

PRITARTA

Šiaulių miesto savivaldybės tarybos

2014 m. gegužės 29 d. sprendimu Nr. T-137

**ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS  
IR UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „KENSA“  
ŽEMĖS NUOMOS SUTARTIS**

2015 m. *lapkričio 11* d. Nr. *T-1372*  
Šiauliai

Šiaulių miesto savivaldybė, adresas: Vasario 16-osios g. 62, Šiauliai, atstovaujama administracijos direktoriaus Eduardo Bivainio (toliau – Nuomotojas), veikiančio pagal Šiaulių miesto savivaldybės administracijos nuostatus,

ir uždaroji akcinė bendrovė „Kensa“ (toliau – Nuomininkas), atstovaujama direktoriaus Šarūno Norvaišo, veikiančio pagal bendrovės įstatus, toliau kartu šioje sutartyje vadinami Šalimis, o kiekvienas atskirai Šalimi,

vadovaudamiesi Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2014 m. gegužės 29 d. sprendimu Nr. T-137 „Dėl pritarimo pasirašyti Šiaulių pramoninio parko investicijų ir žemės nuomos sutartis tarp Šiaulių miesto savivaldybės ir uždarosios akcinės bendrovės „Kensa“, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 1 dalimi ir 6 dalies 3 punktu, Lietuvos Respublikos investicijų įstatymo 13 straipsnio 1 dalies 7 ir 8 punktais, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.3 papunkčiu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ ir Lietuvos Respublikos Seimo 2007 m. birželio 26 d. nutarimu Nr. X-1225 „Dėl šalies ūkio konkurencingumo sėkmės rodiklių bei žinių ir inovacijų infrastruktūros valstybei svarbių ekonominių projektų patvirtinimo“ 2 straipsnio 6 punktu, sudarėme šią sutartį (toliau – Sutartis);

1. Nuomotojas išnuomoja, o Nuomininkas išsinuomoja 1,0551 ha ploto žemės sklypą Nr. 4400-3988-8930, esantį adresu: Aerouosto g. 1, Šiauliai.

2. Žemės sklypas išnuomojamas 99 (devyniasdešimt devynerių) metų terminui ir įsigalioja nuo Sutarties pasirašymo dienos (pasirašymo diena laikoma data, kai paskutinė Šalis pasirašo Sutartį).

3. Išnuomojamo žemės sklypo naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (indeksas P); naudojimo pobūdis – pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos (indeksas P1). Nuomotojas įsipareigoja ne vėliau nei iki 2014 m. gruodžio 31 d. savo lėšomis ir pastangomis pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą taip, kad žemės sklypo naudojimo būdas būtų pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P1) ir komercinės paskirties objekto teritorijos (K1), o naudojimo pobūdis – pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos (indeksas P1) ir prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (indeksas K1). Galimybė keisti žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį nurodant paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį, numatytus pagal Savivaldybės ar jos teritorijos (miesto, miestelio) bendrąjį ar specialųjį planą kitais atvejais: žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį galima tik esant rašytiniam Nuomotojo sutikimui.

4. Išnuomojamoje žemėje esančių žemės savininkui ar kitiems asmenims nuosavybės teise priklausančių statinių ir įrenginių naudojimo sąlygos, naujų statinių ir įrenginių statybos, kelių tiesimo, vandens telkinių įrengimo ir kitos sąlygos, taip pat statinių ir įrenginių tolesnė naudojimo paskirtis pasibaigus žemės nuomos terminui:

4.1. Nuomininkas privalo naudoti išnuomotą žemės sklypą tik galiojantiems teisės aktams, tarp Šalių sudarytoms sutartims ir išnuomoto žemės sklypo naudojimo paskirčiai, būdai ir

Nuomotojas

Nuomininkas

pobūdžiui neprieštaraujančiai veiklai vykdyti. Šio papunkčio nuostatų pažeidimas yra laikomas esminiu Sutarties pažeidimu.

4.2. Nepažeisdamas kitų Sutarties nuostatų, Nuomininkas pareiškia ir patvirtina, kad jis ketina naudoti išnuomotą žemės sklypą pramonės ir sandėliavimo arba komercinės paskirties objektų statybai ir eksploatavimui.

4.3. Nuomininkas įsipareigoja savo sąskaita:

4.3.1. ne vėliau kaip per 12 mėnesių nuo Sutarties pasirašymo dienos pateikti kompetentingoms institucijoms reikiamus prašymus ir kitus dokumentus tam, kad Nuomininkui būtų išduotas statybos leidimas, reikalingas Sutarties 4.2 papunktyje nurodytai veiklai vykdyti;

4.3.2. per 24 mėnesius nuo Sutarties pasirašymo dienos užbaigti statyti ir įrengti išnuomotame žemės sklype visus Sutarties 4.2 papunktyje nurodytai veiklai vykdyti reikalingus objektus, statinius bei įrenginius ir pradėti vykdyti žemės sklype minėtą veiklą. Siekiant išvengti neaiškumų, šiame papunktyje nurodytų statinių ir kitų objektų statybos ir įrengimo darbų pabaiga laikoma atitinkamų statinių ir objektų pripažinimo tinkamais naudoti data;

4.3.3. atsiradus pagrįstų aplinkybių, kurių nė viena Šalis negalėjo numatyti iki Sutarties pasirašymo, terminas, nurodytas Sutarties 4.3.1 ir 4.3.2 papunkčiuose, gali būti pratęstas raštišku Šalių susitarimu.

4.4. Vėlavimas įvykdyti bet kurią iš Sutarties 4.3 papunktyje numatytų įsipareigojimų ilgiau kaip 180 (šimtas aštuoniasdešimt) kalendorinių dienų laikomas esminiu Sutarties pažeidimu.

4.5. Nuomininkas pareiškia ir patvirtina, kad iki Sutarties pasirašymo dienos jis turėjo galimybę tinkamai apžiūrėti išnuomojamą žemės sklypą ir jį apžiūrėjo; išnuomojamas žemės sklypas atitinka Nuomininko poreikius; Nuomininkas neturi Nuomotojui jokių pretenzijų dėl išnuomojamo žemės sklypo būklės, kokybės ir (arba) kitokių charakteristikų. Nepaisant pateiktų pareiškimų, Nuomininkas turi teisę atiteityje atlikti išsinuomoto sklypo ekologinį auditą (įskaitant grunto tyrimus). Paaiškėjus, kad išsinuomotas sklypas dėl jo būklės (cheminės ar kitokios taršos) pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus negali būti naudojamas pagal paskirtį, Nuomininkas įgyja teisę nutraukti Sutartį be jokių neigiamų pasekmių ir įsipareigoja nereikalauti nuostolių atlyginimo iš Nuomotojo.

4.6. Tais atvejais, kai Sutartis yra nutraukiama dėl Nuomininko kaltės, Nuomininko sumokėtas nuomos mokestis ar kiti atlikti mokėjimai Nuomotojui pagal Sutartį neturi būti gražinami ir Nuomininkas privalo savo sąskaita per protingą terminą, bet ne ilgiau kaip per šešis mėnesius po Sutarties nutraukimo, nugriauti, išmontuoti ir (arba) kitaip pašalinti visus išnuomotame žemės sklype esančius ir Nuomininkui priklausančius pastatus, statinius, įrenginius ar daiktus ir sutvarkyti išnuomotą žemės sklypą taip, kad jo būklė kaip įmanoma labiau atitiktų išnuomoto žemės sklypo būklę, buvusią Sutarties sudarymo dieną, išskyrus atvejus, kai Šalys raštu susitaria kitaip.

5. Išnuomojamoje žemėje esančių požeminio ir paviršinio vandens, naudingųjų iškasenų (išskyrus gintarą, naftą, dujas ir kvarcinį smėlį) naudojimo sąlygos: išnuomojamoje žemėje esantis požeminis ir paviršinis vanduo, naudingosios iškasenos (išskyrus gintarą, naftą, dujas ir kvarcinį smėlį) gali būti Nuomininko naudojami teisės aktų nustatyta tvarka tik gavus Nuomotojo raštišką sutikimą.

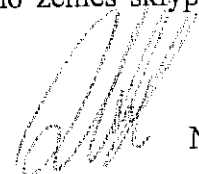
6. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: (bus nustatytos po sklypų sujungimo). Nuomininkas turi teisę keisti nenaudojamų (neveikiančių) vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų sanitarines apsaugos zonas, jei parengus techninį projektą bus numatytas ir statybos metu įgyvendintas šių tinklų demontavimas.

7. Kiti žemės naudojimo apribojimai: išnuomotas žemės sklypas naudojamas Sutarties 4.2 papunktyje numatytų statinių ir įrenginių statybai bei eksploatacijai.

8. Žemės servitutai ir kitos daiktinės teisės: nėra.

9. Žemės sklypo vertė pagal verčių žemėlapius (bus nustatyta sujungus sklypus). Nuomotojas turi teisę kas 3 metus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 nustatyta tvarka perskaiciuoti išnuomoto be aukciono žemės sklypo vertę, nuo kurios skaičiuojamas žemės nuomos mokestis.

Nuomotojas

Nuomininkas

10. Žemės nuomos mokesčio dydis metams nustatomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimu Nr. 1798 „Dėl nuomos mokesčio už valstybinę žemę ir valstybinio vidaus vandenių fondo vandens telkinius“, Šiaulių miesto savivaldybės tarybos ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

11. Žemės nuomos mokesčio mokėjimo terminai ir sąlygos nustatomi teisės aktų nustatyta tvarka, vadovaujantis Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2009 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. T-9 „Dėl įmonių, investavusių į Pramoninį parką, atleidimo nuo nekilnojamojo turto ir nuomos už valstybinę žemę mokesčių“ ir 2014 m. birželio 19 d. Šiaulių miesto savivaldybės ir uždarnosios akcinės bendrovės „Kensa“ investicijų sutartyje Nr. SŽ-808 numatytais atvejais.

12. Kiti su nuomojamo žemės sklypo naudojimu ir gražinimu, pasibaigus Sutarties galiojimui, susiję Nuomotojo ir Nuomininko įsipareigojimai:

12.1. Nuomininkas įsipareigoja:

12.1.1. užtikrinti išnuomotame žemės sklype vykdomų darbų saugą;

12.1.2. savo sąskaita organizuoti išnuomoto žemės sklypo ir jame esančio turto apsaugą bei deramą priežiūrą, visą Sutarties galiojimo terminą tinkamai ir laiku remontuoti išnuomotame žemės sklype esančius pastatus, statinius bei įrenginius ir imtis visų kitų būtinų veiksmų tam, kad minėti pastatai, statiniai ir įrenginiai būtų išlaikyti geros būklės, bet tuo neapsiriboti;

12.1.3. savo sąskaita šalinti nelaimingų atsitikimų ir išnuomotame žemės sklype esančių statinių bei įrenginių avarijų pasekmes;

12.1.4. tinkamai vykdyti Nuomininko su viešųjų ir komunalinių paslaugų teikėjais sudarytas sutartis.

12.2. Nuomininkas neturi teisės be išankstinio Nuomotojo raštiško sutikimo:

12.2.1. leisti tretiesiems asmenims vykdyti išnuomotame žemės sklype bet kokią ūkinę-komercinę veiklą, taip pat suteikti teisę tretiesiems asmenims bet koku kitu būdu naudotis išnuomotu žemės sklypu;

12.2.2. perleisti visas ar dalį savo teisių ir (arba) pareigų, kylančių iš Sutarties, įkeisti išnuomoto žemės sklypo nuomos teisę ar perduoti ją kaip turtinį įnašą bet kokiam trečiajam asmeniui ar kitaip suvaržyti Sutartimi įteisintą žemės sklypo nuomos teisę;

12.2.3. perduoti ar kitaip perleisti Nuomininkui nuosavybės teise priklausančius pastatus, statinius ir įrenginius, esančius išnuomotame žemės sklype.

12.3. Šalys susitaria, kad Nuomininkas, iš anksto gavęs Nuomotojo sutikimą, turi teisę įstatymų nustatyta tvarka kreiptis dėl žemės sklypo įsigijimo nuosavybės teise tik su sąlyga, kad nuo Sutarties įsigaliojimo praėjo ne mažiau kaip 5 metai ir kad Nuomininkas visą šį laikotarpį iki galo ir tinkamai vykdė Sutartyje prisiimtus įsipareigojimus.

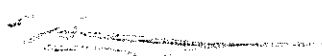
13. Atsakomybė už Sutarties pažeidimus:

13.1. Bet kuri Šalis, pažeidusi Sutartį, privalo atlyginti kitai Šaliai visus dėl Sutarties pažeidimo šios Šalies patirtus nuostolius, įsiskolinimus, žalą ir (arba) pagrįstas sąnaudas ar išlaidas. Siekdamas išvengti neaiškumų, Šalys aiškiai susitaria ir pareiškia, kad Sutarties pažeidimu yra laikomi bet kurie atvejai, kai Šalis nevykdo ir (arba) netinkamai vykdo bet kurį Sutartyje numatytą Šalies įsipareigojimą, taip pat jeigu paaiškėja, kad bet kurie Sutartyje pateikti atitinkamos Šalies pareiškimai ir garantijos yra netikri ar neteisingi ir (arba) klaidinantys, arba kai Šalys pažeidžia atitinkamus pareiškimus ir garantijas, jų nevykdo ar nesilaiko, taip pat ir kitais atvejais.

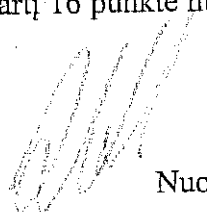
13.2. Tuo atveju, kai Šalis praleidžia Sutartyje nustatytus įsipareigojimų įvykdymo terminus (išskyrus 13.4 papunktyje nurodytus atvejus), arba tuo atveju, kai Šalis per 30 kalendorinių dienų laikotarpį kitos Šalies nurodytu būdu neištaiso padėties po to, kai kita Šalis informuoja apie pirmosios Šalies padarytą bet kokią Sutarties pažeidimą, Šalis, kurios atžvilgiu šie įsipareigojimai turi būti įvykdyti, už kiekvieną pradelstą dieną gali reikalauti sumokėti jai 144,81 eurų dydžio baudą.

13.3. Sutartyje numatyta galimybė reikalauti sumokėti netesybas neatleidžia Šalių nuo pareigos vykdyti sutartinius įsipareigojimus ir neatima teisės nutraukti Sutartį 16 punkte numatytais pagrindais.

Nuomotojas



Nuomininkas



13.4. Nuomininkas, laiku nesumokėjęs nuomos mokesčio ir (arba) laiku neįvykdęs bet kokių kitų finansinių įsipareigojimų Nuomotojui pagal Sutartį privalo mokėti Nuomotojui 0,03 (trijų šimtųjų) procento dydžio delspinigius nuo laiku nesumokėtos (neįvykdyto finansinio įsipareigojimo) sumos už kiekvieną praleistą dieną. Jeigu Nuomininkas vėluoja sumokėti nuomos mokesť (atitinkamą jo dalį) arba įvykdyti bet kurią kitą finansinį įsipareigojimą Nuomotojui pagal Sutartį ilgiau kaip 60 (šešiasdešimt) kalendorinių dienų, tai laikoma esminiu Sutarties pažeidimu.

13.5. Nė viena iš Šalių nėra atsakinga už savo įsipareigojimų pagal Sutartį neįvykdymą ar netinkamą vykdymą dėl nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybių pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus (Civilinio kodekso 6.212 straipsnį ir kitas nuostatas).

13.6. Šalis, kuri dėl nenugalimos jėgos aplinkybių negali vykdyti savo įsipareigojimų pagal Sutartį, turi kaip galima greičiau, tačiau ne vėliau kaip per 4 (keturias) darbo dienas, raštu pranešti apie šias aplinkybes kitai Šaliai. Tokiu atveju atitinkamo įsipareigojimo vykdymas pagal Sutartį atidedamas, kol pasibaigia tokios nenugalimos jėgos aplinkybės. Šalis, nevykdanti įsipareigojimų dėl nenugalimos jėgos aplinkybių poveikio, atleidžiama nuo netesybų (baudų, delspinigių) mokėjimo, nuostolių atlyginimo ir kitų Sutartyje numatytų sankcijų tol, kol egzistuoja pagrindas atleisti nuo atsakomybės.

14. Nuomininkas įsipareigoja laikytis Sutarties ir įstatymų. Už jų nevykdymą jis atsako pagal įstatymus.

15. Įstatymų ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka pasikeitus valstybinės žemės nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkai ir kitiems reikalavimams, Sutarties Šalys privalo vadovautis priimtais pakeitimais. Šiaulių miesto savivaldybės tarybai pakeitus žemės, išnuomos ne aukciono būdu, nuomos mokesčio tarifą, sumažinus Sutartyje apskaičiuotą nuomos mokesť arba nuo jo atleidus, taip pat pakeitus žemės nuomos mokesčio mokėjimo terminus, Sutarties Šalys privalo vadovautis Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimais. Nuomotojas, vadovaudamasis Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu pakeisti žemės, išnuomos ne aukciono būdu, nuomos mokesčio tarifą ar sumažinti Sutartyje apskaičiuotą žemės nuomos mokesť, perskaičiuoja žemės nuomos mokesčio dydį.

16. Nuomotojas, vadovaudamasis Sutarties nuostatomis, turi teisę, nesikreipdamas į teismą ar kitą ginčus nagrinėjančią instituciją, vienašališkai nutraukti Sutartį prieš terminą bet kuriuo iš toliau nurodytų atvejų:

16.1. jei Nuomininkas naudoja išnuomotą žemės sklypą ne pagal Sutartį, žemės sklypo pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį, būdą ar pobūdį;

16.2. jei Nuomininkas ilgiau nei 60 (šešiasdešimt) kalendorinių dienų vėluoja sumokėti žemės nuomos mokesť ir (arba) kitus mokėjimus Nuomotojui pagal Sutartį;

16.3. jei Nuomininkas kitaip iš esmės pažeidžia Sutartį ir (arba) Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytus reikalavimus, susijusius su žemės sklypu ir (arba) jo naudojimu.

Nuomininkas, vadovaudamasis Sutarties nuostatomis ir jų nepažeisdamas, turi teisę, nesikreipdamas į teismą ar kitą ginčus nagrinėjančią instituciją, vienašališkai nutraukti Sutartį prieš terminą, jeigu Nuomotojas iš esmės pažeidė Sutartį.

Esant bet kuriam iš Sutarties 16.1, 16.2 ar 16.3 papunkčiuose nurodytų ar kitų esminių Sutarties pažeidimų, atitinkama nukentėjusioji Šalis, prieš vienašališkai nutraukdama Sutartį, privalo raštu pareikalauti Sutartį pažeidusios Šalies pašalinti Sutarties pažeidimus per protingą terminą, kuris visais atvejais neturi būti trumpesnis nei 30 (trisdešimt) kalendorinių dienų (išskyrus atvejus, kai nukentėjusioji Šalis savo nuožiūra suteikia ilgesnį terminą pažeidimui pašalinti), skaičiuojamų nuo tos dienos, kai pažeidusi Šalis gauna šioje pastraipoje nurodytą nukentėjusiosios Šalies raštišką reikalavimą. Jeigu Sutartį pažeidusi Šalis per nukentėjusiosios Šalies rašytiniame reikalavime nurodytą terminą nepašalina Sutarties pažeidimų, nukentėjusioji Šalis turi teisę bet kada, nesikreipdama į teismą ar kitą ginčus nagrinėjančią instituciją, vienašališkai nutraukti Sutartį ir apie tai raštu papildomai informuoti Sutartį pažeidusią Šalį. Šiuo atveju Sutartis laikoma nutraukta nuo tos dienos, kada Sutartį pažeidusi Šalis gavo anksčiau nurodytą papildomą nukentėjusiosios Šalies pranešimą apie Sutarties nutraukimą.

Nuomotojas

Nuomininkas

Šalys susitaria, kad Sutartis be jokių papildomų sąlygų ar dokumentų automatiškai nutrūksta (pasibaigia), jeigu dėl bet kokių priežasčių prieš terminą yra nutraukiama (ar pasibaigia) Nuomotojo ir Nuomininko 2014 m. birželio 19 d. sudaryta Šiaulių miesto savivaldybės ir uždarnosios akcinės bendrovės „Kensa“ investicijų sutartis Nr. SŽ-808. Siekiant išvengti neaiškumų, Sutartis laikoma nutraukta (pasibaigusia) nuo minėtos investicijų sutarties nutraukimo prieš terminą (pasibaigimo) momento.

17. Pagal Sutartį pakeitęs žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį, Nuomotojas, vadovaudamasis parengtu ir patvirtintu detaliuoju planu, turi patikslinti išnuomoto žemės sklypo kadastro duomenis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastre. Kadastro duomenys keičiami Šalies, inicijavusios detaliojo plano, pagal kurį pakeista žemės naudojimo paskirtis, būdas ir (ar) pobūdis, rengimą, lėšomis.

18. Sutartį Nuomininkas savo lėšomis per 3 mėnesius įregistruoja Nekilnojamojo turto registre.

19. Sutartis sudaryta 2 egzemplioriais, kurių vienas lieka Šiaulių miesto savivaldybei, kitas perduodamas uždarnosios akcinės bendrovės „Kensa“ direktoriui Šarūnui Norvaišiui, veikiančiam pagal bendrovės įstatus.

Nuomotojas  
A. V.

Šiaulių miesto savivaldybės administracijos  
direktorius  
Eduardas Bivainis  
20.....

Nuomininkas  
A. V.

Direktorius  
Šarūnas Norvaišius