

SAVIVALDYBĖS TURTO NUOMOS SUTARTIS

2024 m. rugpjūčio 1 d. Nr. ST-12

Kaunas

Nuomotojas – Savivaldybės turto patikėtinis Kauno Aleksandro Stulginskio mokykla, kodas 190138023, veikiantis turto patikėjimo teise, atstovaujamas direktorės Astos Poželės, veikiančios pagal įstaigos nuostatus, ir nuomininkas – UAB „Skirtingi skoniai“, kodas 304939259, atstovaujamas direktorės Daivos Kazbarienės, veikiančios pagal bendrovės įstatus (toliau kartu vadinamos šalimis, o kiekviena atskirai – šalimi), remdamosi Kauno miesto savivaldybės mero 2024 m. gegužės 13 d. potvarkiu Nr.M-486 „Dėl nekilnojamojo ir kito ilgalaikio ir (ar) trumpalaikio materialiojo turto nuomos ne konkurso būdu moksleivių maitinimui organizuoti“ ir Centrinės perkančiosios organizacijos pateiktais rezultatais pirkime Nr. CPO305154 sudarė šią sutartį.

I SKYRIUS SUTARTIES DALYKAS

1. Nuomotojas įsipareigoja perduoti nuomos teise nuomininkui Kauno miesto savivaldybės nuosavybės teise valdomą materialųjį turtą – 117,7 kv. m negyvenamąsias patalpas (patalpos plane pažymėtos nuo 1-35 iki 1-44, bendrojo naudojimo patalpos 1-45; pastatas, kuriame yra patalpos, plane pažymėtas 1C3b, pastato unikalasis Nr. 1997-7007-3011) Partizanų g. 152, Kaune (toliau – turtas) Kauno Aleksandro Stulginskio mokyklos mokinių maitinimo paslaugoms teikti.

2. Nuomininkas įsipareigoja mokėti nuompinigius – 168,31 Eur (1,43 Eur už 1 kv. m Eur) ir įstatymų nustatyto dydžio PVM per mėnesį (kai nuomininkas yra PVM mokėtojas) už šios sutarties 1 punkte nurodytą turtą. Nuompinigiai pradedami skaičiuoti nuo turto perdavimo ir priėmimo akto pasirašymo dienos (išskyrus nuomos sutarties atnaujinimo atvejį), jei šios sutarties papildomose sąlygose nenumatyta kitaip.

II SKYRIUS SUTARTIES SĄLYGOS

3. Nuomos terminas nustatomas nuo 2024 m. rugpjūčio 1 d. iki 2027 m. rugpjūčio 1 d., bet ne ilgiau kaip iki 2024 m. rugpjūčio 1 d. mokinių maitinimo paslaugų teikimo sutarties Nr. CPO305154 galiojimo pabaigos.

4. Šalys susitaria, kad nuomotojas turi teisę vieną kartą per kalendorinius metus sausio mėnesį, bet ne anksčiau kaip po 12 mėnesių nuo sutarties įsigaliojimo, perskaičiuoti (padidinti) turto nuompinigių dydį, vadovaudamasis Lietuvos statistikos departamento skelbiamu vartotojų kainų pokyčių dydžiu, apskaičiuotu pagal suderintą vartotojų kainų indeksą (toliau – SVKI), nepasirašant papildomo šalių susitarimo, jei per 12 mėnesių laikotarpį SVKI pokytis yra didesnis nei 1 procentas. Kiekvieną kartą tokiu būdu naujai apskaičiuotas nuomos mokesčio dydis tampa nuomos mokesčiu, kuris vėlesniais metais yra perskaičiuojamas, kaip yra aprašyta šiame sutarties punkte. Jeigu SVKI vidutinis metinis pokytis yra neigiamas (t. y. esant defliacijai), nuompinigių dydis nėra perskaičiuojamas. Apie perskaičiuotą nuomos mokesį ne vėliau kaip per mėnesį nuomotojas nuomininką informuoja raštu.

5. Nuomininkas moka nuompinigius kas mėnesį, prieš prasidedant mėnesiui, bet ne vėliau kaip iki einamojo mėnesio 10 dienos.

6. Nuomininkas, be nuompinigių, kas mėnesį teisės aktų nustatyta tvarka moka visus mokesčius, susijusius su turtu (įskaitant, bet neapsiribojant, mokesčius už vandens tiekimą ir nuotekų šalinimą, elektros ir šilumos energiją, komunalines paslaugas, turto administravimą, kaupiamąsias lėšas

namui atnaujinti, žemės mokesčių ir kitus mokesčius, įmokas ir rinkliavas (išskyrus 34 punkte nurodytas išimtis)).

7. Nuomininkas pareiškia, kad apžiūrėjo išnuomojamą turtą, susipažino su šio turto dokumentais. Nuomininkas įvertino šio turto teisinį statusą, taip pat faktinę būklę ir galimybę turtą pritaikyti nuomininko veiklai, neturi ir ateityje neturės jokių pretenzijų dėl turto.

8. Esant poreikiui, nuomininkas, raštu suderinęs su nuomotoju darbų apimtį, pats savo rizika ir sąskaita parengia ir pritaiko turtą savo veiklai, kad turtas atitiktų visus privalomus tokiai veiklai vykdyti keliamus reikalavimus (priešgaisrinės saugos, higienos, darbų saugos ir kt.).

9. Nuomininkui, pagerinusiam išsinuomotą turtą, už pagerinimą neatlyginama.

10. Nuomininkui draudžiama išpirkti nuomojamą turtą. Jis gali dalyvauti parduodant šį turtą teisės aktų nustatyta tvarka.

11. Nuomininkas neturi teisės perleisti savo teisių ir pareigų, atsiradusių iš nuomos sutarties, įkeisti nuomos teisę ar perduoti ją kaip turtinį įnašą ar kitaip ją suvaržyti.

III SKYRIUS ŠALIŲ PAREIGOS

12. Nuomotojas įsipareigoja:

12.1. per 10 kalendorinių dienų nuo šios sutarties pasirašymo perduoti nuomininkui nuomojamą turtą pagal perdavimo ir priėmimo aktą (išskyrus nuomos sutarties atnaujinimo atvejį);

12.2. parduodamas ar kitaip perduodamas nuomojamą turtą, kitaip suvaržydamas nuosavybės teisę, raštu prieš pratingą terminą pranešti nuomojamo turto pirkėjui ar kitokios sutarties šaliai apie šią sutartį, o nuomininkui – apie numatomą nuomojamo turto pardavimą ar kitokį perleidimą arba teisės į jį suvaržymą;

12.3. per 5 darbo dienas nuo nekilnojamojo turto perdavimo ir priėmimo akto pasirašymo dienos savo lėšomis pateikti valstybės įmonės Registrų centro padalinii užsakymą įregistruoti šią sutartį Nekilnojamojo turto registre, o ją nutraukus ar pasibaigus jos galiojimui – išregistruoti iš šio registro.

13. Nuomininkas įsipareigoja:

13.1. naudoti turtą pagal paskirtį ir sutartį, griežtai laikytis šios paskirties turtui keliamų priežiūros, higienos, priešgaisrinės saugos, sanitarinių reikalavimų ir kitų su turto eksploatavimu susijusių taisyklių;

13.2. nustatytais terminais mokėti visus šioje sutartyje nurodytus mokesčius;

13.3. savo lėšomis parengti turtą pasikeičiantiems metų sezonams ir, esant poreikiui ar nuomotojo pagrįstam reikalavimui (šiomis aplinkybėmis gali būti laikomi tokie turto defektai ar pažeidimai, kurių pašalinimas vėlesniu laikotarpiu prieš turto grąžinimą nuomotojui sąlygotų prastesnę turto būklę turto grąžinimo nuomotojui metu), atlikti turto paprastąjį remontą ir raštu apie tai informuoti nuomotoją, taip pat vykdyti techninę turto priežiūrą. Techninė priežiūra ir (ar) paprastas remontas turi užtikrinti turto funkcionalumą, normalią fizinę būklę, maksimalią apsaugą nuo bet kokių kenksmingų veiksnių ir saugų išnuomoto turto eksploatavimą. Nuomininkas, atlikdamas remonto darbus, privalo naudoti teisės aktų reikalavimus atitinkančias priemones, medžiagas ir įrangą. Nuomininkas įsipareigoja, atlikdamas bet kokius turto remonto darbus, laikytis visų nustatytų aplinkos apsaugos, priešgaisrinės saugos, higienos, darbuotojų saugos ir kitų teisės aktų reikalavimų, naudoti visas reikalingas saugos priemones;

13.4. per 30 kalendorinių dienų nuo turto perdavimo ir priėmimo akto pasirašymo dienos savo lėšomis įrengti nuomojamose patalpose elektros ir vandens apskaitos prietaisus, jeigu jie neįrengti ir tai techniškai įmanoma;

13.5. per 10 kalendorinių dienų nuo sutarties pasirašymo dienos sudaryti su atitinkamomis įmonėmis, įstaigomis ir organizacijomis sutartis dėl atsiskaitymo už komunalines ir kitas paslaugas arba

(ir) susitarimą su pastato, kuriame yra nekilnojamasis turtas, naudotoju dėl atsiskaitymo už sunaudotą vandenį, elektros energiją (kai turte nėra įrengta atskirų vandens, elektros energijos įvadu), komunalines ir kitas paslaugas tvarkos, turto administravimą ir per 10 kalendorinių dienų nuo šių sutarčių sudarymo raštu apie tai informuoti nuomotoją (išskyrus sutarties atnaujinimo atvejį, kai sutartis arba (ir) susitarimas jau sudaryti);

13.6. Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka per 10 kalendorinių dienų nuo sutarties pasirašymo dienos kreiptis į Kauno miesto savivaldybės administraciją dėl žemės nuomos sutarties sudarymo (jei statiniui, kuriame yra išnuomotas nekilnojamasis turtas, eksploatuoti yra suformuotas žemės sklypas) (išskyrus atvejį, kai sutarties papildomose sąlygose yra nurodyta kitaip); sudarytą sutartį užregistruoti Nekilnojamojo turto registre ir per 10 kalendorinių dienų nuo sutarties sudarymo raštu apie tai informuoti nuomotoją;

13.7. prižiūrėti ir tvarkyti išnuomotam nekilnojamajam turtui teisės aktų nustatyta tvarka priskirtą teritoriją;

13.8. apdrausti 1 punkte nurodytą turtą nuomotojo naudai nuo gaisro, gamtinių jėgų ir kitos rizikos ir nedelsiant pateikti nuomotojui draudimo įmonės išduoto liudijimo (poliso) kopiją (išskyrus atvejį, kai sutarties papildomose sąlygose yra nurodyta kitaip). Draudimas turi nepertraukiamai galioti iki šios sutarties galiojimo pabaigos;

13.9. nuomotojui raštu pareikalavus, per 10 darbo dienų pateikti nuomotojui rašytinius įrodymus apie patirtas faktines išlaidas turtui eksploatuoti, prižiūrėti ir kitiems sutarties įsipareigojimams vykdyti ir bet kokius kitus dokumentus, susijusius su turto naudojimu;

13.10. sudaryti nuomotojo įgaliotam atstovui sąlygas tikrinti nuomojamo turto būklę;

13.11. kai pasibaigia sutarties galiojimas ar sutartis yra nutraukiama prieš terminą – iki turto perdavimo pagal turto perdavimo ir priėmimo aktą dienos įvykdyti visus mokestinius įsipareigojimus, susijusius su išsinuomotu turtu;

13.12. pasibaigus šios sutarties terminui arba nutraukus sutartį prieš terminą, perduoti pagal turto perdavimo aktą tvarkingą turtą su visais atliktais pertvarkymais, neatskiriamais nuo turto nepadariant turtui žalos;

13.13. tapus PVM mokėtoju (jei sudarius sutartį nuomininkas nebuvo registruotas kaip PVM mokėtojas), nedelsiant, bet ne vėliau kaip per tris darbo dienas, apie tai raštu informuoti nuomotoją;

13.14. pasikeitus rekvizitams, per tris darbo dienas raštu informuoti nuomotoją.

14. Nuomininkui draudžiama be nuomotojo rašytinio sutikimo:

14.1. subnuomoti nuomojamą turtą arba leisti kitiems asmenims kitaip juo naudotis;

14.2. atlikti patalpų perplanavimą, turto kapitalinio remonto arba rekonstravimo darbus (pagerinti turtą).

IV SKYRIUS ŠALIŲ ATSAKOMYBĖ

15. Nuomininkas, šioje sutartyje nustatytu laiku nesumokėjęs nuompinigių, moka delspinigius už kiekvieną pavėluotą dieną – 0,05 procento nuo nesumokėtos nuompinigių sumos iki bylos iškėlimo teisme dienos.

16. Jeigu nuomininkas tinkamai neįvykdo sutarties sąlygų (išskyrus sutarties 26 punktą) ir jis buvo įspėtas apie tokį pažeidimą, nustatant protingą terminą pažeidimui pašalinti, nuomininkas moka 300 Eur baudą už kiekvieną tokį pažeidimą.

17. Laiku neperdavęs šios sutarties 1 punkte nurodyto turto pagal šioje sutartyje nustatytas sąlygas, už pradelstą laiką nuomininkas moka baudą – ¼ mėnesinio nuomos mokesčio už kiekvieną uždelstą perduoti dieną ir visus su šia sutartimi susijusius mokesčius (už komunalines paslaugas,

administravimą ir kt.). Baudos sumokėjimas neatleidžia jo nuo prievolės vykdyti įsipareigojimus dėl turto perdavimo nuomotojui.

18. Už nuomojamo turto pabloginimą, netinkamą higienos, priešgaisrinės saugos, sanitarinių reikalavimų ir kitų su turto eksploatavimu susijusių reikalavimų užtikrinimą nuomininkas atsako Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

V SKYRIUS SUTARTIES ATNAUJINIMAS

19. Šios sutarties terminas gali būti pratęstas tik tuo atveju, jei yra pratęsiamas 2024 m. rugpjūčio 1 d. mokinių maitinimo paslaugų teikimo sutarties Nr. CPO305154 terminas. Sutartis baigiasi pasibaigus nurodytos paslaugų teikimo sutarties terminui.

20. Pratęsiant nuomos sutartį naujam terminui, jos sąlygos gali būti atnaujintos.

VI SKYRIUS SUTARTIES NUTRAUKIMAS IR PASIBAIGIMAS

21. Ši sutartis pasibaigia:

21.1. pasibaigus jos terminui;

21.2. šalių susitarimu;

21.3. nutraukus prieš terminą vienašališkai ar šalių susitarimu 2024 m. rugpjūčio 1 d. mokinių maitinimo paslaugų teikimo sutartį Nr. CPO305154;

21.4. nuomotojui – Savivaldybės turto patikėtiniui grąžinus turtą Savivaldybei, nebent Savivaldybė nusprendžia perimti nuomotojo teises ir pareigas pagal šią sutartį arba perduoti jas kitam Savivaldybės turto patikėtiniui.

22. Ši sutartis nutraukiama prieš terminą vienašališkai ne teismine tvarka nuomotojo iniciatyva:

22.1. jei nuomininkui buvo pateiktas rašytinis įspėjimas apie būtinumą įvykdyti prievolę ar pašalinti pažeidimus per nustatytą terminą, tačiau jis per nustatytą terminą prievolės neįvykdė ar nepašalino pažeidimų:

22.1.1. jei nuomininkas nesudaro galimybės nuomotojo atstovui tikrinti išnuomotą turtą;

22.1.2. jei nuomininkas naudojasi turtu ne pagal sutartį ar paskirtį arba be nuomotojo leidimo perleidžia išnuomotą turtą trečiajam asmeniui;

22.1.3. jei nuomininkas tyčia ar dėl neatsargumo blogina turto būklę;

22.1.4. jei nuomininkas nesumoka nuomos mokesčio du mėnesius iš eilės ar nemoka kitų mokesčių;

22.1.5. jei nuomininkas nevykdo kitų šios sutarties sąlygų arba netinkamai jas vykdo ir tai yra esminis sutarties pažeidimas;

22.2. jei nuomininkui buvo pateiktas įspėjamasis raštas ne vėliau kaip prieš du mėnesius, nes atsirado būtinybė perimti šios sutarties 1 punkte nurodytą turtą Savivaldybės poreikiams;

22.3. jei paaiškėja, kad nuomininkas pateikė žinomai melagingus duomenis vykdant turto nuomos konkursą;

22.4. kitais Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatytais atvejais.

23. Ši sutartis gali būti nutraukta prieš terminą vienašališkai ne teismine tvarka nuomininko iniciatyva, nuomininkui raštu įspėjus nuomotoją prieš tris mėnesius.

24. Vienašališko sutarties nutraukimo atveju pranešimas apie sutarties nutraukimą ir nustatyto termino pasibaigimas yra juridiniai faktai, nutraukiantys sutartį. Apie vienašališką nuomos sutarties nutraukimą nuomininkas įspėjamas ne vėliau kaip prieš 30 kalendorinių dienų.

34. Papildomos sąlygos:

34.1. Nuomininkui nuomos mokestis neskaičiuojamas:

34.1.1. mokinių atostogų metu pagal su nuomotoju suderintą grafiką arba kai mokyklos patalpose nevyksta ugdymo procesas ir nuomininkas tuo metu neteikia maitinimo paslaugos;

34.1.2. jei nuomininkas negali naudotis išsinuomotu turtu dėl patalpose vykdomų kapitalinio remonto arba rekonstravimo darbų.

34.2. Mokestį už išnuomotose patalpose sunaudotą šilumos energiją moka nuomotojas.

34.3. Žemės sklypo naudojimo sutartį sudaro nuomotojas.

34.4. Nuomininkas išnuomoto nekilnojamojo turto kapitalinio remonto ir rekonstrukcijos darbų neatlieka. Apie planuojamus pastato, kuriame yra nuomojamos patalpos, kapitalinio remonto ar rekonstrukcijos darbus nuomininkas informuojamas iš anksto. Šiame punkte nurodytų statybos darbų metu nuomotojui atnaujinus išnuomotas patalpas ir / ar patalpose sumontavus naują įrangą, nuomos sutartis patikslinama. Tikslinant nuomos sutartį, perskaičiuojama patalpų nuomos kaina, o atnaujintos įrangos kaina nustatoma 50 Eur per mėnesį (be PVM) .

34.5. Kauno miesto savivaldybei nusprendus diegti elektroninę mokinių maitinimo apskaitos sistemą, nuomininkas privalo leisti ją įdiegti ir ja naudotis Kauno miesto savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.

34.6. Nuomininkas atleidžiamas nuo prievolės apdrausti nuomojamą turtą.

35. Pranešimai (informacija), siunčiami pagal sutartį arba susiję su ja, privalo būti įforminami raštu ir laikomi tinkamai įteiktais, jeigu jie išsiųsti registruotu laišku, elektroniniu paštu (patvirtinus gavimą) arba kitomis priemonėmis, leidžiančiomis fiksuoti pranešimo išsiuntimą. Pranešimai siunčiami 39 punkte nurodytais adresais, jei apie jų pasikeitimą nebuvo informuota 13.14 papunktyje nustatyta tvarka.

36. Ši sutartis įsigalioja:

36.1. jei sudaroma elektroninė sutartis – kai abi šalys ją pasirašo kvalifikuotais elektroniniais parašais;

36.2. jei sutartis sudaroma pasirašant popierinį dokumentą – kai abi šalys ją pasirašo ir patvirtina antspaudais, jei antspaudą šalis turėti privalo. Jeigu sutartis pasirašoma skirtingomis datomis, sutarties įsigaliojimo data laikoma vėlesnė jos pasirašymo data. Sutartis sudaroma dviem vienodą teisinę galią turinčiais egzemplioriais – po vieną abiem sutarties šalims.

37. Ginčai, kilę dėl sutarties sąlygų vykdymo, sprendžiami šalių susitarimu, nesutarus – ginčas perduodamas spręsti teismui pagal nuomojamo turto buvimo vietą.

38. Nuomotojas ir nuomininkas įsipareigoja neatskleisti jokios informacijos, susijusios su šios sutarties turiniu ar sutarties sąlygų vykdymu, tretiesiems asmenims, išskyrus šioje sutartyje nurodytus subjektus ir įstatymo nustatytus atvejus, kai informaciją pateikti yra privaloma.

39. Šalių juridiniai adresai ir banko rekvizitai:

Nuomotojas
Kauno Aleksandro Stulginskio mokykla,
Tel. 037312088, rastine@stulginskio-mokykla.lt
AB Luminor Bank, LT554010042500050135
Kodas 190138023

Nuomininkas
UAB „Skirtingi skoniai“
Tel. +37069885561, vytautas@skirtingiskoniai.lt
AB SEB bankas, LT617044060008254573
Kodas 304939259
PVM kodas LT100011972512



[Handwritten signature of Asta Poželė]

Direktore
Daiva Kazbarienė

[Handwritten signature of Daiva Kazbarienė]