PRELIMINARI NEKILNOJAMOJO TURTO PIRKIMO – PARDAVIMO SUTARTIS

Vilnius, 20___ m. _____ mėn. ___ d.

1. SUTARTIES ŠALYS

1.1. _____, asmens kodas _____ (toliau Sutartyje – „Pardavėjas“), iš vienos pusės, ir _____, asmens kodas _____ (toliau Sutartyje – „Pirkėjas“), iš kitos pusės, toliau kartu vadinami „Šalimis“, o kiekvienas atskirai – „Šalimi“, sudarė šią preliminariąją nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartį (toliau – „Sutartis“).

2. SUTARTIES DALYKAS

2.1. Pardavėjas ir Pirkėjas įsipareigoja šioje Sutartyje nurodytais terminais ir numatytomis sąlygomis sudaryti notariškai patvirtintą pirkimo–pardavimo sutartį (toliau Sutartyje – Pagrindinė pirkimo–pardavimo sutartis) iki 20___ m. _____ mėn. ___ d., pagal kurią Pardavėjas parduotų, o Pirkėjas pirktų Pardavėjui nuosavybės teise priklausantį nekilnojamąjį turtą (toliau Sutartyje – „Turtas“):

– Buto adresas: _____;

– Buto unikalus Nr.: _____;

– Bendras buto plotas: _____ kv. m;

– Kartu su Butu parduodami jame esantys baldai, buitinė technika ir kiti daiktai, matomi prie šios Sutarties pridedamose Parduodamo Turto nuotraukose. Ketinamas parduoti Turtas priklauso Pardavėjui.

2.2. Pardavėjas įsipareigoja iki šios Sutarties 2.1 punkte nurodyto termino parduoti Turtą Pirkėjui už _____ EUR.

2.3. Pirkėjas įsipareigoja iki šios Sutarties 2.1 punkte nurodyto termino nupirkti iš Pardavėjo Turtą už _____ EUR.

3. ŠALIŲ PAREIŠKIMAI IR GARANTIJOS

3.1. Šalys pareiškia ir garantuoja viena kitai, kad:

3.1.1. Šalis yra veiksnus asmuo, turintis teisę sudaryti ir vykdyti šią Sutartį pagal joje numatytas sąlygas;

3.1.2. Šalis atliko visus veiksmus, būtinus Sutarties teisėtam sudarymui, jos galiojimui ir Sutarties sąlygų vykdymui;

3.1.3. Nėra iškeltų ir (arba) pradėtų, nagrinėjamų ar gresiančių bylų, arbitražo, civilinių, administracinių ar baudžiamųjų procesų, tyrimų ar panašių procesinių veiksmų, kurie gali turėti įtakos šios Sutarties sudarymui, galiojimui ar jos vykdymui;

3.1.4. Sutartis yra sudaryta laisva abiejų Šalių valia, nenaudojant apgaulės ar spaudimo, dėl kurio Šalys būtų priverstos sudaryti šį sandorį. Šalys buvo geranoriškos ir sąžiningos viena kitos atžvilgiu, rengdamos ir pasirašydamos šią Sutartį, Šalys atskleidė viena kitai visą joms žinomą informaciją, turinčią esminės reikšmės šios Sutarties sudarymui ir jos vykdymui, ir sąmoningai nepateikė viena kitai jokios klaidinančios informacijos. Sutartis sudaryta vadovaujantis sąžiningumo, teisingumo, protingumo ir Šalių lygiateisiškumo principais, visos šios Sutarties sudarymo aplinkybės Šalims žinomos. Visos Sutarties sąlygos buvo individualiai Šalių aptartos ir kiekviena Šalis galėjo daryti įtaką jas nustatant.

3.2. Pardavėjas įsipareigoja iki Pagrindinės pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo nutraukti su Turtu susijusius nuomos, panaudos ir kitus trečiųjų asmenų naudojimosi santykius, užbaigti ir įregistruoti pradėtus Turto pertvarkymus ar kitus neužbaigtus su Turtu susijusius veiksmus bei pašalinti sandoriui ar Pirkėjo nuosavybės teisei galinčius kliudyti trečiųjų asmenų reikalavimus. Apie visus tokius santykius, neužbaigtus veiksmus ir reikalavimus Pardavėjas informuoja Pirkėją pasirašant šią Sutartį.

3.3. Pardavėjas pareiškia ir garantuoja, kad Turtas nėra parduotas, padovanotas, išmainytas ar kitaip perleistas, nėra įkeistas (išskyrus šioje Sutartyje nurodytą hipoteką, kuri bus panaikinta iki Pagrindinės pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo ar jos sudarymo metu), areštuotas, dėl jo nėra teisminių ginčų, o tretieji asmenys neturi į Turtą jokių teisių ar pretenzijų, išskyrus tas, apie kurias Pirkėjas raštu informuotas pasirašant šią Sutartį.

3.4. Pirkėjas pareiškia, kad Turtą apžiūrėjo, jo būklė, planas ir faktinė padėtis Pirkėjui žinomi ir tinka, o Nekilnojamojo turto registro išrašas Pirkėjui pateiktas.

4. ATSISKAITYMO TVARKA

4.1. Turto pirkimo–pardavimo kaina yra _____ EUR, kuri Pardavėjui sumokama šioje Sutartyje nustatytomis sąlygomis:

4.2. _____ EUR sumą, skirtą Pirkėjo sutartinėms prievolėms, kylančioms iš šios Sutarties, užtikrinti, Pirkėjas sumoka Pardavėjui ne vėliau kaip per 1 darbo dieną po Sutarties pasirašymo į _____ banko sąskaitą _____, gavėjas: _____. Ši suma nėra rankpinigiai (CK 6.98 str. 2 d.); sudarius Pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį, ji įskaitoma į Turto kainą;

4.3. Likusią _____ EUR sumą Pirkėjas įsipareigoja sumokėti Pardavėjui sudarant pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį, joje nustatyta tvarka.

5. ŠALIŲ ĮSIPAREIGOJIMAI

5.1. PARDAVĖJO TEISĖS IR PAREIGOS

5.1.1. Iki Pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo Turto niekam kitam neparduoti, nedovanoti, nemainyti, nenuomoti ir jokiu kitu būdu neperleisti naudojimosi, valdymo ir (ar) disponavimo Turtu teisių, taip pat jo neįkeisti, neapsunkinti ir jokiu kitu būdu juo nedisponuoti bei užtikrinti, kad jo teisės į Turtą nebūtų suvaržytos jokiu kitu būdu. Be to, Pardavėjas įsipareigoja nesudaryti jokių sandorių (įskaitant preliminarius ir sąlyginius) ir neatlikti jokių veiksmų, kurie galėtų suteikti teisę tretiesiems asmenims ateityje naudoti, valdyti ar disponuoti Turtu arba kurie galėtų turėti įtakos šios Sutarties galiojimui ir vykdymui, Pirkimo–pardavimo sutarties sudarymui, galiojimui ir vykdymui ar Pirkėjo nuosavybės teisei į Turtą.

5.1.2. Iki Turto perdavimo Pirkėjui pagal šios Sutarties 5.2.2 punktą Pardavėjas įsipareigoja tinkamai naudotis Turtu, nedaryti jokių pertvarkymų ir užkirsti kelią bet kokiems veiksmams, kurie galėtų kaip nors pakenkti Turtui ar sumažinti jo vertę.

5.1.3. Pasirašydamas šią Sutartį, Pardavėjas sutinka, kad jam nuosavybės teise priklausantis Turtas būtų įkeistas Pirkėjo kredito davėjui (bankui) iki visiško Pirkėjo atsiskaitymo pagal šią Sutartį ir Pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį, ir įsipareigoja pasirašyti tam reikalingus dokumentus bei sudaryti sąlygas apžiūrėti ir įvertinti Turtą.

5.1.4. Pardavėjas įsipareigoja iki Pagrindinės pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo gauti Turtui parduoti reikalingus kreditorių ar kitų asmenų sutikimus, jei tokių yra, ir užtikrinti, kad būtų panaikinti sandorį kliudantys Turto suvaržymai (hipoteka, areštas ar kiti disponavimo apribojimai).

5.1.5. Pardavėjas įsipareigoja iki Turto perdavimo apmokėti visus su Turtu susijusius komunalinius, pastato administravimo ir kaupiamuosius mokesčius ir pateikti Pirkėjui pastato administratoriaus bei paslaugų teikėjų pažymas apie atsiskaitymą. Mokesčiai už laikotarpį iki Turto perdavimo tenka Pardavėjui, o po perdavimo – Pirkėjui; jie paskirstomi pagal perdavimo–priėmimo akte užfiksuotus

skaitiklių parodymus.

5.1.6. Pardavėjas įsipareigoja užtikrinti, kad iki Turto perdavimo Turte nebūtų deklaruota jo paties ar kitų asmenų gyvenamoji vieta.

5.2. PIRKĖJO TEISĖS IR PAREIGOS

5.2.1. Sumokėti už perkamą Turtą šios Sutarties 4 dalyje nurodytą kainą, nurodytais terminais.

5.2.2. Šalys susitaria, kad Turtas ir jo raktai Pirkėjui perduodami po Pagrindinės pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo ir visiško atsiskaitymo pagal šios Sutarties 4.3 punktą — per 3 (tris) darbo dienas nuo galutinio mokėjimo gavimo, pasirašant Turto perdavimo–priėmimo aktą.

6. NOTARINIS ATLYGINIMAS IR SANDORIO IŠLAIDOS

6.1. Notarinį atlyginimą, Nekilnojamojo turto registro (Registrų centro) mokesčius už nuosavybės teisės įregistravimą, taip pat visas kitas pas notarą mokamas su sandoriu susijusias išlaidas (dokumentų, pažymų, išrašų parengimą, notaro teikiamas papildomas paslaugas) moka Pirkėjas ir Pardavėjas lygiomis dalimis.

6.2. Jei Pirkėjas Turtą perka naudodamasis kredito įstaigos finansavimu, visas su tuo susijusias išlaidas — hipotekos (įkeitimo) sandorio notarinį patvirtinimą, hipotekos įregistravimą Hipotekos registre ir kitas kredito davėjo reikalaujamas išlaidas — apmoka Pirkėjas.

7. ŠALIŲ ATSAKOMYBĖ

7.1. Jeigu nuo šios Sutarties sudarymo momento iki Pagrindinės pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo Pardavėjas atsisakys šioje Sutartyje aptartomis sąlygomis sudaryti Pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį arba neįvykdys kitų šioje Sutartyje nustatytų esminių pareigų, Pirkėjas turi teisę šią Sutartį nutraukti. Tokiu atveju Pardavėjas privalo grąžinti Pirkėjui gautą _____ EUR sumą ir papildomai sumokėti Pirkėjui _____ EUR baudą.

7.2. Jeigu Pirkėjas nepirks Turto šioje Sutartyje nustatytomis sąlygomis arba neįvykdys šios Sutarties įsipareigojimų, Pardavėjas turi teisę pasilikti _____ EUR sumą kaip baudą už Pirkėjo sutartinių prievolių nevykdymą.

7.3. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 6.212 str. (1 d., 2 d., 3 d.), šios Sutarties Šalys atleidžiamos nuo atsakomybės už šios Sutarties neįvykdymą, jei viena iš Šalių įrodo, kad Sutartis neįvykdyta dėl aplinkybių, kurių ji negalėjo kontroliuoti bei protingai numatyti Sutarties sudarymo metu, ir kad negalėjo užkirsti kelio šių aplinkybių ir jų pasekmių atsiradimui. Nenugalima jėga (force majeure) nelaikoma tai, kad Sutarties Šalis neturi reikiamų finansinių išteklių.

7.4. Kiekviena Šalis turi teisę vieną kartą pratęsti šios Sutarties 2.1 punkte nustatytą Pagrindinės pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo terminą ne ilgesniam kaip 14 (keturiolikos) kalendorinių dienų laikotarpiui, apie tai pranešusi kitai Šaliai.

7.5. [PASIRENKAMA – įtraukiama šalių susitarimu] Šalys susitaria, kad Pagrindinės pirkimo–pardavimo sutarties sudarymas priklauso nuo kredito įstaigos sprendimo suteikti Pirkėjui būsto kreditą ne mažesne kaip _____ EUR suma. Jeigu iki 20___ m. _____ mėn. ___ d. Pirkėjas pateikia Pardavėjui ne mažiau kaip dviejų kredito įstaigų rašytinius atsisakymus suteikti tokį kreditą (ar pasiūlymus mažesnei sumai) ir tai įvyko ne dėl Pirkėjo kaltės, ši Sutartis pasibaigia, o Pardavėjas per 5 (penkias) darbo dienas grąžina Pirkėjui pagal 4.2 punktą sumokėtą sumą; netesybos šiuo atveju netaikomos nė vienai Šaliai. Šalims šio punkto neįtraukus (išbraukus), kredito negavimas laikomas Pirkėjo rizika (7.3 punktas).

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

8.1. Sutartis įsigalioja nuo jos pasirašymo momento ir galioja iki visiško Sutarties sąlygų ir prievolių įvykdymo.

8.2. Visa informacija, esanti šioje Sutartyje ar su ja susijusi, bus laikoma konfidencialia ir negali būti atskleista tretiesiems asmenims, išskyrus atvejus, kai toks atskleidimas yra privalomas pagal teisės aktus arba būtinas, siekiant tinkamai įvykdyti įsipareigojimus pagal šią Sutartį.

8.3. Visi pranešimai, susiję su šia Sutartimi, turi būti siunčiami rašytine forma paštu, elektroniniu paštu arba įteikiami pasirašytinai šios Sutarties 8.7 punkte nurodytais adresais.

8.4. Šiai Sutarčiai, jos vykdymui ir aiškinimui taikoma Lietuvos Respublikos teisė.

8.5. Šalys susitaria, kad kiekvienas ginčas, kylantis dėl šios Sutarties ar su ja susijęs, turi būti sprendžiamas derybų keliu. Jeigu ginčo nepavyksta išspręsti derybų keliu, jis perduodamas spręsti Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

8.6. Ši Sutartis sudaryta 2 (dviem) vienodą teisinę galią turinčiais egzemplioriais – po vieną kiekvienai Šaliai.

8.7. Šalių rekvizitai:

Pardavėjas:

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

_____
(parašas)

Pirkėjas:

_____
Asmens kodas / paso Nr.: _____
Adresas: _____
Tel.: _____
El. paštas: _____

_____
(parašas)

PRIDEDAMA:

– Nekilnojamojo turto registro išrašas Nr. _____ (1 lapas);

– Parduodamo Turto nuotraukos.

Šablonas – nekilnojamojo turto brokerio Lino Janučio (UAB Proreal) praktikoje naudojama preliminarioji NT pirkimo–pardavimo sutartis, suderinta su LR civilinio kodekso 6.165, 6.98, 6.212 ir 6.393 str. Pateikiama informaciniais tikslais ir nėra teisinė konsultacija; pritaikykite ją savo sandoriui, o pagrindinę sutartį tvirtina notaras. brokerisvilniuje.lt · +370 603 48615