

**UAB „PALANGOS ŠILUMOS TINKLAI“  
NEGYVENAMŪJŲ PASTATŲ, PATALPŲ IR KITŲ STATINIŲ NUOMOS TVARKOS  
APRAŠAS**

**I. BENDROSIOS NUOSTATOS**

1. Šis aprašas reglamentuoja UAB „Palangos šilumos tinklai“ (toliau – Bendrovė arba Nuomotojas) nuosavybės teise priklausančio nekilnojamo turto: pastatų, patalpų, inžinerinių statinių (šios sąvokos apibrėžtos Lietuvos Respublikos statybos įstatyme) ir ilgalaikio ir (ar) trumpalaikio materialiojo turto nuomos tvarką ir sąlygas (toliau Apraše bendrai visas turtas vadinamas - Turtas).

2. Turto nuomos procedūra pradėta iki šio Aprašo įsigaliojimo, vykdoma pagal iki šio Aprašo įsigaliojimo galiojusią tvarką.

3. Bendrovė iki nuomos sutarties pasirašymo, bet kuriuo metu dėl bet kokių priežasčių turi teisę nutraukti visas turto nuomos procedūras apie tai informuodama potencialius nuomininkus, jei tokių esama. Sprendimą dėl nuomos procedūrų nutraukimo priima Bendrovės direktorius. Apie priimtą sprendimą potencialūs nuomininkai informuojami per 3 darbo dienas nuo sprendimo priėmimo jų pateiktais elektroninio pašto adresais arba paštu, nurodytu adresu.

4. Turtas šio Aprašo nustatyta tvarka negali būti nuomojamas Bendrovės darbuotojams. Teikdamas pasiūlymą ar dalyvaudamas konkurse, asmuo patvirtina, kad nėra Nuomotojo darbuotojas.

5. Pagrindinės sąvokos:

5.1. **Konkursas** – viešas konkursas, kuriame savo pasiūlymus gali pateikti visi suinteresuoti asmenys.

5.2. **Komisija** – Bendrovės direktoriaus įsakymu sudaryta negyvenamųjų pastatų, patalpų ir kitų statinių nuomos komisija.

5.3. **Nuomininkas** – juridinis ar fizinis asmuo, pateikęs paraišką konkurso būdu ir/arba ne konkurso būdu, ir sudaręs su Nuomotoju nuomos sutartį;

5.4. **Potencialus nuomininkas** – juridinis ar fizinis asmuo pateikęs paraišką dalyvauti konkurse arba prašymą ne konkurso būdu išsinuomoti Bendrovei priklausančią turta;

5.5. **Negyvenamosios patalpos** — Bendrovei nuosavybės teise priklausančios negyvenamieji pastatai, patalpos ir kiti statiniai, kurie nėra naudojami bendrovės veikloje;

5.6. **Kilnojamasis turtas** — tai ilgalaikis materialusis turtas, kuris iš vienos vietos į kitą gali būti perkeltas nepakeitus jo paskirties ir iš esmės nesumažinus jo vertės, ir yra sumontuotas/įrengtas nuomojamuose patalpose, kuris negali būti atskirtas ar išmontuotas iš išnuomojamų Negyvenamųjų patalpų;

5.7. **Nuomos mokestis** — apskaičiuojamas pagal Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklės, patvirtintas Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306.

5.8. **Nuomotinas turtas** – Bendrovės turimas nekilnojamasis turtas, kurio Nuomotojas nenaudoja savo veikloje savo poreikiams ir kurį siekiama išnuomoti.

5.9. **Paraiška** – šiame Apraše numatytu būdu Potencialaus nuomininko pateiktas dokumentas, dokumentų rinkinys, sudarantis informaciją, kurią Nuomotojas prašė pateikti ir/ar kuri yra reikalinga tam, kad būtų galima įvertinti Potencialaus nuomininko siūlomas nuomos sąlygas.

**II. NUOMOS MOKESČIO DYDŽIO NUSTATYMAS IR KONKURSO  
ORGANIZAVIMAS**

6. Sprendimą dėl Bendrovės Nuomotino turto priima Bendrovės direktorius. Turtas į nuomotino turto sąrašą traukiamas:

6.1. kai pripažįstamas nereikalingu Bendrovės veiklai vykdyti, tačiau nėra parduodamas;

6.2. pasibaigus sudarytos nuomos sutarties galiojimo terminui (kai sutartis nepratęsiama) arba sutartį nutraukus prieš terminą. Turtas išnuomojamas viešo konkurso būdu, išskyrus Aprašo III skyriuje nustatytus atvejus.

7. Nuomos mokestis apskaičiuojamas vadovaujantis Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306.

8. Metinis nekilnojamo turto nuomos mokestis apskaičiuojamas pagal formulę:  $N = V \times K_v \times K_i / T$ ;  
N – metinis nekilnojamojo turto vieno kubinio metro nuompinigių dydis;  
V - valstybės nekilnojamojo turto vieno kubinio metro vidutinė statybos vertė;  
K<sub>v</sub> – vietovės pataisos koeficientas pagal turto paskirtį ir vietovę;  
K<sub>i</sub> – turto valdytojo (nuomotojo) parinktas nuompinigių dydžio koregavimo koeficientas, priklausomai nuo turto būklės;  
T – maksimalus valstybės nekilnojamojo turto nusidėvėjimo normatyvas.

9. Metinis Kilnojamo turto nuomos mokestis apskaičiuojamas pagal formulę:  $N = L \times 1/T \times K_i$ ;

N – metinis kilnojamo turto nuompinigių dydis;

L – išnuomojamo kilnojamo turto įsigijimo kaina;

T – maksimalus valstybės ilgalaikio materialiojo turto nusidėvėjimo normatyvas, nurodytas Taisyklių priede, parinktas pagal turto grupę;

K<sub>i</sub> – turto valdytojo (nuomotojo) priklausomai nuo turto būklės, parinktas nuompinigių dydžio koregavimo koeficientas.

10. Nuomos mokestis negali būti mažesnis nei apskaičiuotas pagal Aprašo 8 ir 9 punktuose nurodytas formules.

11. Komisija gavusi Aprašo 6 punkte aptartą sprendimą, per 5 darbo dienas parengia skelbimą, techninę specifikaciją, nuomos sąlygas ir kitus reikalingus dokumentus, užtikrina, kad skelbimas būtų paskelbtas Bendrovės tinklalapyje [www.palangosst.lt](http://www.palangosst.lt) ir/arba bent vienoje visuomenės informavimo priemonėje.

12. Skelbime dėl organizuojamo Turto nuomos konkurso nurodoma:

12.1. Nuomotojo pavadinimas;

12.2. nuomojamo turto adresas;

12.3. trumpas Negyvenamųjų patalpų aprašymas (pastatas, patalpos ar statinys, jų plotas, buvusi paskirtis, Kilnojamojo turto pavadinimas, tipas, paskirtis), leidžiamas Nuomininko pagrindinės veiklos pobūdis išnuomojamose patalpose;

12.4. pradinis nuomos mokesčio dydis su pridėtinės vertės mokesčiu ir be jo (pradinis nuomos mokestis apskaičiuojamas Aprašo 8 ir 9 punkte numatyta tvarka );

12.5. atsiskaitymo būdas ir terminai;

12.6. nuomos terminas;

12.7. Paraiškų teikimo būdas ir sąlygos, Paraiškų dalyvauti konkurse pateikimo terminas - ne mažiau kaip 7 kalendorinės dienos nuo viešo paskelbimo;

12.8. pradinio įnašo dydis;

12.9. vokų su Paraiškomis atplėšimo vieta, data, ir valanda;

12.10. informacijos teikimo telefonas ir kiti Bendrovės kontaktiniai duomenys;

12.11. informacija, kad Bendrovės Turtas negali būti išnuomojamas bendrovės darbuotojams;

12.12. pranešimo apie galimai pastabėtas korupcijos apraiškas ar galimai neteisėtus Bendrovės darbuotojų veiksmus pateikimo būdus elektroniniu paštu: [info@palangosst.lt](mailto:info@palangosst.lt)

12.13. informacija, kad Bendrovė bet kuriuo metu turi teisę nutraukti nuomos procesą;

12.14. informacija, kad Bendrovė turi teisę iš pripažinto konkurso laimėtojo, kuris atsisako pasirašyti arba per ilgiau nei 30 (trisdešimt) dienų nepasirašo nuomos sutarties, reikalauti atlyginti visas patirtas nuomos konkurso skelbimo išlaidas, taip pat kitą patirtą žalą, įskaitant nuomos mokesčio dydžio skirtumą, turtą išnuomojus kitam Nuomininkui už mažesnę nuomos mokesčio dydį.

13. Potencialus nuomininkas konkurso pasiūlymą bei dokumentus gali pateikti asmeniškai arba registruotu laišku. Ant voko užrašomas Negyvenamųjų patalpų, kurių nuomos konkursas paskelbtas, adresas ir žodžiai „Nuomos konkursui“. Voke turi būti pateikta:

13.1. Paraiška, kurioje nurodomas konkurso dalyvio ar jo įgalioto asmens vardas, pavardė, asmens kodas ir gyvenamosios vietos adresas (šie reikalavimai taikomi fiziniams asmenims) arba asmens teisinė forma, pavadinimas, kodas, buveinės adresas, steigimo faktą patvirtinančių dokumentų kopijos, kontaktinio asmens telefono numeris, elektroninio pašto adresas. Potencialus nuomininkas Paraiškoje patvirtina, kad yra susipažinęs su nuomos konkurso tvarka, konkurso sąlygomis ir nuomos sutarties sąlygomis;

13.2. nustatyta tvarka patvirtintas įgaliojimas, jeigu atstovauja įgaliotas asmuo;

13.3. dokumentas patvirtinantis, kad konkurso dalyvis į Nuomotojo skelbime nurodytą sąskaitą sumokėjo pradinį įnašą;

13.4. siūlomas konkretus nuompinigių dydis, bet ne mažesnis nei skelbime nurodytas pradinis nuomos mokesčio dydis;

13.5. kiti nuomos konkurso sąlygose nurodyti dokumentai /informacija.

14. Užklijuoti vokai su Potencialių nuomininkų dokumentais registruojami (nurodomas jų eilės numeris, gavimo data ir laikas). Kiekvienam Potencialiam nuomininkui, asmeniškai pateikusiam voką su dokumentais, jeigu jis to pageidauja jam išduodamas Konkurso registracijos pažymėjimas, kuriame nurodoma registracijos eilės numeris, užklijuoto voko gavimo data ir laikas, Komisijos posėdžio vieta ir laikas.

15. Komisijos posėdis Turto nuomos konkurso laimėtojui nustatyti turi vykti paskutinę Paraiškų dalyvauti konkurse pateikimo dieną, nurodytą skelbime, pasibaigus paraiškų dalyvauti konkurse pateikimo terminui.

16. Komisijos pirmininkas, leidęs Potencialiems nuomininkams (jeigu jie dalyvauja komisijos posėdyje) ir komisijos nariams įsitikinti, kad vokai yra nepažeisti, juos atidaro. Komisija patikrina, ar visi reikiami dokumentai pateikti ir ar jie atitinka nurodytus reikalavimus. Jeigu nustatoma, kad konkurso dalyvis neatitinka paskelbtų sąlygų Konkurso dalyviui neleidžiama toliau dalyvauti konkurse ir apie tai įrašoma protokole.

17. Konkursą laimi asmuo, nurodęs didžiausią nuomos mokesį ir pateikęs visus reikiamus Komisijos pripažintus tinkamais dokumentus. Jeigu tokią pat sumą pasiūlo keli dalyviai, laimėtoju pripažįstamas dalyvis, anksčiau įregistruotas Paraiškų registracijos sąraše.

18. Laimėtojas, neatvykęs į komisijos posėdį, apie konkurso rezultatus informuojamas Paraiškoje nurodytu elektroniniu paštu per 2 darbo dienas, nuo protokolo pasirašymo dienos, jam išsiunčiant pranešimą apie konkurso rezultatus. Pranešime nurodomas terminas per kurį turi būti pasirašyta nuomos sutartis, ir atsakingo asmens vardas, pavardė, telefono numeris. Konkurso dalyviai, neatvykę į Komisijos posėdį, apie jo rezultatus informuojami raštu per 2 darbo dienas nuo protokolo pasirašymo dienos nurodytu elektroniniu paštu.

19. Jeigu dalyvauti konkurse užsiregistravo tik vienas konkurso dalyvis, jo pateikti dokumentai atitinka konkurso sąlygas ir jis pasiūlė nuompinigių ne mažiau už nustatytą pradinį nuompinigių dydį, jis laikomas konkurso laimėtoju.

20. Jeigu dalyvauti nuomos konkurse neužsiregistravo nei vienas Potencialus nuomininkas, konkursas laikomas neįvykusi. Komisija nusprendžia dėl pakartotinio konkurso datos.

21. Turto nuomos konkurso rezultatai įforminami protokolu, kurį pasirašo komisijos pirmininkas, posėdyje dalyvaujantys komisijos nariai ir konkurso laimėtojas (jei jis dalyvauja vokų plėšime).

22. Pradinis Turto nuomos konkurso laimėtojo įnašas, jei jo yra prašoma, pagal nuomos konkurso sąlygas, įskaitomas į nuompinigius. Kitiems konkurso dalyviams pradinis įnašas per 5 darbo dienas grąžinamas į jų nurodytas sąskaitas. Jeigu konkurso dalyvis, pripažintas laimėtoju per 5 darbo dienas nesudaro nuomos sutarties, pradinis įnašas jam negrąžinamas.

23. Kai dėl turto nuomos, nesant paskelbtam konkursui, tiesiogiai kreipiasi Potencialus nuomininkas, Bendrovė ne vėliau, kaip per 5 (penkias) darbo dienas įvertina galimybę pradėti tokio Turto nuomos

procedūras Aprašo nustatyta tvarka arba nesant galimybės tokį turtą išnuomoti, informuoja tiesiogiai besikreipiantį apie priimtą sprendimą nepradėti nuomos procedūrų.

24. Jei patalpos nuomos konkurso paskelbimo metu yra išnuomos, esamas Nuomininkas turi pirmumo teisę sudaryti nuomos sutartį, dalyvaujant nuomos konkurse II skyriuje nustatytais sąlygomis. Jei jo pasiūlytas nuompinigių dydis nėra didžiausias, po susipažinimo su visais pasiūlymais esamas Nuomininkas raštu informuojamas apie didžiausią konkurso dalyvių pasiūlytą nuompinigių dydį ir jam suteikiamas 5 darbo dienų terminas pateikti savo nuomonę dėl naujos nuomos sutarties sudarymo. Konkurso laimėtojas taip pat raštu informuojamas ir apie siūlymą sudaryti nuomos sutartį esamam Nuomininkui, ir apie esamo Nuomininko sprendimą.

25. Nuomos konkurso dalyviai konkurso rezultatus gali apskūsti Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

### **III. NEKILNOJAMO TURTO NUOMOS NE KONKURSO BŪDU SĄLYGOS IR ORGANIZAVIMAS**

26. Turtas gali būti išnuomojamas nesivadovaujant šio Aprašo II skyriumi (t.y. ne viešo konkurso būdu) šiai atvejais:

26.1. trumpalaikiai nuomai - iki 60 dienų tam pačiam subjektui per vienerius kalendorinius metus (renginiams, socialinėms reikmėms, avarijoms, stichinėms nelaimėms likviduoti);

26.2. Negyvenamųjų patalpų nuoma skirta telekomunikacijų, duomenų perdavimo įrangai ir/ar antenai eksploatuoti.

27. Potencialus nuomininkas, norintis išsinuomoti Turtą 26.1 ir 26.2 punktuose numatytais atvejais pateikia Bendrovei Paraišką (žr. 1 Priedas).

28. Bendrovės direktorius paveda Komisijai įvertinti Potencialaus nuomininko pateiktą Paraišką. Komisija įvertina siūlomą nuomos mokesčio dydį ir, jeigu jis nėra mažesnis už Aprašo 8 ir 9 punktuose nustatytą nuomos mokesčio dydį ir tenkina kitas šiame skyriuje nustatytas sąlygas, priima sprendimą išnuomoti Turtą.

29. Sprendimas įforminamas protokolu, nurodant prašymą pateikusį dalyvį, jo pasiūlytą nuomos mokesčio dydį, nuomos laikotarpį, priimtą sprendimą ir atsisakymo priežastis, jei buvo priimtas sprendimas nesudaryti nuomos sutarties. Protokolą pasirašo komisijos pirmininkas ir kiti komisijos nariai, tvirtina Bendrovės direktorius.

30. Komisijos pirmininkas per 2 darbo dienas nuo priimto sprendimo prašyme nurodytais kontaktais informuoja Potencialų nuomininką apie priimtą sprendimą ir atsisakymo priežastis, jei buvo priimtas sprendimas nesudaryti nuomos sutarties šiame skyriuje nustatyta tvarka.

31. Sutartis šiame skyriuje nustatyta tvarka su Nuomininku pasirašo Bendrovės direktorius ir nuomos sutarčiai taikomos IV skyriuje aptartos nuostatos.

### **IV. TURTO NUOMOS SUTARČIŲ SUDARYMAS, VYKDYMAS IR KONTROLĖ**

32. Bendrovės Turto nuomos sutartis (žr. 2 Priedas) pasirašo Bendrovės direktorius (jo įgaliotas asmuo) ir Turto nuomos konkurso laimėtojas. Susitarimus dėl sutarčių atnaujinimo, nutraukimo ar pakeitimo rengia Bendrovės teisininkas, pasirašo Bendrovės direktorius (jo įgaliotas asmuo) ir Turto nuomos konkurso laimėtojas. Prioritetas teikiamas dokumentų pasirašymui elektroninėmis ryšių priemonėmis.

33. Nuomotojo ir Nuomininko Sutarties terminas 5 metai su galimybe Sutartį pratęsti 3 metų terminui.

34. Pasibaigus nuomos sutarties terminui, jei išnuomotas Turtas nereikalingas Bendrovės funkcijoms įgyvendinti, su Nuomininku tvarkingai vykdytą pagal nuomos sutartį prisiimtas pareigas, nuomos sutartis gali būti pratęsiama Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatyta tvarka, bet ne ilgesniam nei 33 punkte numatytam terminui. Prieš pasirašant susitarimą dėl nuomos sutarties pratęsimo,

Nuomotojas turi teisę peržiūrėti ir atnaujinti nuomos sąlygas (įskaitant nuomos mokesčio dydį, šalių įsipareigojimus ir panašiai).

35. Nuomininkas nepageidaujantis pratęsti nuomos sutarties, ne vėliau kaip likus 3 mėnesiams iki nuomos termino pabaigos informuoja Nuomotoją raštu, patvirtindamas, kad patalpas ir/ar Turtą perduos pagal aktą per nuomos sutartyje nustatytą terminą.

36. Visos išlaidos, susijusios su nuomos sutarties sudarymu ir nuomos sutarties dalyko naudojimu, įskaitant, bet neapsiribojant, Turto draudimu, įregistravimu VI Registrų centro Nekilnojamojo turto registre, komunaliniai ir bet kokie kiti mokesčiai, kiek tai yra susiję su nuomos sutarties dalyku, tenka Nuomininkui nuo nuomojamų patalpų priėmimo-perdavimo akto pasirašymo dienos. Priėmimo – perdavimo aktas pasirašomas per su Nuomininku suderintą terminą.

37. Išnuomotas turtas privalo būti naudojamas jį tausojant bei pagal nuomos sutartyje nustatytą turto paskirtį išimtinai paties Nuomininko.

38. Turto nuomos sutarčių vykdymo kontrolę užtikrina Finansų skyrius. Finansų skyriaus paskirtas darbuotojas yra atsakingas už sutarčių administravimą ir Nuomininko priimtų įsipareigojimų vykdymo kontrolę, kurią atlikdamas be kita ko:

38.1. kiekvienų metų sausio mėnesį patikrina Lietuvos statistikos departamento ar kitos įgaliotos kompetentingos institucijos skelbiamą vartotojų kainų indeksą ir šiam rodikliui esant teigiamam (nustatyta infliacija) organizuoja nuomos mokesčio dydžio pagal Bendrovės sudarytas nuomos sutartis perskaičiavimą, laikantis nuomos sutarčių nuostatų, bei išsiunčia pranešimus Nuomininkams apie nuomos mokesčio indeksavimą;

38.2. kiekvienais metais reguliariai peržiūri administruojamų nuomos sutarčių sąrašą, patikrina sutarčių galiojimo terminus, ir sudaro nuomos konkursų organizavimo grafiką bei atlieka reikiamus veiksmus arba įvertina esamų sutarčių pratęsimo galimybes bei tikslingumą, atlieka rinkoje egzistuojančių nuomos kainų analizę, užtikrina, jog sutarties pratęsimo atveju nuomos kaina nėra žemesnė, nei rinkoje tuo metu vyraujančios panašių patalpų nuomos kainos;

38.3. užtikrina, kad sąskaitos Nuomininkui būtų teikiamos savalaikiai ir nustačius, kad Nuomininkas vėluoja mokėti nuomos mokesčių ar kitus sutartyje numatytus mokėjimus, praneša Nuomininkui apie nuomos sutartyje nustatytą delspinigių skaičiavimą bei paragina vykdyti įsipareigojimus, taip pat vertina situaciją bei poreikį inicijuoti nuomos sutarties nutraukimą, laikantis nuomos sutarties nuostatų.

## **V. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS**

39. Aprašas taikomas bei galioja tiek, kiek neprieštarauja galiojantiems Lietuvos Respublikos teisės aktams.

40. Šis Aprašas yra skelbiamas Bendrovės interneto svetainėje [www.palangosst.lt](http://www.palangosst.lt) ir yra prieinamas visiems suinteresuotiems asmenims.