NUOMOS SUTARTIS NR. _____

_____, 20___ m. _____ mėn. ___ d.

_____, asmens kodas _____, gyvenantis(i) _____ (toliau Sutartyje – „Nuomotojas“), iš vienos pusės, ir

_____, asmens kodas _____, gyvenantis(i) _____ (toliau Sutartyje – „Nuomininkas“), iš kitos pusės, kartu Sutartyje vadinamos „Šalimis“ arba kiekviena atskirai „Šalimi“, sudarėme šią Sutartį:

1. Sutarties objektas:

1.1. Šia Sutartimi Nuomotojas perduoda Nuomininkui nuomos teise naudotis gyvenamąją patalpą – _____ kambarių butą, esantį adresu _____, buto plotas _____ kv. m, unikalus numeris _____ (toliau Sutartyje vadinamas Patalpomis), Nuomotojui priklausantį nuosavybės teise, o Nuomininkas įsipareigoja naudoti Patalpas šios Sutarties numatytomis sąlygomis ir tvarka ir mokėti nuomos bei kitus mokesčius.

1.2. Patalpų nuomos trukmė – nuo 20___ m. _____ mėn. ___ d. iki 20___ m. _____ mėn. ___ d.

2. Nuomotojas įsipareigoja:

2.1. Ne vėliau kaip 20___ m. _____ mėn. ___ d. perduoti Nuomininkui nuomos teise naudotis 1.1 p. aptartas Patalpas. Patalpos perduodamos Šalims sudarant ir pasirašant Patalpų perdavimo–priėmimo aktą (Priedas Nr. 1), jame fiksuojant realią Patalpų būklę, patalpose esančią inžinerinę (techninę) įrangą, perdavimo Nuomininkui datą.

2.2. Patalpas perduoti laisvas bei tinkamas gyventi, su tinkamai funkcionuojančiomis inžinerinėmis sistemomis.

2.3. Užtikrinti Nuomininkui vandens, elektros energijos, dujų, šiluminės energijos ir komunalinių paslaugų (šiukšlių išvežimo, bendro naudojimo patalpų ir teritorijos valymo ir kt.) teikimą. Jei Nuomotojas nepajėgia įgyvendinti šiame punkte numatytų reikalavimų, jis privalo padengti visus Nuomininko dėl to patirtus nuostolius, išskyrus jei tai atsitinka ne dėl Nuomotojo kaltės.

3. Nuomininkas įsipareigoja:

3.1. Patalpas, nurodytas Sutarties 1.1 p., naudoti _____ asmens(-ų) apgyvendinimui: _____, asmens kodas _____; _____, asmens kodas _____.

3.2. Patalpas laikyti tvarkingas, laikytis sanitarinių higienos reikalavimų, laikytis viešosios tvarkos, nerūkyti Patalpose.

3.3. Be Nuomotojo raštiško leidimo nesubnuomoti, neperplanuoti, nerekonstruoti nuomojamų Patalpų ar jų dalies.

3.3.1. Patalpų pagerinimus ir pakeitimus Nuomininkas gali atlikti tik su Nuomotojo sutikimu.

3.4. Be Nuomotojo raštiško leidimo negali laikyti Patalpose naminio gyvūno.

3.5. Sutartu laiku mokėti nuomos mokestį, atsiskaityti už komunalines paslaugas.

3.6. Nuomininkas be Nuomotojo sutikimo neturi teisės deklaruoti ar registruoti savo gyvenamosios vietos Patalpose; šio punkto pažeidimas laikomas esminiu Sutarties pažeidimu.

3.7. Pasibaigus Sutarties terminui ar ją nutraukus prieš terminą, Nuomininkas visus nuomojamoje Patalpoje padarytus pertvarkymus, taip pat pagerinimus, nuo Patalpos atskiriamus be žalos jų konstrukcijoms, gali pasiimti. Patalpų pagerinimų, neatskiriamų nuo Patalpų konstrukcijų, vertės atlyginimo klausimą Šalys derina atskirai.

3.8. Pasibaigus nuomos Sutarties galiojimo terminui, grąžinti Patalpas tokios būklės, kokios Nuomotojo buvo pateiktos, atsižvelgiant į normalų jų susidėvėjimą, tai fiksuojant Patalpų perdavimo–priėmimo akte.

3.9. Nuomininkas išsikeldamas iš Patalpų įsipareigoja atlikti Generalinį Patalpų valymą, tai yra: sienų, grindų ir langų valymas; spintų, lentynų ir stalčių valymas; visų korpusinių ir minkštų baldų valymas (jei išpurvinti); šviestuvų valymas; užuolaidų ir karnizų valymas; horizontalių paviršių valymas; vonios ir tualeto prietaisų valymas; vonios ir/ar dušo kabinos valymas; unitazo valymas; veidrodžių valymas; skalbyklės, orkaitės, kaitlentės, gartraukio, šaldytuvo ir indaplovės valymas; ventiliacijos prietaisų ir angų valymas; balkono (jei yra) valymas.

3.10. Nuomininkas įsipareigoja ne ilgiau nei per 3 dienas nuo Patalpų priėmimo išsiųsti nufotografuotų defektų nuotraukas el. paštu Nuomotojui. Neatsiuntus defektų nuotraukų per 3 dienas, bus laikoma, kad Patalpos ir jose esantis turtas buvo priimtas geros būklės ir grąžinus Patalpas ir turtą atrasti defektai atsirado dėl Nuomininko kaltės.

3.11. Nuomotojas turi teisę, įspėjęs prieš _____ valandas, patekti į Patalpas jų apžiūrai; apžiūra nevykdoma nuo 21 iki 9 val., išskyrus neatidėliotinus atvejus.

4. Atsiskaitymai:

4.1. Nuomininkas už Patalpų nuomą moka Nuomotojui po _____ EUR (_____ eurų) per vieną mėnesį.

4.2. Nuomininkas nuomos mokestį už einamąjį mėnesį ir mokesčius už patarnavimus (šildymą, elektrą, šaltą vandenį, karštą vandenį, dujas, bendrus patarnavimus) turi sumokėti Nuomotojui kas mėnesį, ne vėliau kaip iki _____ einamojo mėnesio dienos.

4.3. Nuomos mokestis už Patalpas pradedamas skaičiuoti nuo 20___ m. _____ mėn. ___ d.

4.4. 20___ m. _____ mėn. ___ d. Nuomininkas sumoka už _____ mėn. nuomos mokestį – _____ EUR (_____ eurų).

4.5. 20___ m. _____ mėn. ___ d. Nuomininkas sumoka užstatą – _____ EUR (_____ eurų). Šis užstatas nuomininkui grąžinamas per 3 dienas nuo Patalpų grąžinimo ir kai nuomininkas su nuomotoju visiškai atsiskaitė ir įvykdė nuomos sutarties sąlygas.

4.6. 4.4 ir 4.5 punktuose nurodyti mokėjimai atliekami grynaisiais pinigais juose nurodytais terminais, visi kiti atsiskaitymai atliekami į _____ banko sąskaitą _____, gavėjas (-a) _____.

5. Sankcijos už prisiimtų įsipareigojimų nevykdymą:

5.1. Nuomininkas, laiku nesumokėjęs nuomos mokesčio ar mokesčių už patarnavimus, už kiekvieną uždelstą dieną moka _____ % dydžio delspinigius nuo laiku nesumokėtos sumos.

5.2. Jei vienai iš Sutarties Šalių atsiranda nuostolių dėl kitos Šalies kaltės, ši (kaltoji šalis) privalo nedelsiant pašalinti to priežastis bei pasekmes, atlyginti nukentėjusios Šalies nuostolius. Nuostolių atsiradimo priežastis, kaltininką ir nuostolių dydį nustato tretieji, nepriklausomi nuo Šalių, kompetentingi (dirbantys toje srityje, kurioje nustatinėjami nuostoliai) asmenys, pasirinkti šalių tarpusavio susitarimu (toliau – Ekspertai). Ekspertų darbą apmoka kaltoji šalis.

5.2.1. Jei Patalpose paliktas turtas sugenda dėl Nuomininko kaltės, tai turto remontą atlieka Nuomininkas, o jei sugenda dėl natūralaus nusidėvėjimo, tai turto remontą atlieka Nuomotojas.

Nuomotojo parašas _____ Nuomininko parašas _____

5.3. Nuomininkui be Nuomotojo leidimo išnuomojus Patalpas trečiajam asmeniui (atsiradus subnuomos santykiams), Nuomininkas nedelsiant nutraukia Patalpų subnuomos sutartį ir atlygina Nuomotojo dėl to patirtus nuostolius; Nuomotojas turi teisę nutraukti Sutartį 7.5 punkte nustatyta tvarka.

5.4. Jei dėl nuo Nuomininko nepriklausančių aplinkybių iš esmės pablogėjo naudojimosi Patalpomis sąlygos, Šalys privalo sumažinti nuomos mokestį.

5.5. Nuomotojui savo iniciatyva (ne dėl Nuomininko kaltės) nutraukus šią Sutartį anksčiau nei nustatyta Sutartyje, Nuomotojas privalo padengti visas Nuomininko remonto, Patalpų pagerinimo išlaidas bei atlyginti dėl to kilusius kitus nuostolius.

5.6. Nuomininkui neįvykdžius 3.9 punkto (t. y. neišvalius Patalpų), Nuomininkas turi padengti faktines Patalpų generalinio valymo išlaidas pagal valymo paslaugos sąskaitą (orientacinė kaina – _____ EUR). Esant cheminio valymo poreikiui, papildomai padengti cheminio valymo išlaidas.

6. Nepaprastosios aplinkybės:

6.1. Šalys neatsako už visišką ar dalinį savo įsipareigojimų pagal šią Sutartį nevykdymą, jei tai įvyksta dėl nenugalimos jėgos aplinkybių. Šalys nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybes supranta taip, kaip nustato LR civilinis kodeksas.

7. Sutarties galiojimas ir nutraukimas:

7.1. Sutartis įsigalioja Nuomininkui sumokėjus nuomos mokestį ir užstatą, nurodytus 4.4 ir 4.5 punktuose.

7.2. Pasibaigus nuomos sutarties galiojimo terminui, Nuomininkas turi pirmenybės teisę sudaryti gyvenamosios Patalpos nuomos sutartį naujam terminui, jeigu jis tinkamai vykdė sutarties sąlygas.

7.3. Sutarties Šalis turi teisę vienašališkai pirma laiko nutraukti šią Sutartį, prieš _____ dienų raštu įspėjusi kitą Sutarties Šalį.

7.4. Nuomininkui pranešus apie sutarties nutraukimą arba nepratęsimą, Nuomotojas turi teisę, įspėjęs prieš 24 valandas, patekti į Patalpas jų aprodymui potencialiems nuomininkams (ne nuo 21 iki 9 val.).

7.5. Nuomotojas turi teisę vienašališkai, prieš 1 dieną raštu informavęs, patekti į Patalpas jų apžiūrai ir nutraukti šią sutartį, ir Nuomotojui nebus taikoma bauda, nurodyta 7.6 punkte, jei:

7.5.1. Nuomininkas Patalpomis naudojasi ne pagal paskirtį; tyčia ardo, gadina gyvenamąją Patalpą ir joje esantį turtą;

7.5.2. Nuomininkas Patalpose laiko augintinį be Nuomotojo sutikimo;

7.5.3. Nuomininkas, gavęs raštišką Nuomotojo įspėjimą apie už einamą mėnesį nesumokėtą nuomos mokestį (4.1 p.) ir/ar mokesčius už patarnavimus (4.2 p.), per 7 (septynias) dienas nepadengia šio įsiskolinimo;

7.5.4. Nuomininkas pažeidžia 3.2 punktą daugiau nei vieną kartą;

7.5.5. Nuomininkas pažeidžia 3.3, 3.6 punktus;

7.5.6. Nuomininkas be Nuomotojo sutikimo Patalpose apgyvendina trečiuosius asmenis, kurių nėra nurodyta 3.1 punkte;

7.5.7. Nuomininkas 2 (du) ar daugiau kartų per Sutarties galiojimo laikotarpį vėluoja sumokėti nuomos mokestį ir/ar kitus pagal Sutartį mokėtinus mokesčius daugiau kaip 2 (dvi) kalendorines dienas nuo Sutartyje nustatyto mokėjimo termino.

7.6. Jei sutartis nutraukiama nepasibaigus 1.2 punkte nustatytam Sutarties terminui dėl vienos iš šalių kaltės (iniciatyvos), kaltoji (iniciavusioji) šalis įsipareigoja sumokėti 1 (vieno) mėnesio nuomos mokesčio dydžio baudą.

7.7. Sutarties šalys turi teisę nutraukti šią sutartį abipusiu rašytiniu susitarimu.

7.8. Pratęsdamas sutartį, Nuomotojas turi teisę pakeisti nuomos sutarties sąlygas, taip pat nuomos sutarties terminą ir nuomos mokesčio dydį, jeigu apie tokį sąlygų pakeitimą jis raštu pranešė Nuomininkui ne vėliau kaip prieš 3 (tris) mėnesius iki nuomos sutarties termino pabaigos (kai Sutarties terminas trumpesnis nei 12 mėnesių – ne vėliau kaip prieš 1 mėnesį).

8. Baigiamosios nuostatos:

8.1. Šalys įsipareigoja tarpusavio santykiuose laikytis konfidencialumo: neatskleisti raštu, žodžiu ar kitokiu pavidalu tretiesiems asmenims jokios komercinės, dalykinės, finansinės informacijos, su kuria buvo supažindintos bendradarbiaudamos šios Sutarties pagrindu.

8.2. Sutartis sudaroma dviem egzemplioriais: vienas Nuomotojui, kitas Nuomininkui. Šalys pasirašo kiekviename Sutarties lape.

8.3. Bet kokie Sutarties pakeitimai ar papildymai galioja sudaryti tik raštu, pasirašius abiejų Šalių įgaliotiems atstovams. Žodinės išlygos neturi juridinės galios.

8.4. Jei kuri nors šios Sutarties dalis tampa negaliojanti arba anuliuojama, likusios sutarties dalys lieka galioti.

8.5. Visi pranešimai ir kitas Šalių susirašinėjimas pagal Sutartį vyksta el. paštu arba trumposiomis (SMS) žinutėmis.

8.6. Pasikeitus adresams, telefonų numeriams ir elektroninio pašto adresams, banko rekvizitams, Sutarties Šalys įsipareigoja apie tai nedelsdamos raštu informuoti viena kitą.

8.7. Visi su šia Sutartimi susiję ginčai sprendžiami derybų keliu. Nesusitarus, ginčai sprendžiami Vilniaus miesto apylinkės teisme.

9. Šalių rekvizitai ir parašai:

Nuomotojas:

_____
Asmens kodas: _____
Adresas: _____
Tel.: _____
El. paštas: _____
Banko sąskaita: _____

_____
(parašas)

Nuomininkas:

_____
Asmens kodas: _____
Adresas: _____
Tel.: _____
El. paštas: _____

_____
(parašas)

Priedas Nr. 1 prie Nuomos sutarties Nr. _____ · PRIĖMIMO–PERDAVIMO AKTAS

_____, 20___ m. _____ mėn. ___ d.

Šis priedas yra neatsiejama Gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties, sudarytos 20___ m. _____ mėn. ___ d., dalis. _____, asmens kodas _____ (toliau – „Nuomotojas“), ir _____, asmens kodas _____ (toliau – „Nuomininkas“), šiuo dokumentu pareiškia, kad:

1. Nuomotojas perduoda, o Nuomininkas priima Patalpas – _____ kambarių butą, esantį adresu _____, buto plotas _____ kv. m (matoma prisegtose nuotraukose).

2. Nustatyti šie Patalpų ir jose esančio turto defektai: _____. Nuomininko per 3 dienas po Patalpų priėmimo padarytos ir el. paštu išsiųstos defektų nuotraukos yra šio akto dalis.

3. Skaitiklių parodymai: šalto vandens _____; karšto vandens _____; elektros _____ (dienos) / _____ (nakties); dujų _____. Šildymas pagal sąskaitas.

4. Patalpose paliekama (baldai, buitinė technika, kitas turtas): _____.

5. Perduodama _____ raktų komplektai(-as) ir Patalpose esantis turtas, matomas prisegtose nuotraukose.

Šalių rekvizitai ir parašai:

NUOMOTOJAS:	**NUOMININKAS:**
_____	_____
(vardas, pavardė, parašas)	(vardas, pavardė, parašas)

Šablonas – nekilnojamojo turto brokerio Lino Janučio (UAB Proreal) praktikoje naudojama buto nuomos sutartis, suderinta su LR civilinio kodekso 6.576–6.614 str. Pateikiama informaciniais tikslais ir nėra teisinė konsultacija; pritaikykite ją savo situacijai. brokerisvilniuje.lt · +370 603 48615