąlygų 12.3 punkte nustatyta tvarka ar 12.4 punkte nustatytais atvejais dėl Investuotojo kaltės, Investuotojas įsipareigoja atlyginti visus Operatoriaus turėtus nuostolius, įskaitant netesybas, o Investuotojo iki Sutarties nutraukimo dienos sumokėtas įsikūrimo mokestis ar jo dalis yra negražinami. Be to, Investuotojas taip pat privalo sumokėti Operatoriui iki Sutarties nutraukimo nesumokėtus visus mokėjimus pagal Sutartį.
- 13.13. Tuo atveju, jei Operatorius praleidžia Sutartyje nustatytus įsipareigojimų įvykdymo terminus, arba tuo atveju, jei Operatorius per 30 (trisdešimt) dienų (arba kitą Investuotojo nurodytą pagrįstą terminą) nurodytu būdu neištaiso padėties po to, kai Investuotojas raštu informuoja apie Operatoriaus padarytą bet kokį Sutarties pažeidimą, Investuotojas dėl kiekvieno pažeidimo už kiekvieną pradelstą dieną gali reikalauti sumokėti jam 50 Eur (penkiasdešimties eurų) dydžio baudą, kuri pradedama skaičiuoti nuo 10 (dešimtos) dienos po Investuotojo rašytinio pranešimo įteikimo Operatoriui. Šiame Sutarties punkte numatytos baudos skiriamos tik tuo atveju, jeigu Sutartyje nenumatomos kitos sankcijos už tokį pažeidimą.
- 13.14. Tuo atveju, kai Sutartis nutraukiama šios Sutarties Bendrųjų sąlygų 12.5 punkte nustatyta tvarka ar 12.6 punkte nustatytais atvejais dėl Operatoriaus kaltės, Operatorius įsipareigoja atlyginti visus Investuotojo turėtus tiesioginius nuostolius.
- 13.15. 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.
- 13.16. Šiame Sutarties skyriuje numatyta atsakomybė yra laikoma iš anksto aptartais Šalių minimaliais, teisingais, sąžiningais, protingais ir nekvestionuojamais (neginčijamais) nuostoliais, kurių Sutarties šalis neprivalo įrodinėti.
- 13.17. Šalys, prieš vykdydamos mokėjimus pagal šį Sutarties skyrių, turi teisę atlikti tarpusavio mokėjimų ar jų dalies užskaitymą, kiek tai neprieštarauja imperatyvioms Lietuvos Respublikos teisės aktų nuostatom.
- 13.18. Šiame Sutarties skyriuje numatytos baudos ir delspinigiai turi būti sumokami ne vėliau kaip per 10 (dešimt) dienų nuo jų mokėjimo pagrindo atsiradimo dienos.
- 13.19. Investuotojui neįvykdžius ar netinkamai įvykdžius bet kurią savo prievolę pagal Sutartį, suėjus Sutarties Bendrųjų sąlygų 13.18 punkte nustatytam terminui, Operatorius turi teisę pasinaudoti jam pateiktu Prievolių įvykdymo užtikrinimu remiantis šios Sutarties nustatytais sąlygomis. Tokiu atveju Prievolių įvykdymo užtikrinimas panaudojamas padengti (i) dėl Investuotojo kaltės kilusius nuostolius; (ii) visas ir bet kurias Investuotojo pagal Sutartį mokėtinas sumas ir (iii) kitus Investuotojo finansinius įsipareigojimus Operatoriui pagal Sutartį. Po Prievolių įvykdymo užtikrinimo panaudojimo, Investuotojas privalo nedelsiant, bet ne vėliau kaip per 10 (dešimt) kalendorinių dienų, pateikti atnaujintą Prievolių įvykdymo užtikrinimą šios Sutarties 8 skyriuje nustatytais sąlygomis.
- 13.20. Nuostolių pagal Sutartį atlyginimas ir netesybų sumokėjimas neatleidžia Šalies nuo pareigos įvykdyti atitinkamą prievolę.

14. NENUGALIMOS JĖGOS APLINKYBĖS

14.1. Dėl nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybių taikymo:

14.1.1. Sutarties galiojimo laikotarpiu Šalis gali būti visiškai ar iš dalies atleidiama nuo sutartinių įsipareigojimų vykdymo ir civilinės atsakomybės (padarinių), jei ji įrodo, kad Sutartis visiškai ar iš dalies neįvykdyta dėl nenugalimos jėgos (*force majeure*) aplinkybių.

14.1.2. Šalys nenugalimos jėgos (*force majeure*) aplinkybes supranta taip, kaip jas reglamentuoja Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.212 straipsnis ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. liepos 15 d. nutarimas Nr. 840 „Dėl atleidimo nuo atsakomybės, esant nenugalimos jėgos (*force majeure*) aplinkybėms“. Nenugalimos jėgos sąlygos turi būti nustatomos kiekvienu konkrečiu atveju individualiai, o nenugalimos jėgos (*force majeure*) aplinkybe besiremianti Šalis privalo įrodyti, kad nenugalimos jėgos aplinkybės faktiškai turi tiesioginę įtaką Sutarties vykdymui bei įrodyti visų žemiau nurodytų sąlygų visetą:

- 14.1.2.1. aplinkybių, kuriomis remiasi Šalis nebuvo sudarant sutartį ir jų atsiradimo nebuvo galima protingai numatyti;
- 14.1.2.2. dėl susidariusių aplinkybių Sutarties objektyviai negalima vykdyti;
- 14.1.2.3. Šalis, neįvykdžiusi Sutarties, tų aplinkybių negalėjo kontroliuoti ar negalėjo užkirsti joms kelio;
- 14.1.2.4. Šalis nebuvo prisiėmusi tų aplinkybių ar jų padarinių atsiradimo rizikos.
- 14.1.3. Šalis, prašanti ją visiškai ar dalinai atleisti nuo sutartinių įsipareigojimų vykdymo ir / ar sutartinės civilinės atsakomybės nenugalimos jėgos (*force majeure*) pagrindu, privalo raštu pranešti kitai Šaliai nedelsiant, bet ne vėliau kaip per 5 (penkias) kalendorines dienas nuo tokių aplinkybių / kliūčių, trukdančių tinkamai vykdyti Sutartį, atsiradimo ar paaiškėjimo momento, pateikdama:
 - 14.1.3.1. objektyvius ir išsamius įrodymus bei rašytinius paaiškinimus apie atsiradusias nenumatytas aplinkybes / kliūtis bei jų poveikį ir rizikas Šalies sutartinių įsipareigojimų tinkamam vykdymui, taip pat, kad ji ėmėsi visų pagrįstų atsargumo priemonių ir dėjo visas pastangas, jog sumažintų išlaidas ar galimas neigiamas pasekmes Sutarties tinkamam vykdymui;
 - 14.1.3.2. preliminarų įsipareigojimų įvykdymo terminą, jei aplinkybės, dėl kurių neįmanoma įvykdyti Sutartį, yra laikinos.
- 14.1.4. Nenugalimos jėgos aplinkybėms tęsiantis ilgiau kaip 3 (tris) mėnesius, bet kuri iš Šalių turi teisę vienašališkai nutraukti šią Sutartį, apie tai raštu įspėjusi kitą Šalį prieš 5 (penkias) kalendorines dienas.
- 14.1.5. Esant aukščiau nurodytų sąlygų visetui, tačiau nenugalimos jėgos aplinkybei egzistuojant laikinai, Šalis atleidžiama nuo atsakomybės tik tokiam laikotarpiui, kuris yra protingas, atsižvelgiant į tos aplinkybės įtaką Sutarties įvykdymui. Išnykus bent vienai aukščiau nurodytai sąlygai, nenugalimos jėgos statusas Sutarties Šalims nebegali būti taikomas ir Šalims automatiškai pradedami taikyti Sutartyje įtvirtinti įsipareigojimai. Bet kokių atveju, Šalis, kuri buvo visiškai ar iš dalies atleista nuo sutartinių įsipareigojimų vykdymo ir civilinės atsakomybės (padarinių) dėl Sutarties nevykdymo / netinkamo vykdymo, išnykus bent vienai aukščiau nurodytai sąlygai, privalo raštu nedelsiant informuoti kitą Šalį.
- 14.1.6. Šalims žinoma, kad nenugalima jėga nelaikomos aplinkybės, kai sutartiniai įsipareigojimai negali būti įvykdyti dėl prekių rinkoje, lėšų trūkumo ar Šalies kontrahentų padarytų savo prievolių pažeidimų.
- 14.1.7. Šalims žinoma, jog nustatant nenugalimos jėgos aplinkybių egzistavimą, Prekybos ir pramonės rūmų išduota pažyma, pati savaime materialinių teisinių padarinių nesukuria, kadangi atleidimo nuo civilinės atsakomybės už sutarties nevykdymą, civilinės atsakomybės netaikymo pagrindu laikytinas nenugalimos jėgos aplinkybių egzistavimo, bet ne pažymos išdavimo faktas. Nenugalimos jėgos aplinkybes liudijanti pažyma turi tik procesinę teisinę reikšmę, nes vertintina tik kaip įrodymas civilinėje byloje dėl sutartinių įsipareigojimų vykdymo ar civilinės atsakomybės taikymo. Pažyma dėl nenugalimos jėgos ta apimtimi, kiek joje pateiktas teisinis tam tikrų aplinkybių vertinimas, nelaikytina *prima facie* įrodymu CPK 197 straipsnio prasme, nes faktų teisinis įvertinimas yra teismo prerogatyva ir jo nesaisto kitų asmenų pateiktas teisinis vertinimas ir kvalifikavimas.
- 14.1.8. Šios Sutarties nuostatos dėl nenugalimos jėgos aplinkybių taikymo, neatima iš kitos Šalies teisės nutraukti Sutartį arba sustabdyti jos įvykdymą, ir / arba reikalauti sumokėti netesybas.
- 14.1.9. Šaliai per numatytą terminą nepranešus kitai Šaliai apie nenugalimos jėgos aplinkybės atsiradimą bei jos įtaką Sutarties vykdymui, privalo atlyginti visus tiesioginius ir netiesioginius nuostolius, atsiradusius dėl Sutarties nevykdymo / netinkamo vykdymo.
- 14.1.10. Pagrindas atleisti Šalį nuo atsakomybės atsiranda nuo nenugalimos jėgos aplinkybių atsiradimo momento arba, jeigu laiku nebuvo pateiktas pranešimas, nuo pranešimo pateikimo momento. Jeigu Šalis laiku neišsiunčia pranešimo arba neinformuoja, ji

privalo kompensuoti kitai Šaliai žalą, kurią ši patyrė dėl laiku nepateikto pranešimo arba dėl to, kad nebuvo jokio pranešimo.

- 14.1.11. Esant nenugalimos jėgos aplinkybėms, Sutarties vykdymo terminas pratęsimas laikotarpiui, skaičiuojamam nuo Sutarties Bendrųjų sąlygų 14.1.10 punkte aprašyto momento iki tada, kai nenugalimos jėgos aplinkybės išnyks. Tačiau bet kuriuo atveju, Sutarties pratęsimas dėl nenugalimos jėgos aplinkybių negali būti ilgesnis nei Nutarime nurodytas įgyvendinimo terminas.
- 14.2. Dėl valstybės veiksmų kaip civilinės atsakomybės netaikymo ar dalinio atleidimo nuo jos visiško ar dalinio pagrindo žemiau nurodytais atvejais:
- 14.2.1. Sutarties galiojimo laikotarpiu Šalis gali būti visiškai ar iš dalies atleidžiama nuo atsakomybės dėl Sutarties neįvykdymo, sąlygoto privalomų ir nenumatytų valstybės institucijų veiksmų (aktų), kilusių dėl (i) pandemijos, arba (ii) paskelbtos ekstremaliosios situacijos ar nepaprastosios padėties, (iii) arba karo ar karo veiksmų, dėl kurių įvykdyti prievolę neįmanoma ir kurių Šalys neturėjo teisės ginčyti (CK 6.253 straipsnio 3 dalis). Valstybės institucijų veiksmų (aktų) įtaka sutartinių įsipareigojimų vykdymui turi būti nustatoma kiekvienu konkrečiu atveju individualiai, o šia aplinkybe besiremianti Šalis privalo įrodyti, kad (i) pagrindas netaikyti sutartinės civilinės atsakomybės ar Šalį visiškai ar dalinai nuo jos atleisti, egzistuoja išimtinai dėl valstybės institucijų veiksmų (aktų), kurie faktiškai turi tiesioginę įtaką Sutarties vykdymui, bei įrodyti, kad (ii) kiekvienu atveju egzistuoja visų žemiau nurodytų sąlygų visetas:
- 14.2.1.1. šie veiksmai (aktai) turi būti nenumatyti ir privalomi Šaliai – Šalis negalėjo jų numatyti iš anksto (Sutarties sudarymo metu). Šalys susitaria, kad jos negali numatyti (i) pandemijos, (ii) karo;
- 14.2.1.2. veiksmai (aktai) turi būti tokie, dėl kurių įvykdyti prievolę neįmanoma;
- 14.2.1.3. Šalis neturėjo teisės veiksmų (aktų) ginčyti teismo ar administracine tvarka.
- 14.2.2. Šalis, prašanti ją visiškai ar dalinai atleisti nuo atsakomybės dėl Sutarties neįvykdymo, sąlygoto privalomų ir nenumatytų Valstybės veiksmų, privalo raštu pranešti kitai Šaliai nedelsiant, bet ne vėliau kaip per 5 (penkias) kalendorines dienas nuo tokių veiksmų, trukdančių tinkamai vykdyti Sutartį, atsiradimo ar paaiškėjimo momento, pateikdama:
- 15.1.1.1 objektyvius ir išsamius įrodymus bei rašytinius paaiškinimus apie atsiradusius privalomus ir nenumatytus valstybės institucijų veiksmus (aktus) bei jų poveikį ir rizikas Šalies sutartinių įsipareigojimų tinkamam vykdymui, taip pat, kad ji ėmėsi visų pagrįstų atsargumo priemonių ir dėjo visas pastangas, jog sumažintų išlaidas ar galimas neigiamas pasekmes Sutarties tinkamam vykdymui;
- 15.1.1.2 preliminarų įsipareigojimų įvykdymo terminą, jei Valstybės veiksmai yra laikini.
- 14.2.3. Šaliai negalint vykdyti sutartinių įsipareigojimų dėl Valstybės veiksmų (aktų) ilgiau kaip 3 (tris) mėnesius, bet kuri iš Šalių turi teisę vienašališkai nutraukti šią Sutartį, apie tai raštu įspėjusi kitą šalį prieš 5 (penkias) kalendorines dienas.
- 14.2.4. Esant aukščiau nurodytų sąlygų visetui, tačiau valstybės veiksams egzistuojant laikinai, Šalis atleidžiama nuo atsakomybės tik tokiam laikotarpiui, kuris yra protingas, atsižvelgiant į tos aplinkybės įtaką Sutarties įvykdymui, taip pat atitinkamai pratęsimi jos įsipareigojimų vykdymo terminai, kurie bet kuriuo atveju negali būti pratęsimi ilgiau nei iki Nutarime nurodyto įgyvendinimo termino pabaigos. Išnykus bent vienai aukščiau nurodytai sąlygai, CK 6.253 straipsnio 3 dalies nuostatos Sutarties Šalims nebegali būti taikomos ir Šalims automatiškai pradedami taikyti Sutartyje įtvirtinti įsipareigojimai. Bet kokiu atveju, Šalis, kuri buvo visiškai ar iš dalies atleista nuo sutartinių įsipareigojimų vykdymo ir civilinės atsakomybės (padarinių) dėl Sutarties nevykdymo / netinkamo, išnykus bent vienai aukščiau nurodytai sąlygai, privalo raštu nedelsiant informuoti kitą Šalį.
- 14.2.5. Šios nuostatos, susijusios su valstybės veiksmų taikymu, neatima iš kitos Šalies teisės nutraukti Sutartį arba sustabdyti jos įvykdymą.

- 14.2.6. Jeigu Šalis laiku, Sutartyje nustatyta tvarka, neišsiunčia pranešimo arba visiškai neinformuoja kitos Šalies, ji privalo kompensuoti kitai Šaliai visą žalą, kurią ši patyrė dėl laiku nepateikto pranešimo arba dėl to, kad nebuvo jokio pranešimo.

15. TEISĖS AKTŲ PASIKEITIMAI

- 15.2. Investuotojas ir Operatorius privalo vykdyti šią Sutartį nepažeisdami teisės aktų reikalavimų.
- 15.3. Esminis teisės aktų pasikeitimas neatleidžia Šalių nuo pareigos vykdyti sutartinius įsipareigojimus, išskyrus atvejus, kai juos vykdant būtų pažeisti teisės aktų reikalavimai.
- 15.4. Įvykus esminiam teisės aktų pasikeitimui, neigiamai veikiančiam Šalių teisių ir pareigų pagal šią Sutartį įgyvendinimą, Šalys privalo imtis visų priemonių, kurių reikia norint užtikrinti, kad patiriama žala būtų kaip įmanoma mažesnė.
- 15.5. Įvykus esminiam teisės aktų pasikeitimui ir siekiant atkurti Sutartyje įtvirtintą Šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą, kiekviena Šalis turi teisę reikalauti pakeisti galiojančios Sutarties nuostatas. Keičiant Sutarties nuostatas, Šalys negali atsidurti geresnėje ar blogesnėje padėtyje už tą, kuri būtų buvusi, jeigu esminis teisės aktų pasikeitimas nebūtų įvykęs.
- 15.6. Esminis teisės aktų pasikeitimas suprantamas kaip specialiųjų teisės aktų pasikeitimas, turintis poveikį Šalių teisėms ir pareigoms pagal šią Sutartį, jeigu remiantis nacionaliniais teisės aktų projektais, veiklos strategijomis, planais ar panašaus tipo Europos Sąjungos dokumentais, tokio pobūdžio teisės aktų pasikeitimo Sutarties sudarymo dieną negalėjo numatyti panašia kaip Investuotojo veikla besiverčiantis apdairus verslininkas.
- 15.7. Įvykus esminiam teisės aktų pasikeitimui:
- 15.7.1. Bet kuri iš Šalių gali įteikti kitai Šaliai pranešimą apie esminį teisės aktų pasikeitimą ir pagrįsti, kodėl tokio pasikeitimo pasekmės negali būti pašalintos ar sušvelnintos kitaip, kaip tik pakeitus Sutarties nuostatas.
- 15.7.2. Per 15 (penkiolika) darbo dienų nuo anksčiau nurodyto pranešimo įteikimo Šalys susitinka siekdamas susitarti dėl esminio teisės aktų pasikeitimo pripažinimo, jo poveikio iš šios Sutarties kylančioms Šalių teisėms ir pareigoms bei reikiamų Sutarties nuostatų pakeitimo. Jeigu Šalys nesusitaria dėl esminio teisės aktų pasikeitimo, jo poveikio ar reikiamų Sutarties nuostatų pakeitimo per 30 (trisdešimt) darbo dienų nuo pirmojo susitikimo dienos, bet kuri iš Šalių gali inicijuoti šių nesutarimų sprendimą remdamasi Sutartyje numatyta ginčų sprendimo procedūra.

16. KONFIDENCIALUMAS

- 16.1. Šios Sutarties galiojimo laikotarpiui ir bet kada vėliau pasibaigus Sutarčiai ar ją nutraukus prieš terminą, Šalys privalo išlaikyti griežtai konfidencialiai bet kokią informaciją esančią šioje Sutartyje, ar susijusią su ja, taip pat bet kokią informaciją, atskleistą tiek sąmoningai, tiek atsitiktinai Sutarties vykdymo metu. Nei viena Šalis neturi teisės atskleisti jokios dalies tokios informacijos trečiosioms šalims be išankstinio raštiško kitos Šalies sutikimo, nebent tai bus įsakmiai privaloma pagal Lietuvos Respublikos įstatymus arba tai yra būtina šios Sutarties tinkamam vykdymui. Žemiau nurodyti atvejai, kuomet Konfidencialios informacijos atskleidimas nebus laikomas Sutarties pažeidimu:
- 16.1.1. jeigu Šalys susitaria raštu pranešti žiniasklaidai arba trečiajam asmeniui;
- 16.1.2. Konfidencialią informaciją yra būtina atskleisti tam, kad būtų tinkamai įvykdyti Sutartimi priimti Šalių įsipareigojimai (tačiau pastaruoju atveju informacija gali būti atskleidžiama tik tiek, kiek yra būtina minėtų įsipareigojimų vykdymui);
- 16.1.3. Konfidenciali informacija atskleidžiama Valstybės kontrolei, Valstybinei mokesčių inspekcijai ar kitoms kompetentingoms valdžios ir kontrolės institucijoms;
- 16.1.4. Konfidencialios informacijos atskleidimo reikalaujama pagal taikytinus teisės aktus.
- 17.1. Nepaisant konfidencialumo įsipareigojimo numatyto Sutarties Bendrųjų sąlygų 16.1 punkte, bet kuri Šalis turi teisę atskleisti konfidencialią informaciją savo darbuotojams, su Atrankos konkurso organizavimu, vykdymu, šios sutarties pasirašymu, vykdymu, Projekto įgyvendinimu susijusiems asmenims, Šalies pasirinktiems patarėjams ir/ar konsultantams. Šalys yra atsakingos viena kitai, jei jų darbuotojai, patarėjai ar konsultantai pažeidžia Sutarties 16.1 punkte numatytą konfidencialumo įsipareigojimą.

- 17.2. Konfidencialia informacija pagal Sutartį laikoma visa informacija, gauta ir / ar sužinota vykdant Sutartį.
- 17.3. Šios Sutarties nuostatos pažeidimas laikomas esminiu Sutarties pažeidimu.

18. PRANEŠIMAI

- 18.1. Tam, kad būtų laikomi tinkamai įteiktais ir sukeltų numatytas pasekmes, su Sutartimi susiję pranešimai turi būti sudaromi raštu, lietuvių kalba ir:
- 18.1.1. įteikiami pasirašytinai, arba
- 18.1.2. siunčiami el. paštu.
- 18.2. Visi su Sutartimi susiję pranešimai turi būti siunčiami Šalims šiais adresais ir tik tokiu atveju bus laikoma, kad pranešimai išsiųsti tinkamai:

Šalis

Operatorius:

Investuotojas:

Kontaktiniai duomenys:

Kam: [.]

Adresas: [.]

Tel.: [.]

El. paštas: [.]

Kam: [.]

Adresas: [.]

Tel.: [.]

El. paštas: [.]

- 18.3. Bet koks pranešimas, pateiktinas pagal šią Sutartį, turi būti sudaromas raštu ir bus laikomas tinkamai įteiktu, pristatant jį asmeniškai gavėjui, išsiunčiant registruotu laišku, elektroniniu paštu arba kurjerių paštu ir adresuojant pranešimą Šaliai adresu, nurodytu šioje Sutartyje, ar kitu adresu, jeigu Šalis šio punkto nustatyta tvarka pranešė kitoms Šalims apie kitą jos adresą.
- 18.4. Šalys apie savo kontaktinių duomenų ar asmenų pasikeitimą nedelsdamos, bet ne vėliau kaip per 5 (penkias) kalendorines dienas, informuoja viena kitą ir kitus suinteresuotus asmenis. Iki tokio informavimo nurodytais kontaktiniais duomenimis pateikti pranešimai yra laikomi tinkamai įteiktais, o nurodyti asmenys laikomi turintys teisę atstovauti tai Šaliai. 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 aukščiau nurodytų reikalavimų arba kad pranešimai, siųsti pagal atitinkamus rekvizitus, nebuvo gauti.

19. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

- 19.1. Ši Sutartis, taip pat visi jos pakeitimai, papildymai ir/ar priedai sudaro vieningą susitarimą tarp Šalių ir yra neatskiriama Sutarties dalis. Šalys pareiškia, kad dalis šios Sutarties priedų gali būti prie jos pridedami ir po šios Sutarties pasirašymo dienos.
- 19.2. Bet kokie šios Sutarties pakeitimai, papildymai ar jos priedai galioja tik tuo atveju, jei jie yra įforminami raštu ir pasirašomi abiejų Šalių.
- 19.3. Santykiams, kylantiems tarp Šalių ir nereguliuotiems šia Sutartimi, taikomi Lietuvos Respublikos įstatymai.
- 19.4. Jeigu kuri nors šios Sutarties nuostata prieštarauja Lietuvos Respublikos teisės aktams arba dėl kurios nors priežasties tampa iš dalies arba visiškai negaliojanti, ji jokiais sąlygomis nedaro negaliojančių likusių šios Sutarties nuostatų. Tokiu atveju Šalys susitaria pakeisti negaliojančią nuostatą teisiškai veiksminga kita nuostata, kuri, kiek tai įmanoma, turėtų tą patį teisinį ir ekonominį rezultatą kaip ir pakeistoji.
- 19.5. Ši Sutartis sudaryta 2 (dviem) originaliais egzemplioriais lietuvių kalba po vieną kiekvienai Sutarties Šaliai, jeigu sudaryta popierine versija, ir 1 (vienu) egzemplioriumi, jeigu sudaryta elektroninių ryšių priemonėmis.

- 19.6. Šiai Sutarčiai, taip pat su šia Sutartimi susijusiems Šalių tarpusavio santykiams ir jų aiškinimui yra taikomi Lietuvos Respublikos įstatymai.
- 19.7. Bet kurį iš šios Sutarties kylantį ginčą ar prieštaravimą Šalys bandys spręsti tarpusavio derybomis ir visapusiškai bendradarbiaudamos. Jei per 30 (trisdešimt) kalendorinių dienų nuo ginčo, prieštaravimo ar reikalavimo atsiradimo datos Šalys nepasieks bendro susitarimo arba nebus pradėtos tarpusavio derybos, bet kurį iš šios Sutarties kylantį ginčą, prieštaravimą ar reikalavimą, viršijantį 100 000 (vieną šimtą tūkstančių) eurų, taip pat klausimus dėl šios Sutarties pažeidimo, nutraukimo ar negaliojimo galutinai spręs arbitražu Vilniaus komercinio arbitražo teisme pagal Arbitražo procedūros reglamentą. Visi procesiniai dokumentai šalims bus siunčiami elektroniniu paštu Sutartyje nurodytais elektroninio pašto adresais. Arbitražo teismo arbitrų bus vienas. Arbitražo vieta – Vilnius, Lietuvos Respublika. Arbitražiniame procese bus vartojama lietuvių kalba. Ginčui taikytina Lietuvos Respublikos materialinė teisė. Visi kiti ginčai bus sprendžiami Lietuvos Respublikos teisme pagal Operatoriaus registruotos buveinės vietą.
- 19.8. Ši Sutartis pakeičia visus ankstesnius Šalių susitarimus ir yra išsami bei vienintelė Šalių susitarimo sąlygas galinti atskleisti priemonė.

**ĮSIKŪRIMO KAUNO ALEKSOTO INOVACIJŲ PRAMONĖS PARKE
SUTARTIS
Nr. [.]**

SPECIALIOSIOS SĄLYGOS

tarp

[.]

IR

[.]

2023 m. _____ d., Kaunas

Šiose sąlygose didžiąja raide rašomos sąvokos yra apibrėžtos Įsikūrimo sutarties Bendrųjų sąlygų (toliau – **Bendrosios sąlygos**) 2 skyriuje.

1.	OPERATORIUS	
1.1.	Pavadinimas	[.]
1.2.	Adresas	[.]
1.3.	Juridinio asmens kodas	[.]
1.4.	PVM mokėtojo kodas	[.]
1.5.	Atsiskaitomoji sąskaita	[.]
1.6.	Bankas, banko kodas	[.]
1.7.	Telefonas	[.]
1.8.	El. paštas	[.]
1.9.	Atstovas	[.]
1.10.	Atstovavimo pagrindas	[.]
2.	INVESTUOTOJAS	[.]
2.1.	Pavadinimas	[.]
2.2.	Adresas	[.]
2.3.	Juridinio asmens kodas	[.]
2.4.	PVM mokėtojo kodas	[.]
2.5.	Atsiskaitomoji sąskaita	[.]
2.6.	Bankas, banko kodas	[.]
2.7.	Telefonas	[.]
2.8.	El. paštas	[.]
2.9.	Atstovas	[.]
2.10.	Atstovavimo pagrindas	[.]

3. DUOMENYS APIE ŽEMĖS SKLYPĄ, NUOMOJAMĄ SKLYPĄ IR STATINIUS

3.1.	Nuomojamame sklype esantys statiniai, pastatai, jų specifikacijos, detalus aprašymas	[...]
3.2.	Nuomojamo sklypo unikalus Nr. (jei suformuotas Žemės sklypo pagrindu)	[...]
3.3.	Nuomojamo sklypo kadastro Nr. (jei suformuotas Žemės sklypo pagrindu)	[...]
3.4.	Nuomojamo sklypo plotas (ha)	[...]
3.5.	Nuomojamo sklypo adresas (jei suformuotas Žemės sklypo pagrindu)	[...]
3.6.	Žemės sklypo unikalus Nr.	4400-4929-6186
3.7.	Žemės sklypo kadastro Nr.	1901/0217:247
3.8.	Bendras Žemės sklypo plotas (ha)	30,1548
3.9.	Žemės sklypo adresas	Europos pr. 27, Kaunas, Lietuvos Respublika
3.10.	Investicinė zona, kurioje yra Nuomojamas sklypas	
3.11.	Nuomojamo sklypo pažymėjimas Žemės sklypo plane (Priedas Nr. 4)	[...]

3.12.	Veikla, kuriai išnuomojamas Nuomojamas sklypas	[...]
3.13.	Nuomojamame sklype griaujami statiniai	[...]

4. SUTARTIES DALYKAS IR RODIKLIAI

4.1.	Investicijos į Nuomojamą sklypą	<p>Sutartyje nustatyta tvarka Investuotojas įsipareigoja atlikti ne mažiau kaip [...] Eur/a ([...] eurų į arą) Investicijų į Nuomojamą sklypą.</p> <p>Iš viso [...] Eur ([žodžiais]) į visą Nuomojamą sklypą.</p>
4.2.	Investicijų pasiekimo laikotarpis	Investuotojas įsipareigoja šių Specialiųjų sąlygų 4.1. punkte numatytas Investicijas pasiekti ne vėliau kaip per [...] ([...]) mėnesius nuo Sutarties įsigaliojimo dienos.
4.3.	Darbo vietų sukūrimas	<p>Sutartyje nustatyta tvarka Investuotojas įsipareigoja sukurti ne mažiau kaip [...] naujų viso darbo laiko ilgalaičių darbo vietų, iš kurių [...] naujas ilgalaikes viso darbo laiko tyrėjų darbo vietas.</p> <p>Iš viso [...] ([žodžiais]) darbo vietas.</p> <p>Naujų darbo vietų vidutinis darbo užmokestis bruto būtų ne mažiau kaip 1,2 (vieną ir dvi dešimtas) karto didesnis, palyginti su Valstybės duomenų agentūros skelbiamu Kauno miesto savivaldybės vidutiniu mėnesiniu bruto darbo užmokesčiu, įskaitant individualias įmones.</p> <p>Reikalavimas dėl darbo vietos išlaikymo taikomas ne konkrečiau įdarbinto asmens atžvilgiu, bet darbo vietai kaip skaičiui (neatsižvelgiant į darbo vietos pavadinimo, funkcijų, pareigybės ir kitus pasikeitimus). Darbo vietos išlaikymo laikotarpis nenutrūksta laikotarpiu, kurį, atsilaisvinus darbo vietai, į ją ar kitą vietą jos sukurtą darbo vietą ieškomas naujas kandidatas (ne ilgiau kaip 3 (tris) mėnesius), taip pat kai į darbo vietą įdarbintas darbuotojas yra nėštumo ir gimdymo atostogose, atostogose vaikui prižiūrėti, kitose atostogose ar negali eiti pareigų dėl ligos, yra nušalintas nuo darbo ir pan.</p>
4.4.	Darbo vietų sukūrimo laikotarpis	Investuotojas įsipareigoja šių Specialiųjų sąlygų 4.3 punkte numatytas darbo vietas sukurti ne vėliau kaip per [...] ([...]) mėnesius nuo Nuomojamo sklypo priėmimo–perdavimo akto pasirašymo dienos. Investuotojas įsipareigoja sukurtas darbo vietas išlaikyti ne trumpiau nei iki [2046] metų arba Nutarimo galiojimo dienos, jei Nutarimas nustotų galioti anksčiau.

5. SUTARTIES TERMINAI

5.1.	Sutarties terminas	<p>Sutartis galioja iki:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. [2046 m. gruodžio 31 d.] arba nustojus galioti Nutarimui ir Lietuvos Respublikos Vyriausybei panaikinus valstybei svarbaus projekto statusą, arba 2. įgyvendinus Projektą pilna apimtimi (pasiekus visus Nutarime numatytus Valstybei svarbaus projekto rodiklius). <p>Atsiradus vienam iš šiame punkte minimų Sutarties nebegaliojimo atvejų, Investuotojas ir Operatorius pasirašo susitarimą dėl Sutarties nutraukimo teisinių pasekmių ir dėl tinkamų įsipareigojimų pagal Sutartį įgyvendinimo.</p>
5.2.	Sutarties termino pratęsimas	<p>Lietuvos Respublikos Vyriausybei pratęsus Nutarime nustatytą rodiklių pasiekimo terminą, šios Sutarties terminas automatiškai pratęsiamas atitinkamam Nutarime nurodytam rodiklių pasiekimo laikotarpiui, tačiau bendras Sutarties pratęsimo laikotarpis visais atvejais negali būti ilgesnis už Statinių ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę, nustatomą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro nustatyta tvarka. Investuotojo sutikimas pratęsti Sutarties terminą reikalingas tik tuomet, kai yra pasiekti Sutarties Specialiųjų sąlygų 4.1 ir 4.3 punktuose nustatyti rodikliai. Investuotojui pasiekus nustatytus rodiklius, tačiau nesutikus pratęsti Sutarties termino, Sutartis pasibaigia [2046 m. gruodžio 31 d.], o Nuomojamą sklypą Investuotojas turi teisę toliau nuomotis.</p>

6. INVESTUOTOJO ĮSIPAREIGOJIMAI

6.1.	Bendras investicinio projekto įgyvendinimo laikotarpis	<p>Investuotojas įsipareigoja ne vėliau kaip per [...] ([...]) mėnesius nuo Nuomojamo sklypo priėmimo–perdavimo akto pasirašymo dienos, parengti Statinio(-ių) projektinę dokumentaciją, pastatyti Statinį(-ius) ir įrengti visą būtiną infrastruktūrą Nuomojamo sklypo ribose, ir, esant Investuotojo poreikiui ir suderinus su Operatoriumi, už Nuomojamo sklypo ribų, užtikrinti, kad Statinys(-iai) būtų užbaigti teisės aktų nustatyta tvarka ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.</p>
6.2.	Statybą leidžiančio dokumento gavimas	<p>Investuotojas įsipareigoja Statinio(-ių) statybą leidžiantį dokumentą gauti per [...] ([...]) mėnesius nuo Nuomojamo sklypo priėmimo–perdavimo akto pasirašymo dienos.</p>
6.3.	Terminų pratęsimas	<p>Šių Specialiųjų sąlygų 6.1–6.2 punktuose numatyti terminai gali būti pratęsti abipusiu Šalių rašytiniu susitarimu.</p> <p>Šių Specialiųjų sąlygų 4.2, 4.4, 6.1 ir 6.2 punktuose numatyti terminai atitinkamai pratęsiami tik tokiam laikotarpiui, kiek Investuotojas negali įvykdyti savo įsipareigojimų dėl nuo jo nepriklausančių aplinkybių:</p>

		(i) paaiškėja nauji esminiai reikalavimai Investuotojo statinių projektavimui ar statybai, (ii) Investuotojui atsiranda būtinybė keisti jau parengto techninio projekto esminius sprendinius ir/ar (iii) gauti naują statybą leidžiantį dokumentą (pavyzdžiui, nustatomos naujos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, keičiami įvažiavimo į Nuomojamą sklypą sprendiniai). Su tuo susiję nuostoliai tenka Investuotojui, išskyrus, jei nuostoliai atsiranda dėl Operatoriaus kaltės ar nuo jo priklausančių aplinkybių.
6.4.	Civilinės atsakomybės draudimas	Investuotojas įsipareigoja savo sąskaita apdrausti Investuotojo, kaip faktinio turto naudotojo ir valdytojo, civilinę atsakomybę už Operatoriui, tretiesiems asmenims ar jų turtui padarytą žalą. Šiame punkte nurodyto Investuotojo civilinės atsakomybės draudimo suma turi būti nemažesnė nei 5 (penki) procentai nuo Investicijų į Statinių Žemės sklype projektavimą, statybas ir įrengimą vertės. Šalių susitarimu, šio punkto reikalavimai yra tenkinami, jei yra pateikiamas analogiškas Investuotojo turto Subnuomininko civilinės atsakomybės draudimas.

7. MOKĖJIMAI PAGAL SUTARTĮ

7.1.	Įsikūrimo mokestis	[.] Eur ([žodžiais]) be PVM. PVM mokestis sudaro [.] Eur ([žodžiais]). Iš viso su PVM – [.] Eur ([žodžiais]). <i>/Alternatyva deryboms: [[sikūrimo mokestis sumokamas tokia tvarka: [pateikiamas grafikas ar mokėjimo etapai]]</i>
------	--------------------	---

8. PRIEVOLIŲ ĮVYKDYMO UŽTIKRINIMAS

8.1.	Prievolių įvykdymo užtikrinimo suma	ne mažiau kaip 10 (dešimt) procentų Investuotojui priskaičiuoto įsikūrimo mokesčio sumos be PVM, nurodytos šių Specialiųjų sąlygų 7.1 punkte – [.] Eur ([žodžiais] eurai).
------	-------------------------------------	--

9. KITOS SĄLYGOS

9.2.	Už sutarties vykdymą atsakingas Operatoriaus atstovas	[.]
9.3.	Už sutarties vykdymą atsakingas Investuotojo atstovas	[.]
9.4.	Operatoriaus pasikeitimas	Investuotojui yra žinoma ir suprantama, kad Savivaldybės administracija KAIPP operatoriui atrinkti, remdamasi Lietuvos Respublikos investicijų įstatymo ir kitų taikomų teisės aktų nuostatomis, ketina organizuoti atranką viešo konkurso būdu. Atrinkus KAIPP operatorių viešo konkurso būdu ir įsigaliojus su juo Savivaldybės tarybos, kaip KAIPP steigėjo, sudarytai sutarčiai, jis perims Operatoriaus teises ir pareigas

		pagal šią Sutartį. KAIPP operatorių atrinkti preliminariai planuojama iki 2031 m. Atrinkus naują KAIPP operatorių, jis taps Žemės sklypo ir Nuomojamo sklypo nuomininku. Investuotojas įsipareigoja su paskirtuoju KAIPP operatoriumi pasirašyti susitarimą dėl nuomotojo, nurodyto Žemės nuomos sutartyje, pakeitimo. Savivaldybės administracija įsipareigoja užtikrinti, kad naujasis KAIPP operatorius įsipareigotų visa apimti perimti Žemės nuomos sutartį ir jos vykdymą, o KAIPP operatorius atitinkamai įsipareigotų Žemės nuomos sutartį perimti ir vykdyti ne blogesnėmis nei tokio perėmimo metu buvusios Žemės nuomos sutarties sąlygos. Tuo atveju, jei Nuomojamo sklypo nuomos teisė, Operatoriaus sutikimu, būtų įkeičiama Investuotojo kreditoriaus naudai, Investuotojas įsipareigoja, kad finansavimo sutartyje su kreditoriumi būtų numatytas kreditoriaus išankstinis besąlyginis sutikimas subnuomos sutarčiai su būsimu operatoriumi sudaryti. Šia Sutartimi Investuotojas išduoda išankstinį ir neatšaukiamą sutikimą, kad Žemės sklypo ar Nuomojamo žemės sklypo nuomotojo pasikeitimas nebus pagrindas nutraukti šią ir/ ar Žemės nuomos sutartį.
9.5.	Šalių įsipareigojimai, jeigu taikomas Specialiųjų sąlygų 3.13 punktas	[.]

10. SUTARTIES SPECIALIŲJŲ SĄLYGŲ PRIEDAI

10.1.	Priedas Nr. 1 – Sutarties Bendrosios sąlygos;
10.2.	Priedas Nr. 2 – Žemės sklypo Nekilnojamojo turto registro išrašas;
10.3.	Priedas Nr. 3 – Investuotojui pateiktų susipažinti dokumentų sąrašas;
10.4.	Priedas Nr. 4 – Nuomojamo sklypo planas.

Šalių pasirašytos Sutarties Specialiosios sąlygos kartu su Sutarties Bendrosiomis sąlygomis ir aukščiau išvardintais priedais sudaro Sutartį tarp Operatoriaus ir Investuotojo. Laikoma, kad Sutartį sudarantys dokumentai vienas kitą paaiškina. Jeigu Sutarties Specialiųjų sąlygų ir / ar jų priedų nuostatos neatitinka Sutarties Bendrųjų sąlygų nuostatų, pirmenybė yra teikiama Sutarties Specialiųjų sąlygų bei jų priedų nuostatomis. Sutarties Bendrosiose sąlygose nurodytos alternatyvios nuostatos (su priedais „*jei taikoma*“, „*jei tokių būtų*“, „*jei tokių yra*“ ar pan.) taikomos tik tokiu atveju, jeigu jos konkrečiai aprašomos Sutarties Specialiosiose sąlygose ar Sutarties specialiųjų sąlygų prieduose, taip pat jeigu jų taikymas būtinas atsižvelgiant į galiojantį teisinį reguliavimą, susijusį su Sutarties dalyku. Esant tarpusavio neatitikimams tarp Sutarties Specialiųjų sąlygų ir jos priedų, prioritetas teikiamas šiam Šalių pasirašytam Sutarties tekstui, po to dokumentams, kurių pagrindu buvo sudaryta Sutartis, po to – Investuotojo Paraiškai.

Šalys, pasirašydamos šias Sutarties Specialiąsias sąlygas, patvirtina, kad perskaitė tiek Sutarties Specialiąsias sąlygas ir jų priedus, tiek ir Sutarties Bendrąsias sąlygas, suprato jų turinį ir visos Sutarties sąlygos visiškai atitinka jų valią ir tikruosius ketinimus.

Operatoriaus vardu:

Investuotojo vardu:

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Investicijų ir projektų skyrius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Dėl Įsikūrimo Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parke sutarties formos patvirtinimo
Dokumento registracijos data ir numeris	2023-11-21 Nr. T-503
Adresatas	-
Pasirašymo, tvirtinimo, vizavimo paskirties parašą (-us) sukūrusio (-ių) asmens (-ų) pareigos, vardas (-ai), pavardė (-ės), data	-
Pagrindinio dokumento priedų ir priedamų dokumentų failų skaičius	0
Papildomi metaduomenys	Dokumentas suformuotas DVS „Kontora“.
