

(Žemės nuomos sutarties forma)

**ŽEMĖS NUOMOS
SUTARTIS**

_____ Nr. _____
(data)
Šiauliai

Mes, **Savivaldybės įmonė Šiaulių oro uostas**, juridinio asmens kodas 145907544, registruotos buveinės adresas Lakūnų g. 4, LT-77103 Šiauliai, Lietuvos Respublika, kuriai atstovauja direktorius _____ pagal įstatus (patvirtintus Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. A-790, įregistruoti 2018 m. birželio 21 d.), toliau vadinama **Nuomotoju**,

ir _____
(fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas, gyvenamosios vietos adresas; Lietuvos Respublikos arba užsienio _____), toliau vadinamas (-i)
juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos nesutrumpintas pavadinimas, kodas, buveinė)

Nuomininku, atstovaujamas * _____
(vardas ir pavardė, asmens kodas, gyvenamosios vietos adresas)
pagal _____, ∴
(atstovavimo pagrindas, dokumento data, numeris)

toliau sutartyje Nuomotojas ir Nuomininkas kartu vadinami **Šalimis**, o kiekvienas atskirai – **Šalimi**, atsižvelgdamos į tai, kad:

- A. Valstybei nuosavybės teise priklauso 26,2460 ha ploto žemės sklypas (kadastro Nr. 2901/0017:10; unikalus numeris 4400-3221-8923) Šiaulių m. sav. Šiaulių m. Aviacijos g. 5 (toliau – **Žemės sklypas**), kurį turto patikėjimo teise valdo Nuomotojas;
- B. Nuomotojas yra suinteresuotas infrastruktūros ir aviacinių paslaugų Šiaulių oro uosto teritorijoje plėtra bei siekia pritraukti privačių asmenų investicijas;
- C. Nuomininkas Sutartyje nustatyta tvarka ir terminais ketina investuoti į Šiaulių oro uosto infrastruktūrą, suprojektuoti ir pastatyti Žemės sklypo statinius, kurie jam priklausytų nuosavybės teise;
- D. Nuomininkas yra pripažintas aukciono, vykusio 2019 _____ d. pagal Žemės sklypo dalių nuomos aukciono būdų sąlygas (toliau – **Aukciono sąlygos**), patvirtintas Savivaldybės įmonės Šiaulių oro uostas direktoriaus 2019 m. _____ d. įsakymu Nr. [], laimėtoju,

TODĖL Šalys susitarė ir sudarė šią Žemės sklypo dalies nuomos sutartį (toliau – **Sutartis**) toliau nurodytomis sąlygomis ir tvarka:

1. SUTARTIES DALYKAS IR OBJEKTAS:

- 1.1. Sutartyje nustatytomis sąlygomis, tvarka ir terminais Nuomotojas išnuomoja Nuomininkui (t. y. už užmokestį suteikia laikinai valdyti ir naudotis), o Nuomininkas išsinuomoja iš

* Pildoma, jeigu nuomininkui (-ams) atstovauja jo (jų) įgaliotas asmuo.

Nuomotojo (t. y. priima laikinai valdyti ir naudotis už užmokestį) ha (žodžiais) ploto Žemės sklypo dalį, esančią 26,2460 ha ploto Žemės sklype (kadastro Nr. 2901/0017:10; unikalus numeris 4400-3221-8923) Šiaulių m. sav. Šiaulių m. Aviacijos g. 5, prie šios Sutarties pridėtame Priede Nr. [2] (Žemės sklypo planas) pažymėtą plane „sklypas Nr. [...]“ (toliau – **Sklypo dalis**), reikalingą šios Sutarties 3.1 punkte numatytiems statiniams statyti bei juos eksploatuoti pagal jų tiesioginę paskirtį, įregistruotą Nekilnojamojo turto kadastre, ir Sutarties 3.1 punkte numatyti veikai vykdyti.

- 1.2. Pagrindiniai Žemės sklypo (apimančio ir nuomojamą Sklypo dalį) duomenys (naudojimo paskirtis, naudojimo būdas, rinkos vertė, taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir kt.), gauti iš Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko Sutarties sudarymo dieną, pateikiami Sutarties Priede Nr. [1].

2. NUOMOS TERMINAS:

- 2.1. Sklypo dalies nuomos terminas yra 50 (penkiasdešimt) metų (toliau – **Nuomos terminas**), skaičiuojant nuo Sklypo dalies priėmimo – perdavimo akto, numatyto Sutarties 11.8. punkte, pasirašymo dienos (pasirašymo diena laikoma data, kai Sklypo dalies priėmimo – perdavimo aktą pasirašo paskutinė šio akto šalis, todėl šalys privalo nurodyti pasirašymo datą).
- 2.2. Nuomos terminas gali būti pratęstas Sutartyje numatytomis sąlygomis.

3. NUOMOS TIKSLAS IR SKLYPO DALIES NAUDOJIMO SĄLYGOS:

- 3.1. Sklypo dalis išnuomojama išimtinai žemiau nurodytų statinių statybai ir veikai:
 - 3.1.1. Nuomininkui nuosavybės teise priklausysiančio statinio ar statinių statybai (toliau – **Statinys** ir/ar **Statiniai**), įrengimui ir eksploatacijai, taip pat jam reikalingiems inžineriniams statiniams (toliau Statinys ir inžineriniai statiniai kartu vadinami **Nuomininko infrastruktūra**) statyti ir eksploatuoti tik su oro uosto veikla susijusioms reikmėms pagal [3.1.] punktą. Statiniuose taip pat gali būti įrengiamos sandėliavimo, administracinės ir ūkinės (pagalbinės) patalpos, tačiau šių patalpų plotas (išskyrus sandėliavimo) negali sudaryti daugiau kaip pusę Statinio ir/ar Statinių ploto;
 - 3.1.2. Statinyje ir Žemės sklypo dalyje (-se) Nuomininkas ir/ar tretieji asmenys, su kuriais sudarytos atitinkamos sutartys, turės teisę vykdyti visas ar vieną/kelias žemiau nurodytas su Oro veikla susijusias veiklas pagal Ekonominės veiklos rūšių klasifikatorių (EVRK 2 red.) (toliau – **Veikla**):
 - 3.1.2.1. keleivinio oro transporto veikla (51.10) ;
 - 3.1.2.2. krovininio oro transporto veikla (51.21);
 - 3.1.2.3. sandėliavimo ir saugojimo veikla (52.10);
 - 3.1.2.4. oro transportui būdingų paslaugų veikla (52.23);
 - 3.1.2.5. krovinų tvarkymo veikla (52.24);
 - 3.1.2.6. kita transportui būdingų paslaugų veikla (52.29);
 - 3.1.2.7. kitas, niekur kitur nepriskirtas, keleivinio sausumos transporto veiklas (49.39);
 - 3.1.2.8. oro transporto ir įrangos nuomos ir išperkamosios nuomos veikla (77.35)
 - 3.1.2.9. orlaivių ir erdvėlaivių remonto ir techninės priežiūros veikla (33.16);
 - 3.1.2.10. elektroninės ir optinės įrangos remonto veikla (33.13).
- 3.2. Nuomininkas privalo naudoti Sklypo dalį pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą tik Nuomininko infrastruktūros statybai, jos eksploatacijai ir Veiklos vykdymui joje. Šio Sutarties punkto nuostatų pažeidimas yra laikomas esminiu Sutarties pažeidimu.
- 3.3. Vykdydamas Sutartį Nuomininkas įsipareigoja:
 - 3.3.1. nenaudoti (ir neleisti tretiesiems asmenims naudoti) Sklypo dalies jokiai kitai veiklai nei Veiklai, nurodytai Sutarties 3.1 punkte;
 - 3.3.2. savo sąskaita visą Nuomos terminą organizuoti Sklypo dalies, Nuomininko infrastruktūros ir joje esančio Nuomininko turto apsaugą ir tinkamą priežiūrą, įskaitant, bet tuo neapsiribojant:

- 3.3.2.1. užtikrinti Sklypo dalies ir joje esančios Nuomininko infrastruktūros (įskaitant laikinus statinius ir įrenginius, jei tokių Nuomininko būtų teisėtai pastatyta pagal šios Sutarties sąlygas gavus Nuomotojo 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 aerodromą, bet kuriuo metų laiku kasdien atlikti mechaninį šiukšlių surinkimą nuo Sklypo dalies dangų ir ištuštinti Sklypo dalyje esančias šiukšliadėžes, užtikrinti nuolatinį lietaus vandens surinkimo grotelių valymą, užtikrinti Sklypo dalyje esančių konteinerių savalaikį ištuštinimą, kad šie nebūtų perkrauti;
- 3.3.2.2. reguliariai, tačiau ne rečiau kaip kartą per mėnesį, šiltuoju metų sezonu atlikti Sklypo dalies mechaninį dangų valymą, šaltuoju metų sezonu, susikaupus daugiau kaip 50 mm (penkiasdešimties milimetrų) sauso sniego arba 30 mm (trisdešimties milimetrų) šlapio sniego dangai, atlikti reguliarių sniego valymą. Nuomininkas privalo užtikrinti sniego išvežimą iš Sklypo dalies. Nuomininkui Sklypo dalyje draudžiama sandėliuoti sniegą, tai yra, bet kurioje Sklypo dalies vietoje negali būti didesnių nei 5 kub. m (penkių kubinių metrų) sniego sankaupų;
- 3.3.2.3. reguliariai prižiūrėti Sklypo dalyje esančią veją ir kitus želdinius, laiku juos nupjauti, genėti bei laistyti, surinkti ir išvežti nukritusius lapus, šakas, žolę ir kitas augalinės kilmės atliekas. Nuomininkas privalo užtikrinti, kad Sklypo dalyje esančios vejos (žolės) aukštis bet kuriuo metų laiku neviršytų 10 cm (dešimties centimetrų);
- 3.3.2.4. užtikrinti gyvosios gamtos kontrolę Sklypo dalyje, tai yra, nešerti gyvūnų, nesuteikti jiems pastogės ar kitokio prieglobsčio, užtikrinti, kad laukiniai gyvūnai negalėtų maitintis iš Sklypo dalyje esančių šiukšliadėžių ir (arba) konteinerių, nedelsiant pašalinti Sklypo dalyje esančius nugaišusių gyvūnų kūnus (ar jų liekanas), nedelsiant informuoti Nuomotoją apie Sklypo dalyje esančius gyvūnų lizdus, urvus ir pan.;
- 3.3.2.5. tinkamai ir laiku prižiūrėti ir remontuoti Sklypo dalyje esančią Nuomininko infrastruktūrą (įskaitant, bet neapsiribojant, Statinius, automobilių stovėjimo aikšteles, tvoras, kelius, pravažiavimus ir kitus inžinerinius įrenginius); užtikrinti bet kokių kliūčių nuo Sklypo dalyje esančių kelių pašalinimą bei Sklypo dalyje esančių kelių ir pravažiavimų, skirtų ir kitiems Žemės sklypo naudotojams, pralaidumą ir pravažumą;
- 3.3.2.6. užtikrinti, kad Sklypo dalyje Veiklos vykdymui reikalingos transporto priemonės ir mechanizmai nebūtų statomi ant žalios vejos ar grunto;
- 3.3.2.7. užtikrinti, kad Sklypo dalyje nebūtų statomos Nuomininko darbuotojams ar klientams priklausančios transporto priemonės ir kitos transporto priemonės ar mechanizmai, kurie tiesiogiai nesusiję su veiklos vykdymu;
- 3.3.2.8. užtikrinti Sklypo dalyje aplinkosaugos ir priešgaisrinės saugos reikalavimų laikymąsi;
- 3.3.2.9. imtis visų kitų būtinų veiksmų tam, kad Sklypo dalyje esanti Nuomininko infrastruktūra bei ja neužstatyta nuomojama Sklypo dalis ir želdiniai nekeltų pavojaus Nuomininko darbuotojams ir kitiems asmenims ar jų turtui bei netrukdytų kitiems Žemės sklypo (jo dalių) naudotojams naudotis Žemės sklypu (ar jo dalimis);
- 3.3.2.10. Nuomininkui nevykdant ar netinkamai vykdant šiame 3.3.2 punkte numatytas pareigas, Nuomotojas, įspėjęs Nuomininką apie netinkamą Sutarties vykdymą, turi teisę savo lėšomis (tačiau Nuomininko sąskaita) be jokio teismo ar kitos institucijos ar asmens leidimo prieš tai iš anksto raštu įspėjęs Nuomininką atlikti atitinkamus šiame punkte nurodytus darbus (veiksnius) už Nuomininką, jei Nuomininkas neištaiso Sutarties pažeidimo (t. y. neatlieka šiame punkte numatytų veiksmų) arba nesiima realių veiksmų pažeidimui pašalinti per 5 (penkias) darbo dienas nuo

atitinkamo rašytinio Nuomotojo įspėjimo gavimo dienos. Nuomininkas įsipareigoja sudaryti sąlygas ir netrukdyti Nuomotojui atliekant šiame punkte numatytus darbus (veiksmus) už Nuomininką. Nuomininkas įsipareigoja atlyginti Nuomotojo išlaidas, patirtas atliekant veiksmus, už kurių tinkamą atlikimą pagal Sutartį yra atsakingas Nuomininkas, nedelsiant, bet ne vėliau kaip per 5 (penkias) darbo dienas nuo atitinkamos Nuomotojo sąskaitos – faktūros, apimančios Nuomotojo patirtas išlaidas, patirtas atliekant veiksmus bei sąskaitoje – faktūroje nurodytą patirtų išlaidų sumą pagrindžiančių dokumentų pateikimo Nuomininkui dienos;

- 3.3.3. iš anksto suderinti su Nuomotoju bet kokių iškabų, reklamų, stendų ar kitų vizualinių priemonių įrengimą Sklypo dalyje ar ant joje esančių statinių ar įrenginių. Šalys susitaria, kad Nuomotojas sutikimą dėl šiame punkte numatytų priemonių įrengimo arba motyvuotą atsisakymą tokį sutikimą duoti privalo pateikti Nuomininkui per 14 (keturiolikos) dienų terminą nuo prašymo gavimo dienos;
- 3.3.4. su paslaugų tiekėjais tiesiogiai sudarytose paslaugų sutartyse nurodytais terminais mokėti Sklypo daliai tenkančius mokesčius už suteiktas komunalines paslaugas (Nuomininkas privalo šio punkto pagrindu sudarytų paslaugų sutarčių kopijas pateikti Nuomotojui);
- 3.3.5. laikytis Nuomotojo nustatytų Žemės sklypo ir atskirų jo dalių naudojimosi tvarkų (įskaitant, bet neapsiribojant, tvarkas, susijusias su aviacijos saugumu, skrydžių sauga ir judėjimu perone) bei užtikrinti, kad su Nuomotojo nustatytomis tvarkomis būtų supažindinti ir jų laikytusi Nuomininko darbuotojai. Su atitinkamomis Žemės sklypo ir atskirų jo dalių naudojimosi tvarkomis (taip pat ir jų pakeitimais) Nuomininkas supažindinamas (Nuomotojo pasirinkimu) pateikiant jas Nuomininkui 8.1 punkte nurodytu elektroniniu paštu arba suteikiant Nuomininkui prieigą prie Nuomotojo informacinės sistemos, apie kurios naudojimo tvarką Nuomininkas informuojamas pirmiau nurodytu elektroniniu paštu;
- 3.3.6. griežtai laikytis ir įgyvendinti Sklypo dalyje taikomus Nuomotojo nustatytus aviacijos saugumo kontroliuojamos teritorijos režimo reikalavimus, su kuriais Nuomininkas Nuomotojo yra supažindinamas raštu;
- 3.3.7. be išankstinio rašytinio Nuomotojo sutikimo, patvirtinto Nuomotojo valdybos, išnuomotoje Sklypo dalyje, be Sutartyje numatytos Nuomininko infrastruktūros statybos, nestatyti naujų statinių (įskaitant ir laikinus statinius) ar įrenginių, netiesti kelių ar inžinerinių komunikacijų, nerekonstruoti esamų statinių ar įrenginių ir jų negriauti. Be to, tokia statyba ar rekonstrukcija turi neprieštarauti nustatytam teritorijos tvarkymo reglamentui ir Sutarties 4.4. punkte įtvirtintiems reikalavimams. Visais atvejais už Nuomininko išsinuomotoje Sklypo dalyje vykdomų statybų atitiktį nustatytam Žemės sklypo teritorijos tvarkymo reglamentui ir teisės aktams, reglamentuojantiems statybos darbų atlikimą, atsako Nuomininkas, kuriam tenka visa su statybos darbų atlikimu nukrypstant nuo nustatyto Žemės sklypo teritorijos tvarkymo reglamentų ir (arba) statybos darbų atlikimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų susijusi rizika, nepriklausomai nuo aplinkybės, kad konkrečių statybos darbų atlikimui buvo gautas Nuomotojo sutikimas;
- 3.3.8. be išankstinio rašytinio Nuomotojo sutikimo, patvirtinto Nuomotojo valdybos, Nuomininkas neturi teisės sudaryti jokių sandorių dėl naudojimosi Nuomininko infrastruktūra ir (ar) jos dalimi ir (ar) Sklypo dalimi ar prisiimti prievolių, įskaitant ir sąlyginius bei preliminarinius sandorius ar prievoles, kurių rezultate bet kokia teisė į Sklypo dalį būtų suteikta tretiesiems asmenims, išskyrus šioje Sutartyje numatytas išimtis;
- 3.3.9. be išankstinio rašytinio Nuomotojo sutikimo, patvirtinto Nuomotojo valdybos, nesubnuomoti Sklypo dalies ar jos dalies tretiesiems asmenims. Sutikimas subnuomoti Sklypo dalį (ar jo dalį) gali būti išduodamas tik tuo atveju, kai Sklypo dalis (ar jo dalis)

subnuomojama asmeniui, su kuriuo sudaryta Nuomininko infrastruktūros (ar jos dalies), kuriai eksploatuoti Sklypo dalis (ar jos dalis) išnuomota, nuomos sutartis. Jeigu išnuomotas sutarties pagrindu perduota Nuomininko infrastruktūra (ar jos dalis), kuriai eksploatuoti reikalinga tik dalis Sklypo dalies, Nuomininkas privalo pateikti Nuomotojui Sklypo planą, kuriame būtų pažymėta išnuomotai sutarties pagrindu perduotai Nuomininko infrastruktūrai (ar jos daliai) eksploatuoti reikalinga ir prašoma subnuomoti dalis, esanti Sklypo dalyje, ir nustatytas jos dydis. Subnuomos atveju už tinkamą Sklypo dalies priežiūrą ir naudojimą Nuomotojui ir toliau lieka atsakingas Nuomininkas. Sutikimą subnuomoti Sklypo dalį Nuomotojas išduos su sąlyga, kad Nuomininko infrastruktūros (jos dalies) nuomininkas atitiks nacionalinio saugumo interesams;

- 3.3.10. be išankstinio rašytinio Nuomotojo sutikimo, patvirtinto Nuomotojo valdybos, neįkeisti Sklypo dalies nuomos teisės. Toks sutikimas išduodamas tik tuo atveju, jei tai būtina Statinių statybos finansavimui ir jei tuo tikslu yra įkeičiama išnuomotoje Žemės sklypo dalyje esanti Nuomininko infrastruktūra (jos dalis) (tiek kaip nebaigta statyba, tiek kaip užbaigtas objektas). Nuomotojas sutikimą dėl Sklypo dalies nuomos teisės įkeitimo gali išduoti tik tuo atveju, jei toks sutikimas iš esmės nepažeistų Nuomotojo interesų arba Žemės sklypo dalies nuomos sutarties, ar teisės aktų nuostatų. Jeigu įkeičiamai Nuomininko infrastruktūrai (jos daliai) eksploatuoti reikia ne visos išnuomotos Žemės sklypo dalies, Nuomininkas privalo pateikti Nuomotojui Žemės sklypo dalies planą, kuriame būtų pažymėta įkeičiamai Nuomininko infrastruktūrai (jos daliai) eksploatuoti reikalinga Žemės sklypo dalies dalis, kurios nuomos teisę prašoma įkeisti, ir nustatytas jos dydis;
- 3.3.11. be išankstinio rašytinio Nuomotojo sutikimo, patvirtinto Nuomotojo valdybos, neperleisti Statinio ir/ar Nuomininko infrastruktūros nuosavybės teises ir/ar Sklypo dalies nuomos teisės. Sutikimas perleisti Sklypo dalies nuomos teisę išduodamas tik tuo atveju, kai: (i) Nuomotojo sutikimu perleidžiamas išnuomotoje Sklypo dalyje esantis Nuomotojo nekilnojamas turtas (jo dalis) ir jei naujasis nekilnojamojo turto įgijėjas perims visas teises ir pareigas įgytas pagal Sutartį ir nekilnojamajame turte bus vykdoma tik tokia veikla, dėl kurios vykdymo buvo sudaryta ši Sutartis; (ii) naujasis nekilnojamojo turto (jo dalies) įgijėjas atitiks nacionalinio saugumo interesams ir Nuomotojui bus pateikta tai patvirtinant pažyma; (iii) jei iki sutikimo išdavimo Nuomininkas sumoka Nuomotojui Nuomos mokesčio dalį už Sklypo dalies nuomą iki Sklypo dalies nuomos teisių perleidimo, nebent Šalys raštu susitartų kitaip. Jeigu perleidžiamam Nekilnojamajam turtui (jo daliai) eksploatuoti reikia ne visos išnuomotos Sklypo dalies, Nuomininkas privalo pateikti Nuomotojui Sklypo planą, kuriame būtų pažymėta perleidžiamam nekilnojamajam turtui (jo daliai) eksploatuoti reikalinga dalis, esanti Sklypo dalyje, kurios nuomos teisę prašoma perleisti, ir nustatytas jos dydis;
- 3.3.12. iš anksto su Nuomininku suderintu laiku ir terminais sudaryti sąlygas ir netrukdyti bendro naudojimo inžinerinių tinklų ir jiems funkcionuoti būtinų inžinerinių statinių įrengimui (klojimui, tiesimui, remontui ir pan.) Sklypo dalyje;
- 3.3.13. užtikrinti Nuomotojui, jo atstovams ar įgaliotiems asmenims privažiavimą ir priėjimą prie bendro naudojimo inžinerinių tinklų ir jiems funkcionuoti būtinų inžinerinių statinių, esančių Sklypo dalyje, bet kuriuo paros metu, Nuomotojui apie tai įspėjus Nuomininką prieš 1 (vieną) darbo dieną;
- 3.3.14. naudoti Sklypo dalį griežtai laikantis galiojančių teisės aktų ir juose nustatytų reikalavimų, įskaitant, bet neapsiribojant, teisės aktus, nustatančius priešgaisrinės saugos, sanitarinius, aplinkosaugos ir darbų saugos reikalavimus, bet kuriuo atveju užtikrinant, kad naudodamasis Sklypo dalimi Nuomininkas nepažeis kitų Žemės sklypo dalių (įskaitant ir jose esančių statinių, pastatų ir įrenginių) naudotojų teisių ir teisėtų interesų;
- 3.3.15. Nuomininkas privalo užtikrinti, kad bet kokia trečiųjų asmenų veikla, su kuriais Nuomininkas ar kitas jo pavestas asmuo sudarys atitinkamas sutartis, Sklypo dalyje

neprieštarautų šioje Sutartyje numatyti Veiklai. Šiuo atveju tokie tretieji asmenys, vykdysiantys veiklą Sklypo dalyje, turi atitikti nacionalinio saugumo reikalavimus.

- 3.4. Įvykus inžinerinių tinklų (ar jiems funkcionuoti būtinų inžinerinių statinių) gedimui, kilus realiai jų gedimo grėsmei, Sklypo dalyje esančių statinių, įrenginių ar želdinių gaisrui ar kitais neatidėliotino būtinumo atvejais Nuomotojas turi teisę iš anksto neinformavęs Nuomininko patekti į Sklypo dalį, jei tai reikalinga minėtų gedimų ar kitų grėsmių pašalinimui. Nuomotojas įsipareigoja nedelsiant informuoti Nuomininką apie pirmiau aptartus patekimo į Sklypo dalį atvejus ir jų priežastis.
- 3.5. Jeigu Sklypo dalyje pastatomi, rekonstruojami ar nugriaunami pastatai, statiniai ir (arba) įrenginiai, nenumatyti Sutartyje, užteršiama žemė, išnaikinami želdiniai ar pan., Nuomininkas privalo atlyginti padarytą žalą ir (arba) savo lėšomis atstatyti Sklypo dalį į pirminę padėtį.
- 3.6. Sutarties 3.1 – 3.2, 3.3.1, 3.3.2.8, 3.3.4 – 3.3.8, 3.3.9 – 3.3.11, 3.3.14, 3.3.15, 3.6 punktuose nurodytų bet kurios iš Nuomininko pareigos nevykdymas bus laikomas esminiu Sutarties pažeidimu, kurio nepašalinimas Sutartyje numatyta tvarka suteiks Nuomotojui teisę vienašališkai nesikreipiant į teismą nutraukti Sutartį ir Sutartyje numatyta tvarka reikalauti iš Nuomininko su tokiu Sutarties nutraukimu susijusių nuostolių atlyginimo.

4. NUOMININKO ĮSIPAREIGOJIMAI, SUSIJĘ SU STATINIŲ STATYBA

- 4.1. Nuomininkas įsipareigoja ne vėliau kaip per 36 (trisdešimt šešis) mėnesius nuo Sutarties sudarymo dienos, kaip numatyta Sutarties 11.8. punkte, parengti Statinio (-ių) projektinę dokumentaciją, pastatyti Statinį(-ius) ir užtikrinti, kad Statinys (-iai) būtų pripažinti tinkamu (-ais) naudoti, bei:
 - 4.1.1. ne vėliau kaip per 6 (šešis) mėnesius nuo Sklypo dalies priėmimo – perdavimo akto pasirašymo dienos, kaip numatyta Sutarties 2.1. punkte, kreiptis į atitinkamas institucijas ir/ar Nuomotoją Statinio (-ių) prisijungimo sąlygų išdavimo;
 - 4.1.2. ne vėliau kaip per 12 (dvylika) mėnesių nuo Sutarties 4.1.1 punkte nurodytų sąlygų gavimo dienos pateikti Nuomotojui derinti projektinę Statinio (-ių) techninę dokumentaciją. Nuomotojas pateiktą Statinio (-ių) statybos techninę dokumentaciją suderina arba pateikia motyvuotą atsisakymą dėl kokių priežasčių pateikta dokumentacija nederinama ir apie tai informuoja Nuomininką ne vėliau kaip per 14 (keturiolika) kalendorinių dienų nuo dokumentacijos gavimo dienos;
 - 4.1.3. Statinio (-ių) statybą leidžiantį dokumentą gauti per 18 (aštuoniolika) mėnesių nuo Sklypo dalies priėmimo – perdavimo akto pasirašymo dienos, kaip numatyta Sutarties 2.1. punkte.
- 4.2. Sutarties 4.1 punkte numatyti terminai gali būti pratęsti abipusiu Šalių rašytiniu susitarimu tik tuo atveju, jei tai pagrįstai reikalinga dėl nenumatytų, nuo Šalių valios nepriklausančių aplinkybių.
- 4.3. Statinys (-iai) ir visa Nuomininko infrastruktūra privalo būti suprojektuoti ir pastatyti taip, kad jo (-ų) techniniai sprendiniai bei parametrai neprieštarautų statinio architektūros, aplinkos, visuomenės sveikatos saugos, trečiųjų asmenų (suinteresuotos visuomenės), kiek tai susiję su teritorijų ir žemėtvarkos planavimo procedūrų reglamentavimu ir specialiųjų architektūrinių reikalavimų bei oro uosto aviacijos saugumo reikalavimų įgyvendinimu, interesų apsaugos ir paskirties reikalavimams ir būtų tinkamas (-i) vykdyti Veiklą.
- 4.4. Sklypo dalyje Nuomininkas įsipareigoja pastatyti Statinį (-ius), kuris (-ie) turi atitikti Statybos įstatymo, Lietuvos Respublikos civilinių aerodromų projektavimo, statybos ir naudojimo specialiuosius reikalavimus, patvirtintus Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro ir aplinkos ministro 2000 m. vasario 23 d. įsakymu Nr. 42/69, Tarptautinės civilinės aviacijos organizacijos (ICAO) aerodromų ir jų kitų statinių (priklausinių) projektavimo, statybos ir naudojimo specialiųjų reikalavimų normatyvinius dokumentus, taikomus Lietuvos Respublikoje, Europos Aviacijos Saugos Agentūros taikomus reikalavimus aerodromų ir jų kitų statinių projektavimo, statybos ir naudojimo specialiuosius reikalavimus bei kitų teisės

- aktų ir normatyvinių statybos techninių dokumentų reikalavimus. Statinių statyba turi būti suderinta su VŠĮ Transporto kompetencijų agentūra.
- 4.5. Statinio (-ių) ir visos Nuomininko infrastruktūros statytoju (užsakovu) turi būti Nuomininkas, kuris nustatyta tvarka turi būti atsakingas už Statinio (-ių) techninio projekto parengimą, jo suderinimą su Nuomotoju ir patvirtinimą, Statinio (-ių) darbo projekto parengimą ir patvirtinimą (jeigu būtų rengiamas atskirai), statybą leidžiančio dokumento gavimą, statytojo funkcijų vykdymą ir įgyvendinimą, Statinio (-ių) statybos vykdymą pagal statinio techninį ir darbo (jeigu būtų rengiamas atskirai) projektą, taip pat atitikimą normatyviniams statybos techniniams reglamentams bei kitiems reikalavimams, numatytiems šioje Sutartyje, bei Statinio (-ių) pripažinimą tinkamu naudoti.
 - 4.6. Statinio (-ių) statybos techninį projektą, taip pat inžinerinių tinklų bei infrastruktūros, kuri bus reikalinga Statinio (-ių) statybai bei eksploatavimui išnuomotoje Sklypo dalyje, techninius projektus Nuomininkas įsipareigoja derinti su Nuomotojo paskirtais asmenimis viso projektavimo metu ir iki prašymų dėl statybą leidžiančio dokumento pateikimo dienos, galutinai raštu suderinti su Nuomotoju. Šiuo atveju visa Statinio (-ių), taip pat ir inžinerinių tinklų bei infrastruktūros techninė dokumentacija turi atitikti specialiuosius architektūros ir statybos normatyvinius reikalavimus.
 - 4.7. Nuomininkas prisiima atsakomybę už savo bei Statinio (-ių) statybai pasitelktų statybos dalyvių bei kitų jų pasitelktų asmenų veiksmus bei neveikimą.
 - 4.8. Sklypo dalyje statyti statinius (be Statinio (-ių)), įskaitant nesudėtingus ir laikinus statinius, Nuomininkas turi teisę, jei tokių statinių statyba numatyta Sutartyje. Sutartyje nenumatytus pastatytus statinius, įskaitant nesudėtingus ir laikinus, Nuomininkas privalo nugriauti ir sutvarkyti Sklypo dalį.
 - 4.9. Sutarties 4.1, 4.3 – 4.6, 4.8 punktuose nurodytų bet kurios iš Nuomininko pareigos nevykdymas bus laikomas esminiu Sutarties pažeidimu, kurio nepašalinimas Sutartyje numatyta tvarka suteiks Nuomotojui teisę vienašališkai nesikreipiant į teismą nutraukti Sutartį joje numatyta tvarka ir reikalauti iš Nuomininko su tokiu Sutarties nutraukimu susijusių nuostolių atlyginimo.
 - 4.10. Statinio (-ių) eksploatacijai bei Veiklos vykdymui reikalingus inžinerinius tinklus įrengia Nuomininkas ar kitas asmuo jo užsakymu, o Nuomotojas suteikia Nuomininkui galimybę gauti prisijungimo sąlygas (jei tokios yra ir jei tą leidžia techninės galimybės) ir jas išpildyti, esant poreikiui ir suderinus su Nuomotoju (jei egzistuoja techninės galimybės) pertvarkyti jo inžinerinius tinklus, kad būtų tinkami prisijungimui, ir prisijungti prie esamų Nuomininko inžinerinių tinklų, įskaitant elektros energijos, šilumos tiekimo, vandentiekio, nuotekų sistemų, ryšių tinklų.

5. NUOMININKO ĮSIPAREIGOJIMAI, SUSIJĘ SU VEIKLOS VYKDYMU

- 5.1. Nuomininkas įsipareigoja gauti ir Sutarties galiojimo metu išlaikyti visas jo pasirinktai Veiklai vykdyti būtinas licencijas bei leidimus ir pradėti vykdyti Veiklą ne vėliau kaip per 3 (tris) mėnesius nuo Statinio (-ių) pripažinimo tinkamu naudoti, bet ne vėliau kaip 2021 m. sausio 1 d.
- 5.2. Iki Sklypo dalies Nuomos termino pabaigos Nuomininkas įsipareigoja nenutrūkstamai vykdyti Veiklą.
- 5.3. Statinyje (-iuose) Nuomininko vykdoma Veikla, be kita ko, turi atitikti:
 - 5.3.1. ___ Europos Aviacijos Saugos Agentūros bei VŠĮ Transporto kompetencijų agentūros keliamus reikalavimus, taip pat nepažeisti galiojančių Nuomotojo Nuomininko atžvilgiu priimtų individualių ir norminių teisės aktų reikalavimų;
 - 5.3.2. tokiai veiklai keliamus normatyvius higienos, aplinkos, visuomenės sveikatos saugos ir kitus reikalavimus.
- 5.4. Nuomotojas yra suinteresuotas, kad Sklypo dalyje nebūtų statomi jokie kiti statiniai, išskyrus Statinius ir/ar nebūtų vykdoma jokia kita veikla, išskyrus Veiklą ir, kad Sklypo dalis nebūtų naudojama jokiais kitais tikslais, išskyrus Statinių statybą ir Veiklai vykdyti, atsižvelgiant į

Sutarties 3.1 punkte numatytus įsipareigojimus. Nuomininkui draudžiama teikti Nuomotojui ar jo kontrahentams ir/ar partneriams konkuruojančias paslaugas išskyrus tas, kurios neatsiejamai susijusios su vykdoma Veikla ir be kurių vykdymo neįmanomas Veiklos vykdymas.

- 5.5. Sklypo dalyje bei Statinyje (-iuose) negali būti vykdoma veikla, susijusi su bendrąja aviacija (išskyrus atvejus, kuomet bus gautas išankstinis Nuomotojo rašytinis sutikimas, patvirtintas Nuomotojo valdybos): bet kokia veikla, susijusi su sportine aviacija, skraidyklėmis oro balionais ir kitais skraidančiais įrenginiais, kurie nelaikomi orlaiviais, veikla, susijusi su šuoliais parašiotu, eksperimentine aviacija, gelbėjimo operacijomis, ligonių gabenimu, pavojingų ar ribotai apyvartoje esančių krovinių laikymu bei gabenimu, ir bet kokia kita veikla, kuri gali trukdyti ar kelti pavojų įprastai Šiaulių oro uosto, turinčio tarptautinio oro uosto statusą, veiklai priimant bei aptarnaujant reguliariusius skrydžius.
- 5.6. Nuomininkas įsipareigoja visu Sutarties galiojimu metu Sklypo dalyje viešai nesiūlyti transporto priemonių stovėjimo paslaugų, t. y. nevykdyti veiklos, kuri savo požymiais būtų tapati Nuomotojo ir kitų subjektų vykdomai transporto priemonių stovėjimo paslaugų pardavimo veiklai. Šis punktas bet kuriuo atveju neturėtų būti aiškinamas kaip ribojantis suteikti transporto priemonių stovėjimo vietas tiems asmenims, kurių veiklos vykdymo vieta yra Sklypo dalyje ar Nuomininko infrastruktūroje.
- 5.7. Nuomininko pavedimu bei gavus išankstinį rašytinį Nuomotojo sutikimą, patvirtintą Nuomotojo valdybos, Veiklos vykdymą Nuomininko infrastruktūroje ir Žemės sklypo dalyje gali atlikti tretieji asmenys, užtikrinant, kad jie prisiimtų pilną atsakomybę bei riziką už Veiklos vykdymą teisės aktų nustatyta tvarka. Atsižvelgianti į Lietuvos Respublikos strateginę reikšmę nacionaliniam saugumui turinčių įmonių ir įrenginių bei kitų nacionaliniam saugumui užtikrinti svarbių įmonių įstatyme numatytas Nuomotojo, kaip strateginę reikšmę nacionaliniam saugumui turinčio įrenginio – aerodromo valdytojui tenkančias teises ir pareigas, Šalys susitaria, kad Nuomininkas turi teisę pasitelkti trečiuosius asmenis Veiklos Statinyje (-iuose) ir (ar) Sklypo dalyje vykdymui, įskaitant ir tokios Veiklos ar jos dalies vykdymo perdavimą tokiems tretiesiems asmenims, tik po to, kai atsakingos valdžios institucijos įvertins šių asmenų atitiktį nacionalinio saugumo interesams ir pateiks tai patvirtinančią teigiamą išvadą. Nuomininkas privalo iš anksto raštu informuoti Nuomotoją apie Nuomininko ketinimus Veiklos vykdymui pasitelkti trečiuosius asmenis ir (arba) ketinimus tretiesiems asmenims perleisti Veiklos ar jos dalies Statinyje (-iuose) ir (arba) Sklypo dalyje vykdymą, identifikuojant tokius trečiuosius asmenis ir veiklą, kuriai vykdyti juos ketinama pasitelkti, ir (arba) Veiklą ir (ar) jos dalį, kurią ketinama perleisti vykdyti tretiesiems asmenims.
- 5.8. Sutarties 5.1, 5.2, 5.4, 5.6, 5.7 punktuose nurodytų bet kurios iš Nuomininko pareigos nevykdymas bus laikomas esminiu Sutarties pažeidimu, kurio nepašalinimas Sutartyje numatyta tvarka suteiks Nuomotojui teisę vienašališkai nesikreipiant į teismą nutraukti Sutartį joje numatyta tvarka ir Sutartyje numatyta tvarka reikalauti iš Nuomininko su tokiu Sutarties nutraukimu susijusių nuostolių atlyginimo.

6. NUOMOS MOKESTIS

- 6.1. Sklypo dalies metinis žemės nuomos mokestis (toliau – **Nuomos mokestis**) yra lygus _____ (*[nuomos mokesčio suma žodžiais]* eurai). 1 kv. m – (vieno kvadratinio metro) Sklypo dalies nuomos mokesčio dydis – *[įrašyti skaičiais]* EUR (*įrašyti žodžiais*). Nuomos mokestis pradedamas skaičiuoti nuo Sklypo dalies priėmimo-perdavimo akto pasirašymo dienos, kaip numatyta Sutarties 2.1. punkte.
- 6.2. Nuomos mokestį Nuomininkas moka kiekvieną kalendorinių metų ketvirtį (tai yra po 25% (dvidešimt penkis procentus) 6.1 punkte nurodyto Nuomos mokesčio kiekvieną ketvirtį) gavus iš Nuomotojo sąskaitą faktūrą, kurią Nuomininkas privalės apmokėti per 14 (keturiolika) kalendorinių dienų nuo jos gavimo. Jei Sutartis pasirašoma ne kalendorinių metų atitinkamo ketvirčio pirmąją dieną (t. y. ne sausio 1 d., balandžio 1 d., liepos 1 d. ar

spalio 1 d.), už atitinkamą pirmąjį Sutarties galiojimo ketvirtį mokama Nuomos mokesčio dalis apskaičiuojama pagal formulę $N_{\text{ketv.}} = N / 4 \times S / 90$, kur $N_{\text{ketv.}}$ reiškia Nuomos mokesčio dalį už atitinkamą ketvirtį, N – Nuomos mokesį, o S – nuomos dienų skaičių per atitinkamą ketvirtį nuo Sutarties sudarymo dienos. Už kiekvieną kitą ketvirtį mokama Nuomos mokesčio dalis yra lygi 25% (dvidešimt penkiems procentams) Nuomos mokesčio.

- 6.3. Nuomininkas visus ir bet kokius šioje Sutartyje numatytus ar su ja susijusius Nuomininko mokėjimus Nuomotojui įsipareigoja sumokėti nustatytais terminais bankiniu pavedimu į žemiau nurodytą Nuomotojo atsiskaitomąją sąskaitą arba bet kurią kitą iki atitinkamo mokėjimo dienos Nuomotojo raštu Nuomininkui nurodytą atsiskaitomąją sąskaitą. Sąskaitos Nr.: LT41723000000345083, UAB Medicinos bankas, banko kodas: 72300, SWIFT: MDBA.
- 6.4. Nuomininko sumokėtas [...] (*[suma žodžiais]*) EUR pradinis įnašas yra įskaitomas kaip Nuomos mokeskis už pirmus Sklypo dalies nuomos metus (ar jų dalį).
- 6.5. Jei Eurostat oficialiame leidinyje skelbiamas praėjusių metų Euro zonos vartotojų kainų indeksui (angl. *Monetary Union Index of Consumer Prices*) pasikeitus palyginti su prieš tai buvusių metų Euro zonos vartotojų kainų indeksu, Sutarties 6.1 punkte nurodytas Nuomos mokeskis kiekvienais kalendoriniais metais yra perskaičiuojamas proporcingai Euro zonos vartotojų kainų indekso santykiniam pokyčiui, tačiau visais atvejais Sutarties 6.1 punkte nurodytas Nuomos mokeskis negali būti mažesnis nei [*įrašyti*] EUR. Perskaičiuotas Nuomos mokeskis mokamas nuo kiekvienų einamųjų metų sausio 1 d. Euro zonos vartotojų kainų indeksas pradedamas taikyti nuo 2019 m. sausio 1 d. Atskiras rašytinis susitarimas dėl Nuomos mokesčio perskaičiavimo nėra sudaromas, šiuo atveju Šalys apsieičia informaciniais pranešimais, kurie Šalims išsiunčiami vienu iš Sutarties 8.1 punkte nurodytų būdų – el. paštu.
- 6.6. Komunalinius mokesčius, įskaitant, bet neapsiribojant už elektros energiją, vandens ir šilumos tiekimą, ir kitų paslaugų teikimą Nuomininko valdomai Nuomininko infrastruktūrai eksploatuoti Nuomininkas moka tiesiogiai tokių paslaugų tiekėjams pagal su jais tiesiogiai sudarytas paslaugų sutartis. Šių sutarčių patvirtintas kopijas Nuomininkas įsipareigoja pateikti Nuomotojui per 5 (penkias) darbo dienas nuo tokių sutarčių sudarymo. Mokesčiai už bet kokias komunalines paslaugas nėra įskaičiuoti į Nuomos mokesį.

7. SUTARTIES GALIOJIMAS

- 7.1. Sutartis Šalims įsigalioja nuo jos sudarymo dienos, kaip numatyta Sutarties 11.8. punkte, ir galioja iki Nuomos termino pasibaigimo (jei jis nėra pratęsimas Sutartyje nustatyta tvarka) arba Sutarties nutraukimo Sutartyje nustatyta tvarka. Nuomos terminas gali būti pratęstas Nuomotojo siūlomomis sąlygomis papildomam laikotarpiui, tačiau jis visais atvejais negali būti ilgesnis už Statinio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę, kuri nustatoma Lietuvos Respublikos aplinkos ministro nustatyta tvarka. Nuomotojas savo apsisprendimą dėl termino pratęsimo (esant Nuomininko prašymui) įsipareigoja pateikti ne vėliau kaip likus 18 (aštuoniolikai) mėnesių iki Sutarties termino pabaigos.
- 7.2. Sutartis baigiasi:
 - 7.2.1. _ Pasibaigus Nuomos terminui ar ją nutraukus;
 - 7.2.2. _ Abiejų Šalių rašytiniu susitarimu;
 - 7.2.3. _ likvidavus vieną ar abi Šalis, jei likviduojamos Šalies teisės ir pareigos nepereina kitam asmeniui. Nuomininko likvidavimo atveju teisių pagal šią Sutartį perėmimui turi būti gautas Nuomotojo sutikimas, patvirtintas Nuomotojo valdybos;
 - 7.2.4. _ Nuomotojo reikalavimu, kai išnuomota Sklypo dalis reikalinga valstybės funkcijoms įgyvendinti;
 - 7.2.5. _ jeigu Sutarties vykdymo metu Sklypo dalis dėl nuo Šalių nepriklausančių aplinkybių tampa netinkamu naudoti pagal paskirtį;
 - 7.2.6. _ kitais Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ir kitų Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais atvejais.

- 7.3. ___ Sutartis gali būti nutraukta prieš terminą Nuomotojo reikalavimu vienašališkai nesikreipiant į teismą:
- 7.3.1. _ jei Nuomininkas iš esmės pažeidžia Sutartį ir neištaiso pažeidimo Sutartyje nustatyta tvarka;
- 7.3.2. _ jei Nuomininkas (ar Nuomininko Veiklos vykdymui pasitelkti tretieji asmenys, ar asmenys, kuriems Veiklos ar jos dalies vykdymas buvo perduotas) Sutarties vykdymo metu praranda atitiktį nacionalinio saugumo interesams (specialiesiems Aukciono sąlygų reikalavimams) arba yra nutraukiama jungtinės veiklos sutartis (*taikoma tuo atveju, jeigu Aukciono dalyviu ir nuomininku yra asmenų grupė, veikianti jungtinės veiklos pagrindu*). Jeigu Sutartis nutraukiama tuo pagrindu, kad Nuomininkas Sutarties vykdymo metu praranda atitiktį nacionalinio saugumo interesams, Nuomininkas per terminą nuo Nuomotojo pranešimo apie Sutarties nutraukimą pateikimo iki Sutarties nutraukimo dienos neturi teisės pats vykdyti Veiklos, tačiau gali Sutartyje numatyta tvarka perleisti Veiklos vykdymą tretiesiems asmenims ir jeigu toks perleidimas įvyks iki Nuomotojo nurodytos Sutarties nutraukimo dienos, Nuomotojo pateiktas pranešimas apie Sutarties nutraukimą neteks galios nuo Nuomininko Veiklos perleidimo tretiesiems asmenims dienos.
- 7.4. Sutartis gali būti nutraukta prieš terminą Nuomininko reikalavimu vienašališkai nesikreipiant į teismą:
- 7.4.1. jei Nuomotojas iš esmės pažeidžia Sutartį ir neištaiso pažeidimo Sutartyje nustatyta tvarka;
- 7.4.2. jeigu Nuomininkas netenka galimybių vykdyti Veiklą arba tokios galimybės iš esmės apribojamos dėl nuo Nuomotojo priklausančių aplinkybių (pvz., specialiosios Nuomotojo teisės apribojimas ir (ar) panaikinimas, su Žemės sklypu ar jo prieigomis susiję Nuomotojo vykdomi rangos darbai ir pan.) ilgiau kaip 90 (devyniasdešimt) dienų iš eilės. Šis Sutarties punktas netaikomas vykdant Nuomotojo valdomo orlaivių kilimo-tūpimo tako rekonstravimo darbus;
- 7.5. Esant bet kokiam Sutarties pažeidimui, įskaitant esminius Sutarties pažeidimus, prieš pasinaudodama teise vienašališkai nesikreipiant į teismą nutraukti Sutartį, nukentėjusioji Šalis, turi raštu pareikalauti kitos Šalies ištaisyti tokius pažeidimus, suteikdama protingą ne trumpesnę kaip 2 (dviejų) mėnesių 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 neištaisyus esminio Sutarties 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) tokius pačius esminius Sutarties pažeidimus, pažeidimą padariusiai Šaliai šiame punkte numatytas pažeidimų pašalinimo terminas gali būti nesuteikiamas ir Sutartis gali būti nutraukiama rašytinio nukentėjusiosios Šalies pranešimo pagrindu.
- 7.6. Sutarties vienašališko nutraukimo prieš Sutarties termino pabaigą atvejais, numatytais Sutarties 7.3 ir 7.4 punktuose, 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* vadovaujantis Sutarties 7.7.1., 7.7.2 ir 7.7.3 punktais spręš klausimą dėl Nuomininko infrastruktūros pardavimo Nuomotojui, servituto nustatymo arba Nuomininko infrastruktūros nugriovimo ir Sklypo dalies atlaisvinimo.
- 7.7. Besibaigiant Nuomos terminui Nuomotojas turi teisę įgyvendinti vieną iš žemiau nurodytų sąlygų, priklausomai nuo to, kokių pagrindų ir sąlygomis baigiasi Sklypo dalies Nuomos terminas:

- 7.7.1. ____Nuomotojas turi teisę išpirkti Statinį ir kitą Nuomininko infrastruktūrą už vertę, apskaičiuotą išlaidų (kaštų) metodu (atkuriamoji turto vertė) ir sumažintą atsižvelgiant į normalų nusidėvėjimą ir bet kokį kitą nuvertėjimą bei nevertinant Sklypo dalies rinkos vertės. Apie ketinimą išpirkti Statinį ir kitą Nuomininko infrastruktūrą už vertę, apskaičiuotą šiame straipsnyje numatyta tvarka, Nuomotojas privalo pranešti Nuomininkui ne vėliau kaip prieš 18 (aštuoniolika) mėnesių iki Sklypo dalies Nuomos termino pabaigos. Tuo atveju, kai Sutartis nutraukiama dėl Sutarties 7.3 ir 7.4 punktuose numatytų priežasčių, Nuomotojas apie ketinimą išpirkti Statinį ir kitą Nuomininko infrastruktūrą už vertę, apskaičiuotą šiame straipsnyje numatyta tvarka, privalo pranešti Nuomininkui ne vėliau kaip per 1 (vieną) mėnesį po Sutarties nutraukimo dienos. Šiuo atveju Statinio ir kitos Nuomininko infrastruktūros vertė bus apskaičiuota paskutinei Sutarties galiojimo dienai. Statinio ir kitos Nuomininko infrastruktūros vertė bus nustatoma nepriklausomo turto vertintojo. Nepriklausomas turto vertintojas pasirenkamas abiejų šalių bendru sutarimu, šalims nesusitarus, turto vertintoją paskiria Nuomotojas vienašališkai iš Lietuvoje veikiančių 3 (trijų) didžiausių tarptautinių turto vertinimo įmonių, turto vertinimo išlaidos kompensuojamos abiejų šalių lygiomis dalimis. Savo sprendimą dėl Statinio ir kitos Nuomininko infrastruktūros perleidimo Nuomotojui už vertę, apskaičiuotą išlaidų (kaštų) metodu, ir sumažintą atsižvelgiant į nusidėvėjimą ar bet kokį kitą nuvertėjimą, Nuomininkas turi pateikti ne vėliau kaip likus 12 (dvylikai) mėnesių iki Sklypo dalies Nuomos termino pabaigos. Tuo atveju, kai Sutartis nutraukiama dėl Sutarties 7.3 ir 7.4 punktuose numatytų priežasčių, savo sprendimą dėl Statinio ir kitos Nuomininko infrastruktūros perleidimo Nuomotojui už vertę, apskaičiuotą šiame straipsnyje numatyta tvarka, Nuomininkas turi pateikti ne vėliau kaip per 2 (du) mėnesius po Sutarties nutraukimo dienos.
- 7.7.2. ____Nuomotojui nepageidaujant perimti Statinio ir kitos Nuomininko infrastruktūros arba tuo atveju jei Nuomininkas atsisako perleisti Statinį ir kitą Nuomininko infrastruktūrą Nuomotojui už vertę, nurodytą 7.7.1 punkte, Nuomotojas įspėja Nuomininką ne vėliau kaip prieš 18 (aštuoniolika) mėnesių iki Sklypo dalies Nuomos termino pabaigos, pareikalaudamas Nuomininką per 2 (du) mėnesius nuo įspėjimo Nuomininkui išsiuntimo dienos pateikti Nuomotojui tinkamai parengtą Sklypo dalies (tarnaujantis daiktas) servituto, reikalingo tinkamai eksploatuoti, prieiti ir privažiuoti prie Nuomininkui priklausančio Statinio (-ių) ir kitos Nuomininko infrastruktūros (viešpataujantys daiktai), plano projektą. Tuo atveju, kai Sutartis nutraukiama dėl Sutarties 7.3. ir 7.4 punktuose numatytų priežasčių ir Nuomotojui nepageidaujant perimti Statinio (-ių) ir kitos Nuomininko infrastruktūros arba Nuomininkui atsisakius perleisti Statinį (-ius) ir kitą Nuomininko infrastruktūrą Nuomotojui už vertę, nurodytą 7.7.1 punkte, tokį Sklypo dalies (tarnaujantis daiktas) servituto plano projektą Nuomininkas įsipareigoja pateikti Nuomotojui per 2 (du) mėnesius nuo Sutarties nutraukimo dienos. Statinių ir kitos Nuomininko infrastruktūros servitutas gali būti nustatomas tik tuo atveju, jei Nuomininkas ir vėlesni (jei tokių būtų) Statinių ir kitos Nuomininko infrastruktūros savininkai/nuomininkai bei veiklos Statiniuose bei kitoje Nuomininko infrastruktūroje vykdytojai atitiks nacionalinio saugumo interesams. Sklypo dalies servituto plano projektas turi būti raštu suderintas su Nuomotoju arba pateiktas Nuomotojo motyvuotas atsisakymas jį derinti ne vėliau kaip per 2 (du) mėnesius nuo jo pateikimo dienos. Sklypo dalies servitutas visais atvejais privalo būti atlygintinis, todėl Nuomininkas (viešpataujančių daiktų savininkas) įsipareigoja Nuomotojui (tarnaujančio daikto savininkui) mokėti periodinę kompensaciją kartą per metus iki einamųjų metų gruodžio 31 d. Dėl periodinės kompensacijos dydžio ir jos perskaičiavimo sąlygų Nuomininko (viešpataujančių daiktų savininko) ir Nuomotojo (tarnaujančio daikto savininko) bus susitarta servituto nustatymo akte ar sutartyje, tačiau kompensacijos dydis jokiais atvejais negalės būti mažesnis nei nuomos mokestis, nustatytas Sutartyje. Servituto nustatymo akte ar sutartyje privalo būti įtvirtintos visos

šioje Sutartyje numatytos Sklypo dalies naudojimosi sąlygos vykdytinai Veiklai bei apribojimai Nuomininkui, nustatomas Sklypo dalies servituto terminas, kuris negali būti ilgesnis nei 30 metų po Sutarties pasibaigimo, bet visais atvejais ne ilgesnis nei Statinio ekonomiškai pagrįsta naudojimo trukmė, kuri nustatoma Lietuvos Respublikos aplinkos ministro nustatyta tvarka Sutarties nutraukimo dienai ir įvertinus faktą, jog ateityje nebus atliekami jokie kapitalinio remonto ar rekonstravimo darbai. Pasibaigus servitutui, Nuomininkas privalės atlaisvinti Sklypo dalį, jam nekompensuojant Nuomininko infrastruktūros ar jai skirtos įrangos demontavimo ar nugriovimo išlaidų ir neatlyginant kitų su Sklypo dalies atlaisvinimo darbais susijusių kaštų, įskaitant Statinių ir Nuomininko infrastruktūros vertę;

7.7.3. ____ Statinių ir kitos Nuomininko infrastruktūros neišpirkimo atveju, Sutarties nepratęsimo atveju arba nenustačius servituto (dėl Nuomininko kaltės), Nuomotojas įspėja Nuomininką ne vėliau kaip prieš 12 (dvylika) mėnesių iki Nuomos termino pabaigos, pareikalaudamas atlaisvinti Sklypo dalį. Tuo atveju, kai Sutartis nutraukiama dėl Sutarties 7.3 ir 7.4 punktuose numatytų priežasčių ir Nuomotojui neišpirkus Statinių bei kitos Nuomininko infrastruktūros ar nenustačius servituto (dėl Nuomininko kaltės), Nuomininkas privalo atlaisvinti Sklypo dalį per 2 (du) mėnesius po Sutarties nutraukimo dienos. Nuomotojas šiuo ir jokiais kitais atvejais neprivalės Nuomininkui kompensuoti Nuomininko infrastruktūros ar jai skirtos įrangos demontavimo ar nugriovimo išlaidų ar atlyginti kitų su Sklypo dalies atlaisvinimo darbais susijusių kaštų, įskaitant Statinių ir Nuomininko infrastruktūros vertę.

7.8. 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 atlyginti nuostolius, atsiradusius dėl Sutarties neįvykdymo ar netinkamo vykdymo, bei netesybas, o taip pat neturi įtakos kitų Sutarties sąlygų galiojimui, jeigu šios sąlygos pagal savo esmę lieka galioti ir po Sutarties nutraukimo ar pasibaigimo.

8. PRANEŠIMAI

8.1. Visa informacija, įspėjimai, pranešimai, susirašinėjimas ar reikalavimai tarp Šalių, susiję su šia Sutartimi, privalo būti rašytiniai ir bus laikomi galiojančiais, jeigu yra išsiunčiami/pristatomi žemiau nurodytais adresais vienu ar keliais iš šių būdų: (i) faksu, (ii) elektroniniu paštu, (iii) registruotu laišku, (iv) kurjerių paštu (su patvirtinimu apie įteikimą) arba (v) įteikiant asmeniškai pasirašytinai:

Jeigu Nuomotojui:

[konkretus asmuo, atsakingas už sutarties vykdymo priežiūrą]

Savivaldybės įmonė Šiaulių oro uostas

Lakūnų g. 4,

LT-77103 Šiauliai

Lietuvos Respublika

Tel.: 841 54 2005

Faks.: 841 54 2006

El. paštas: airport@siauliai.lt

Jeigu Nuomininkui:

[konkretus asmuo, atsakingas už sutarties vykdymo priežiūrą]

[Adresas]

Lietuvos Respublika

Tel. _____

Faks.: _____

El. paštas: _____

- 8.2. Bet koks pranešimas, išsiųstas faksu, el. paštu, įteiktas asmeniškai, išsiųstas registruotu laišku ar kurjerių paštu, bus laikomas tinkamai įteiktu;
- 8.2.1.jei išsiunčiamas faksu: išsiuntimo faksu dieną arba kitą darbo dieną, jeigu išsiuntimo diena buvo ne darbo diena arba jeigu faksas buvo išsiųstas pasibaigus darbo valandoms, su sąlyga, kad visais atvejais yra gautas sėkmingo fakso gavimo (pristatymo siuntėjui) patvirtinimas;
- 8.2.2.jei išsiunčiamas elektroniniu paštu: pranešimo faktinio išsiuntimo dieną arba kitą darbo dieną, jeigu elektroninio laiško išsiuntimo diena buvo ne darbo diena arba jeigu elektroninis laiškas buvo išsiųstas pasibaigus darbo valandoms;
- 8.2.3.jei išsiunčiamas iš anksto apmokėtu registruotu pristatymu (įskaitant registruotą laišką): ketvirtą darbo dieną, skaičiuojant nuo pranešimas išsiuntimo dienos;
- 8.2.4.įteikimo asmeniškai atveju: įteikimo dieną.
Aiškumo dėlei darbo valandos šio straipsnio kontekste reiškia laiką darbo dieną nuo 7.00 val. iki 17.00 val.
- 8.3. Šalis privalo nedelsiant informuoti kitą Šalį apie jos adresą (įskaitant elektorinio pašto adresą), telefono ar fakso numerių, taip pat kontaktinių asmenų pasikeitimus. Bet kuri Šalis, neįvykdžiusi šio reikalavimo, negali reikšti pretenzijų ar atsikirtimų kitai Šaliai, kad pastarosios įsipareigojimai, atlikti pagal paskutinius jai žinomus kitos Šalies rekvizitus, neatitinka šios Sutarties reikalavimų arba kad pranešimai, siųsti pagal tokius rekvizitus, nebuvo gauti.

9. ATSAKOMYBĖ

- 9.1. Šalys įsipareigoja laikytis šios Sutarties ir Lietuvos Respublikos galiojančių įstatymų. Už jų nevykdymą arba netinkamą vykdymą Šalys atsako Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.
- 9.2. Bet kuri Šalis, pažeidusi šią Sutartį, privalo atlyginti kitai Šaliai visus pastarosios dėl Sutarties pažeidimo, kuris nebuvo pašalintas Sutartyje numatyta tvarka, patirtus tiesioginius nuostolius. Kiekviena Šalis atlygina nuostolius kitai Šaliai, atsiradusius dėl trečiųjų asmenų, už kuriuos ji atsakinga pagal šią Sutartį, kaltės.
- 9.3. Laiku nesumokėjęs Nuomos mokesčio ir (arba) laiku neįvykdęs bet kokių kitų finansinių įsipareigojimų Nuomotojui pagal šią Sutartį, Nuomininkas privalo mokėti Nuomotojui 0,05 (penkių šimtųjų) procento dydžio delspinigius nuo laiku nesumokėtos (neįvykdyto finansinio įsipareigojimo) sumos už kiekvieną pradelstą dieną. Jeigu Nuomininkas vėluoja sumokėti Nuomos mokesť (atitinkamą jo dalį) arba įvykdyti bet kurį kitą finansinį įsipareigojimą Nuomotojui pagal šią Sutartį ilgiau kaip 3 (tris) mėnesius, tai laikoma esminiu Sutarties pažeidimu.
- 9.4. Nei 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 (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.212 straipsnio nuostatos). Šalis, kuri dėl nenugalimos jėgos aplinkybių negali vykdyti savo įsipareigojimų pagal Sutartį, turi kaip galima greičiau raštu pranešti apie šias aplinkybes kitai Šaliai. Tokiu atveju atitinkamo įsipareigojimo vykdymas pagal šią Sutartį atidedamas iki tol, kol pasibaigs 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.
- 9.5. Šalys susitaria, kad Sutarties nutraukimo 7.3.2 (kai tai bus susiję su Nuomininko atitikties specialiesiems reikalavimams praradimu Sutarties vykdymo metu), 7.2.5 punktuose numatytais pagrindais, Šalys viena kitai netaikys atsakomybės sąlygų, numatytų Sutarties 9 straipsnyje ir *mutatis mutandis* vadovaujantis Sutarties 7.7.1-7.7.3 punktais spręst klausimą

dėl Statinio ir kitos Nuomininko infrastruktūros pardavimo Nuomotojui, servituto nustatymo ar jų nugriovimo.

- 9.6. Jei Sutartis nutraukiama dėl vienos iš Šalių kaltės, tokia Šalis sumoka kitai Šaliai vienu metu Nuomos mokesčio dydžio kompensaciją ir kompensuoja visus kitos Šalies patirtus tiesioginius nuostolius dėl tokio Sutarties nutraukimo. Šalių susitarimu minėta kompensacija yra laikoma iš anksto aptartais, aiškiais, suprantamais, protingais, Šalims priimtinais, sąžiningais ir neginčytiniais minimaliais Šalių nuostoliais, kuriuos jos patirtų dėl Sutarties nutraukimo, kurių viena kitai nereikia įrodinėti.

10. GINČŲ SPRENDIMAS IR TAIKYTINA TEISĖ

- 10.1. Visi ginčai, reikalavimai ar nesutarimai, kylantys iš šios Sutarties ar susiję su ja, taip pat visi ginčai dėl šios Sutarties galiojimo, aiškinimo ar pažeidimo sprendžiami Šalių derybų būdu. Jei Šalys derybų keliu neišsprendžiam kilusių reikalavimų, nesutarimų ar ginčų, jie sprendžiami Lietuvos Respublikos teismuose pagal Sklypo dalies buvimo vietą.
- 10.2. Šiai Sutarčiai taikoma ir ji turi būti aiškinama pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus.

11. KITOS NUOSTATOS

- 11.1. Jeigu bet kuri iš šioje Sutartyje minimų nuostatų taptų negaliojančia ar neįgyvendinama, tai ji Šalių rašytinius susitarimu nedelsiant turi būti pakeista nauja galiojančia, įpareigojančia ir įgyvendinama nuostata, kuri būtų kiek įmanoma artimiausia pagal prasmę ir turinį negaliojančiai ar neįgyvendinamai nuostatai. Be to, tokia negaliojanti ar neįgyvendinama nuostata neturės įtakos ir neapribos jokios kitos šioje Sutartyje įtvirtintos nuostatos teisėtumo, galiojimo ir įgyvendinamumo.
- 11.2. Nepasinaudojimas ar vėlavimas pasinaudoti bet kokia šioje Sutartyje numatyta teise, galimybe ar išskirtinumu negali būti laikomas kaip tokios teisės, galimybės ar išskirtinumo atsisakymas. Vienkartinis ar dalinis pasinaudojimas bet kokia teise, galimybe ar išskirtinumu neriboja bet kokio tolimesnio tokios teisės, galimybės ar išskirtinumo panaudojimo ar bet kurios kitos teisės, galimybės ar išskirtinumo panaudojimo.
- 11.3. Nuomininkas įsipareigoja savo lėšomis įregistruoti šią Sutartį Nekilnojamojo turto registre per 1(vieną) mėnesį nuo jos sudarymo dienos, kaip numatyta Sutarties 11.8. punkte.
- 11.4. Nuomininkas įsipareigoja sumokėti visas su Sutarties sudarymu susijusias išlaidas.
- 11.5. Pasirašydamas šią Sutartį Nuomininkas patvirtina, kad Sklypo dalis atitinka jo, kaip Nuomininko, keliamus reikalavimus ir pretenzijų dėl Sklypo dalies techninio ar teisinio statuso jis neturi. Nuomininkas Žemės sklypo dalies perdavimo-priėmimo aktu momentu nebeturi teisės reikšti pretenzijų dėl Sklypo dalies techninio ar teisinio statuso.
- 11.6. Nuomininkas savo lėšomis Nekilnojamojo turto registre įregistruoja žymą, kad be išankstinio rašytinio Nuomotojo sutikimo draudžiama perleisti Statinį (-ius) ar kitą Nuomininko infrastruktūrą tretiesiems asmenims ir, kad Statinys (-iai) ar kitą Nuomininko infrastruktūrą yra nacionaliniam saugumui svarbioje apsaugos zonoje.
- 11.7. Nuomotojas įsipareigoja nedelsiant, bet ne vėliau kaip per 2 (du) kalendorinius mėnesius, savo lėšomis patikslinti Sklypo kadastro duomenis Nekilnojamojo turto registre, po to, kai bus pastatyta ir pripažinta tinkama naudoti Statinys (-iai) ir kita Nuomininko infrastruktūra.
- 11.8. Sklypo dalis Nuomininkui bus perduota naudoti ir valdyti atskiru Sklypo dalies priėmimo – perdavimo aktu per 5 (penkis) dienas nuo Sutarties sudarymo dienos (Sutarties sudarymo diena laikoma data, kai Sutartį pasirašo paskutinė Sutarties šalis, todėl šalys privalo nurodyti Sutarties pasirašymo datą).
- 11.9. Šalys įsipareigoja laikytis konfidencialumo įsipareigojimo: neatskleisti raštu, žodžiu ar kitokiu būdu tretiesiems asmenims jokios komercinės ar finansinės informacijos, kurią sužinojo bendradarbiaudamos šios Sutarties pagrindu, išskyrus atvejus, kai atskleisti šią informaciją reikalauja teisės aktai, ar bet kuri priežiūros institucija pagal jos taisykles. Šalis, pažeidusi šį įsipareigojimą, privalo atlyginti kitai Sutarties Šaliai dėl konfidencialios informacijos atskleidimo kilusius nuostolius.

- 11.10. Sutartis sudaryta 2 (dviem) egzemplioriais, kurių kiekvienas, pasirašytas abiejų Šalių (jų įgaliotų atstovų), laikomas originalu ir turi vienodą teisinę galią. Vienas šios Sutarties egzempliorius įteikiamas Nuomotojui, o kitas – Nuomininkui.
- 11.11. Prie Sutarties yra pridedami žemiau nurodyti priedai, kurie yra laikomi neatskiriama Sutarties dalimi:
Priedas Nr. 1 – *[Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas] / [Pagrindiniai Žemės sklypo duomenys]*;
Priedas Nr. 2 – Žemės sklypo planas *[įrašyti žemės sklypo plano mastelį]*;
Priedas Nr. 3 – Aukciono sąlygos;

Nuomotojas

_____ (parašas)

_____ (vardas ir pavardė)

A.V.

Nuomininkas (-ai)

_____ (parašas)

_____ (vardas ir pavardė)

A.V. (jeigu reikalavimas turėti antspaudą nustatytas juridinio asmens steigimo dokumentuose arba įstatymuose)
