

GYVENAMUJŲ PATALPŲ NUOMOS SUTARTIS Nr. 1

2025 m. Lapkričio mėn. 13 d.

Mes, **Dovydas Mačiulis** (a.k. **39206191972**) ir **Simona Mačiulienė** (a.k. **49504141970**) (toliau Nuomotojas), buto savininkai, iš vienos pusės, ir **Justas Kazlauskas** (a.k. 50106142175), dokumento nr. 15928187 (toliau sutartyje – Nuomininkas), iš kitos pusės, sudarėme šią nuomas sutartį:

1. SUTARTIES OBJEKTAS

- 1.1. Šia sutartimi Nuomotojas perduoda Nuomininkui laikinai valdyti ir naudoti 49,71 kv. bendrojo ploto gyvenamąsias patalpas, esančias **Kalvarijų g. 196 - 95, Vilniuje** (toliau sutartyje - nuomojamos patalpos), o Nuomininkas įsipareigoja mokėti nuomas mokesčių.
- 1.2. Sutarties sudarymo metu nuomininkas moka, vieno mėnesio užstatą - **500 EUR** (toliau depozitas) nuomotojui ir einamojo mėnesio įmoką **500 Eur, viso 1000 Eur**, sutarties pasirašymo metu grynais.
- 1.3. Nuomininkas kiekvieną mėnesį moka Nuomotojui nuomojamų patalpų komunalinių (vandens, šilumos, elektros) mokesčius pagal faktinius duomenis. Nuomotojas netarpininkauja, teikiant interneto, televizijos ar kitas paslaugas ir nuomininkas esant poreikiui susidaro sutartis tiesiogiai su atitinkamais paslaugų teikėjais pats.
- 1.4. Šalys susitaria, kad patalpos Nuomininkui išnuomojamos iki **2026 m. Lapkričio mėn. 14 d.**

2. MOKĖJIMU IR ATSISKAITYMŲ PAGAL SUTARTĮ TVARKA

- 2.1. Nuomininkas kiekvieną mėnesį, ne vėliau kaip iki **einamojo mėnesio 14 dienos**, sumoka Nuomotojui **500 Eur** dydžio mėnesinį nuomas mokesčių už einamajį mėnesį.
- 2.2. Nuomininkas kiekvieną mėnesį, ne vėliau kaip iki **einamojo mėnesio 14 dienos**, apmoka Nuomotojui nuomojamų patalpų komunalinių ir kitų paslaugų mokesčius už praėjusį mėnesį.
- 2.3. Pasibaigus šios sutarties terminui ar nutraukus ją prieš terminą, Nuomininkas sumoka visas Nuomotojui pagal šią sutartį mokėtinas sumas per 30 (trisdešimt) kalendorinių dienų nuo sutarties termino pasibaigimo ar sutarties nutraukimo dienos. Nuomininko iniciatyva nutraukus sutartį anksčiau sutarties galiojimo termino, nuomininkas moka **500 Eur** dydžio baudą nuomotojui.

3. ŠALIŲ ĮSIPAREIGOJIMAI

- 3.1. Pagal šią sutartį Nuomotojas įsipareigoja:
 - 3.1.1. Sutarties pasirašymo metu perduoti Nuomininkui šios sutarties 1.1. punkte nurodytas nuomojamas patalpas. Nuomojamos patalpos perduodamos dalyvaujant abiem šalims ar jų įgaliotiemis atstovams, kurie sudaro ir pasirašo nuomojamų patalpų perdavimo-priėmimo aktą (Priedas Nr.1);
 - 3.1.2. savo lėšomis atlikti nuomojamų patalpų kapitalinį remontą, kai vykdomas viso pastato ar gretimų, su nuomojamomis patalpomis susisiejančių patalpų rekonstravimas ar remontas;
 - 3.1.3. pasibaigus nuomas sutarties terminui arba nutraukus šią sutartį, priimti iš Nuomininko nuomojamas patalpas sudarant perdavimo-priėmimo aktą;
 - 3.1.4. atlyginti Nuomininkui jo turėtas būtinias (pagristas dokumentais) nuomojamų patalpų pagerinimo išlaidas, padarytas Nuomotojo leidimu. Kai pagerinimai padaryti be Nuomotojo sutikimo arba šalys susitaria, jog Nuomininko patalpų pagerinimo išlaidos nebus atlyginamos, Nuomininkas neturi teisės į išlaidų, susijusių su nuomojamų patalpų pagerinimu,

kompensavimą;

3.2. Pagal šią sutartį Nuomininkas įspareigoja:

- 3.2.1. laikytis nuomojamose patalpose priešgaisrinės saugos, aplinkos apsaugos, taip pat higienos bei sanitarinių normų. Nuomininkas atsako už šių taisyklių bei normų nesilaikymo pasekmes ir atlygina dėl to atsiradusią žalą;
- 3.2.2. be Nuomotojo raštiško sutikimo nesubnuomoti nuomojamą patalpą ar jų dalies.
- 3.2.3. be Nuomotojo raštiško sutikimo neperleisti šia sutartimi įgytų teisių ir pareigų tretiesiems asmenims, neįkeisti nuomas teisės ar kitaip jos nesuvaržyti;
- 3.2.4. be Nuomotojo raštiško leidimo neperplanuoti ir nepertvarkyti nuomojamą patalpą ar jų dalies;
- 3.2.5. suderinus su Nuomotoju, savo lėšomis atliki nuomojamą patalpą bei vidaus inžinierinių tinklų priežiūrą ir einamajį remontą.
- 3.2.6. pilnai atlyginti Nuomotojui nuostolius, susijusius su nuomojamą patalpą pabloginimu, jeigu tai įvyksta dėl Nuomininko kaltės;
- 3.2.7. ne vėliau kaip 1 mėnuo iki šios sutarties galiojimo termino pasibaigimo, jam patogiu būdu (žodžiu, faksu, telefonu ar kt.) pranešti Nuomotojui apie paliekamas nuomojamas patalpas;
- 3.2.8. pasibaigus šios sutarties terminui arba ją nutraukus prieš terminą, per dvi darbo dienas perduoti Nuomotojui nuomojamas patalpas remiantis perdavimo-priėmimo aktu (Priedas Nr. 1) su visais jose padarytais pertvarkymais, kurie negali būti atskiriami nuo patalpų nepadarant žalos jų būklei;
- 3.2.9. laiku mokėti Nuomotojui nuompinigius už naudojimąsi nuomojamomis patalpomis ir komunalinių bei kitų paslaugų mokesčius.

4. SUTARTIES GALIOJIMO TERMINAS IR NUTRAUKIMO TVARKA

- 4.1. Kiekviena sutarties šalis turi teisę nutraukti šią sutartį raštu įspėjusi apie tai kitą šalį prieš 1 mėnesį
- 4.2. Nuomininkui nutraukus sutartį anksčiau termino, nuomininkas privalo sumokėti **500 EUR dydžio baudą** nuomotojui.
- 4.3. Nuomotojas turi teisę teismine tvarka nutraukti šią sutartį nesilaikant 4.1. punkte nurodyto įspėjimo termino, jeigu:
 - 4.3.1. Nuomininkas naudojasi daiktu ne pagal sutartį ar daikto paskirtį;
 - 4.3.2. Nuomininkas tyčia ar dėl neatsargumo blogina daikto būklę;
 - 4.3.3. Nuomininkas nemoka nuomas ir kitų mokesčių pagal sutartį;
 - 4.3.4. Nuomininkas nevykdo vidaus inžinierinių tinklų priežiūros ir nedaro einamojo remonto arba nedaro kapitalinio nuomojamų patalpų remonto, kurį jis privalo daryti remiantis atskiru rašytiniu šalių susitarimu;
 - 4.3.5. Nuomininkas blogina nuomojamą patalpą ar jose esančių inžinierinių tinklų būklę.
- 4.4. Nutraukus sutartį dėl 4.3 punkte įvardintų priežasčių, nuomininkas moka **560 Eur** dydžio baudą.
- 4.5. Nuomininkas turi teisę teismine tvarka nutraukti šią Sutartį nesilaikant 4.1. punkte nurodyto įspėjimo termino, jeigu:
 - 4.5.1. Nuomotojas neperduoda nuomojamą patalpą Nuomininkui arba kliudo naudotis jomis pagal jų paskirtį ir šios sutarties sąlygas;
 - 4.5.2. perduotos nuomojamos patalpos yra su trūkumais, kurie Nuomotojo nebuvvo aptarti ir Nuomininkui nebuvvo žinomi, o dėl šių trūkumų jų neįmanoma naudoti pagal paskirtį ir šios sutarties sąlygas;
- 4.6. Sutarties šalys turi teisę nutraukti šią sutartį abipusiu rašytiniu susitarimu, nesilaikant sutarties 4.1. punkte nurodyto įspėjimo termino.

- 4.7. Pasibaigus nuomas sutarties terminui ar nutraukus nuomas sutartį, Nuomininkas turi teisę pasiimti nuomojamų patalpų pagerinimus, jeigu juos galima atskirti be žalos nuomojamoms patalpoms.

5. ŠALIŲ ATSAKOMYBĖ

- 5.1. Nuomininkas atlygina Nuomotojui dėl nuomojamų patalpų pabloginimo atsiradusius nuostolius, išskyrus tuos atvejus, kai įrodo, kad daiktas pablogėjo ne dėl jo kaltės.
- 5.2. Nuomininkas įsipareigoja mokėti Nuomotojui 2 % dydžio delspinigius nuo laiku nesumokėtos nuomas ar kitų mokesčių pagal sutartį sumos už kiekvieną uždelstą dieną.
- 5.3. Sutarties šalis atleidžiama nuo atsakomybės už savo sutartinių įsipareigojimų nevykdymą, jeigu ji įrodo, kad šių įsipareigojimų nebuvo galima įvykdyti dėl “force majeure” aplinkybių, kurių sutarties sudarymo momentu ši šalis negalėjo numatyti ir kurių ji negalėjo išvengti ar įveikti. Nustatant “force majeure” aplinkybes, taikomos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 liepos 15 d. nutarimo Nr. 840 nuostatos (V.Ž. 19960719 Nr.68).
- 5.4. Šalis, prašanti atleisti nuo atsakomybės, sužinojusi apie force majeure aplinkybę bei jos poveikį įsipareigojimų vykdymui, kuo skubiau turi pranešti kitai šaliai apie susidariusią situaciją. Būtina pranešti ir tuomet, kai išnyksta pagrindas nevykdyti įsipareigojimų. Pagrindas atleisti nuo atsakomybės atsiranda nuo kliūties atsiradimo momento arba, jeigu apie ją laiku pranešta, nuo pranešimo momento. Laiku nepranešusi įsipareigojimų nevykdanti šalis tampa iš dalies atsakinga už nuostolių, kurių priešingu atveju būtų išvengta, atlyginimą.

6. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

- 6.1. Si sutartis įsigalioja nuo jos pasirašymo dienos, patvirtinus liudininkams ir galioja iki sutarties 1.4. punkte nurodyto termino pabaigos.
- 6.2. Jeigu pasibaigus sutarties terminui nuomininkas daugiau kaip dešimt dienų toliau naudojasi turu ir nuomotojas tam nepriestarauja, laikoma, kad sutartis tapo neterminuota.
- 6.3. Nuomininkas, tvarkingai vykdės pagal nuomas sutartį prisiimtus įsipareigojimus, pasibaigus sutarties terminui turi pirmenybės teisę palyginti su kitais asmenimis atnaujinti sutartį. Nuomotojas privalo likus savaitei iki nuomas termino pasibaigimo dienos pranešti Nuomininkui apie šio teisę sudaryti nuomas sutartį naujam terminui. Sudarant nuomas sutartį naujam terminui, jos sąlygos šalių susitarimu gali būti pakeistos.
- 6.4. Sutartis gali būti pakeista arba papildyta tik raštišku abiejų šalių susitarimu.
- 6.5. Sutarties priedas Nr. 1 – Priėmimo-perdavimo aktas yra neatskiriamas sutarties dalis.

7. ŠALIŲ REKVIZITAI IR PARAŠAI

7.1. Nuomotojas:

Dovydas Mačiulis ir Simona Mačiulienė

7.2. Nuomininkas:

Justas Kazlauskas