

PATVIRTINTA

UAB „Kauno švara“ valdybos

2016 m. gruodžio 22 d.

sprendimu Nr. (1.7.)-VN-86

## **UAB "KAUNO ŠVARA" NEKILNOJAMOJO TURTO NUOMOS TVARKOS APRAŠAS**

### **I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS**

1. Šis aprašas reglamentuoja UAB "Kauno švara", toliau – Bendrovė, nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto: pastatų, patalpų, inžinerinių statinių (šios sąvokos apibrėžtos Lietuvos Respublikos statybos įstatyme), toliau – Turtas, nuomos tvarką ir sąlygas. Šis aprašas taip pat reglamentuoja Bendrovei nuosavybės teise priklausančio ilgalaikio ir (ar) trumpalaikio materialiojo (išskyrus nekilnojamąjį turtą) turto nuomos tvarką ir sąlygas, kai jis išnuomojamas kartu su Turtu. Šis aprašas nereglamentuoja Bendrovei nuosavybės teise priklausančio ilgalaikio materialiojo nekilnojamojo turto trumpalaikės nuomos.
2. Turtas, jei jis nenaudingas/nereikalingas/nuostolingas Bendrovės funkcijoms įgyvendinti, nuomojamas konkurso būdu. Sprendimą dėl turto nuomos konkurso būdu priima Bendrovės valdyba. Konkursą organizuoja ir vykdo Bendrovės generalinio direktoriaus įsakymu sudaryta turto nuomos konkurso komisija. Pradinis nuompinigių dydis nustatomas atsižvelgiant į rinkos kainą.
3. Bendrovės valdyba taip pat gali priimti sprendimą dėl turto nuomos konkurso būdu, kai šis turtas yra naudojamas pagal terminuotą nuomos, panaudos, patikėjimo sutartį ar kitais pagrindais. Šiuo atveju turto, kuris yra naudojamas pagal terminuotą nuomos, panaudos, patikėjimo sutartį ar kitais pagrindais naudotojas (toliau – turto naudotojas) privalo būti įspėtas per sutartyje nustatytą terminą apie tai, kad sutartis nebus atnaujinta, o nuomos sutartis su Bendrovės turto nuomos konkurso laimėtoju sudaroma ne anksčiau kaip kitą darbo dieną po turto perdavimo ir priėmimo akto pasirašymo su buvusiu turto naudotoju.
4. Kartu su Bendrovės turtu gali būti išnuomojamas Bendrovei nuosavybės teise priklausantis ilgalaikis ir (ar) trumpalaikis materialusis (išskyrus nekilnojamąjį turtą) turtas, jeigu tuo siekiama užtikrinti efektyvią Bendrovės turto nuomą. Bendrovės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo (išskyrus nekilnojamąjį turtą) turto nuomos sąlygos įrašomos į Turto nuomos sutartį.

### **II SKYRIUS SPRENDIMŲ DĖL TURTO NUOMOS RENGIMO TVARKA**

5. Šiame apraše nurodytus Valdybos sprendimų projektus dėl turto nuomos, subnuomos, nuomos sutarties atnaujinimo, nutraukimo ar nuomos sutarties pakeitimo rengia Bendrovės darbuotojas, organizuojantis Turto nuomą.
6. Sprendimas dėl turto nuomos (subnuomos, nuomos sutarties atnaujinimo) teikiamas svarstyti tik tada, kai yra gauti (parengti) šie dokumentai (ar tinkamai patvirtintos jų kopijos):
  - 6.1. nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylos (ar jos dalies) kopija;
  - 6.2. Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas ar kitas dokumentas, parengtas remiantis šio duomenų banko duomenimis, įrodantis nekilnojamojo daikto, daiktinių teisių į jį, šių teisių suvaržymo ir juridinių faktų įregistravimo Nekilnojamojo turto registre faktą, gautas ne vėliau kaip 1 mėnuo iki sprendimo pateikimo dienos;
  - 6.3. Bendrovės padalinių pažyma apie šio turto poreikį bendrovės funkcijoms įgyvendinti;
  - 6.4. nuomos sutarties kopija (sutarties atnaujinimo ir subnuomos atvejais);
  - 6.5. atlikta rinkos nekilnojamojo turto nuomos kainų analizė;
  - 6.6. kiti, sprendimo rengėjo manymu, reikalingi dokumentai.

7. Sprendime taip pat turi būti nurodytas nuomojamas ilgalaikis ir (ar) trumpalaikis turtas. Šiuo atveju nurodomas nuompinigių dydis yra lygus nekilnojamojo turto nuompinigių dydžio ir ilgalaikio ir (ar) trumpalaikio materialiojo turto nuompinigių dydžio sumai.

8. Kai nuomojamos patalpos pastatuose, kurie iš dalies panaudos ar kitais pagrindais suteikti kitiems asmenims, o nuomojamose patalpose nėra įrengta atskirų vandens, elektros ir (ar) šilumos energijos įvadų, sprendime privalo būti nurodyta, kad nuomos sutartyje turi būti įrašyta sąlyga dėl atsiskaitymo už sunaudotą vandenį, elektros ir (ar) šilumos energiją tvarkos.

### III SKYRIUS

#### TURTO NUOMOS KONKURSŲ ORGANIZAVIMO IR VYKDYMO TVARKA

9. Bendrovės darbuotojas, organizuojantis Turto nuomą, per 7 darbo dienas nuo sprendimo dėl turto nuomos gavimo dienos pateikia generaliniam direktoriui tarnybinį pranešimą dėl Turto nuomos konkurso komisijos (toliau – komisija) sudarymo. Komisijos pirmininkas yra atsakingas už skelbimo dėl turto nuomos parengimą.

10. Komisijos pirmininkas, gavęs sprendimą, per 10 darbo dienų parengia skelbimą, techninę specifikaciją, pateikia bendrovės padaliniui, organizuojančiam skelbimo pateikimą dienraščiui ir paskelbiamam skelbimą, techninę specifikaciją bendrovės interneto svetainėje. Skelbime apie nuomos konkursą turi būti nurodytas nuomojamo turto adresas, plotas, komisijos nario vardas, pavardė ir telefono numeris, kuriuo galima gauti papildomą informaciją apie nuomojamą turtą, ir nuoroda į interneto svetainę, kurioje pateikta visa informacija apie skelbiamą nuomos konkursą.

11. Skelbime dėl organizuojamo turto nuomos konkurso nurodoma:

11.1. paraiškų dalyvauti konkurse pateikimo terminas – ne mažiau kaip 15 kalendorinių dienų nuo paskelbimo spaudoje;

11.2. išnuomojamo objekto tikslus adresas (buvimo vieta) ir trumpa charakteristika;

11.3. turto naudojimo paskirtis;

11.4. pradinis nuompinigių dydis;

11.5. turto nuomos sutarties terminas. Jei skelbiamas konkursas dėl turto, kuris dar nėra laisvas, nuomos, turi būti nurodyta sąlyga, jog Bendrovės nekilnojamojo turto nuomos sutartis su nuomos konkurso laimėtoju bus pasirašyta ne anksčiau kaip kitą darbo dieną po turto perdavimo ir priėmimo akto pasirašymo su buvusiu turto naudotoju;

11.6. ilgalaikio ir (ar) trumpalaikio materialiojo turto naudojimo paskirtis, turto naudojimo ypatumai (specialios turto charakteristikos);

11.7. sprendime dėl nuomos numatytos papildomos sąlygos (kai tokių yra);

11.8. paraiškų dalyvauti konkurse pateikimo vieta (tikslus adresas, kabineto numeris, komisijos nario vardas ir pavardė) ir tikslus laikas;

11.9. adresas, komisijos nario vardas, pavardė ir telefono numeris, kuriuo galima gauti papildomą informaciją apie nuomojamą turtą ir turto apžiūros datą, laiką ir vietą;

11.10. komisijos posėdžio vieta, data ir tikslus laikas;

11.11. bankas ir sąskaita, į kurią turi būti sumokėtas pradinis įnašas. Sąlygą dėl pradinio įnašo ir jo dydžio svarsto valdyba.

11.12. kad fiziniai arba juridiniai asmenys, norintys dalyvauti turto nuomos konkurse (toliau – konkurso dalyviai), arba jų atstovai skelbime nurodytu laiku pateikia nurodytam komisijos nariui užklijuotą voką, ant kurio turi būti užrašyta turto, kurio nuomos konkursas buvo skelbtas, pavadinimas, plotas ar kitas sprendime dėl nuomos nurodytas mato vienetas, adresas (buvimo vieta) ir nuoroda „Turto nuomos konkursui“. Voke turi būti pateikta:

11.12.1. paraiška, kurioje nurodoma konkurso dalyvio vardas, pavardė ir asmens kodas (fiziniams asmenims), pavadinimas ir kodas (juridiniams asmenims), adresas (buveinė), telefono numeris, banko pavadinimas ir adresas, sąskaitos numeris ir kodas, pageidaujamo išsinuomoti turto adresas (buvimo vieta); paraiškos data negali būti vėlesnė nei voko su paraiška registravimo diena; paraiška turi būti patvirtinta juridinio asmens vadovo ar jo įgalioto asmens parašu ir juridinio asmens

antspaudu (jeigu jis privalo turėti antspaudą), jei paraišką pateikė fizinis asmuo ar jo tinkamai įgaliotas atstovas, – šio asmens parašu. Konkurso dalyvis paraiškoje patvirtina, kad yra susipažinęs su nuomos konkurso tvarka ir tipinės nuomos sutarties sąlygomis. (Priedas 1 Paraiškos forma).

11.12.2. tinkamai patvirtintos juridinio asmens registravimo pažymėjimo ir juridinio asmens įstatų (nuostatų) kopijos (konkurse dalyvaujantys ūkininkai turi pateikti ūkininko ūkio įregistravimo pažymėjimo kopiją);

11.12.3. dokumento (banko išduotas kvitas arba mokėjimo pavedimas su banko žyma, arba elektroninės bankininkystės išrašas su mokėjimo nurodymo įvykdymą patvirtinančiu įrašu), patvirtinančio, kad konkurso dalyvis į nuomotojo skelbime nurodytą banko sąskaitą sumokėjo pradinį įnašą, originalas arba patvirtinta kopija (šiuo atveju konkurso metu pristatomas dokumento originalas);

11.12.4. siūlomas konkretus nuompinigių dydis (už 1 kv. m ar kitą sprendime dėl nuomos nurodytą mato vienetą) – atskirame užklijuotame voke, kuris įdedamas į voką su paraiška (Priedas 2 Kainos pasiūlymas).

11.13. informacija apie tai, kad paraiška bei kiti dokumentai pateikiami lietuvių kalba. Jei atitinkami dokumentai yra išduoti kita kalba, turi būti pateiktas tinkamai patvirtintas vertimas į lietuvių kalbą.

11.14. informacija, kur galima susipažinti su nekilnojamojo turto nuomos tvarkos aprašu.

12. Vokus su paraiškomis registruoja administratorė registracijos lape (Priedas 3 Registracijos lapo forma) – įrašomas registracijos eilės numeris, voko su paraiška gavimo data ir laikas (minutės tikslumu).

13. Konkurso dalyviui išduodamas registracijos pažymėjimas (Priedas 4 Registracijos pažymėjimo forma), kuriame nurodomas registracijos eilės numeris, voko gavimo data ir laikas (minutės tikslumu).

14. Ant voko su paraiška užrašomas registracijos eilės numeris ir voko gavimo laikas (minutės tikslumu). Pažeisti vokai nepriimami.

15. Vokai su paraiškomis priimami registruoti tik skelbime nurodytu paraiškų dalyvauti konkurse pateikimo laiku. Pasibaigus paraiškų dalyvauti konkurse pateikimo terminui, į registracijos žurnalą įrašomas vokų su paraiškomis registravimo pabaigos laikas.

16. Pasibaigus paraiškų dalyvauti konkurse pateikimo terminui, vokai su paraiškomis nepriimami.

17. Komisijos posėdis turto nuomos konkurso laimėtoji nustatyti turi įvykti paskutinę paraiškų dalyvauti konkurse pateikimo dieną, nurodytą skelbime, pasibaigus paraiškų dalyvauti konkurse pateikimo terminui. Komisijos posėdžio laikas nurodomas skelbime.

18. Dalyvauti turto nuomos konkurso komisijos posėdyje, turi teisę šio konkurso dalyviai – juridinio asmens vadovas, pateikęs jo paskyrimą patvirtinantį dokumentą, arba jo įgaliotas (-i) atstovas (-ai), pateikę juridinio asmens antspaudu (jei privalo jį turėti) ir vadovo parašu patvirtintą įgaliojimą, arba fizinis asmuo pateikęs asmens dokumentą. Konkurso dalyviai registruojami komisijos posėdžio dalyvių registre ir jame pasirašo.

19. Atvykusiems konkurso dalyviams arba jų atstovams leidžiama įsitikinti, kad vokai su paraiškomis nepažeisti, ant jų yra nurodyti visi duomenys, išvardyti šio aprašo 28.12 punkte, ir jie teisingi, ir tik po to atplėšiami vokai, nepažeidžiant užklijavimo juostos, ir skelbiami konkurso dalyviai. Vokai atplėšiami eilės tvarka pagal voko su paraiška registracijos eilės numerį. Nustačius, kad ant voko yra ne visi duomenys, išvardyti šio aprašo 12 punkte, ar duomenys neteisingi, tai įrašoma protokole, vokas neatplėšiamas ir šiam konkurso dalyviui neleidžiama dalyvauti konkurse.

20. Komisija patikrina, ar visi reikiami dokumentai pateikti ir ar jie atitinka nurodytus reikalavimus. Konkurso dalyviui neleidžiama toliau dalyvauti konkurse ir apie tai įrašoma protokole, jei nustatoma, kad:

20.1. konkurso dalyvis pateikė ne visus reikiamus dokumentus arba jie neatitinka nurodytų reikalavimų;

20.2. per pastaruosius vienerius metus iki nuomos konkurso dienos su konkurso dalyviu sudaryta Bendrovės nekilnojamojo turto nuomos sutartis yra nutraukta prieš terminą dėl sutarties sąlygų nevykdymo dėl nuomininko kaltės.

21. Jei visi reikiami dokumentai pateikti ir jie atitinka nurodytus reikalavimus, komisijos pirmininkas (jeigu jo laikinai nėra, – komisijos pirmininko pavaduotojas, o jei nėra komisijos pirmininko pavaduotojo, – komisijos narys, kurį posėdyje dalyvaujantys komisijos nariai išsirenka to posėdžio pirmininku) atplėšia vokus su siūlomais nuompinigių dydžiais ir juos paskelbia.

Paskelbti nuompinigių dydžiai ir juos pasiūlę konkurso dalyviai įrašomi į protokolą pagal voko su paraiška registracijos eilės numerį. Protokolas surašomas ir pasirašomas konkurso vykdymo dieną.

22. Bendrovės turto nuomos konkursą laimi asmuo, nurodęs didžiausią turto nuompinigių sumą ir pateikęs visus reikiamus ir komisijos pripažintus tinkamais dokumentus. Jeigu tokią pat sumą (didžiausią) pasiūlo keli dalyviai, laimėtoju pripažįstamas dalyvis, anksčiau įregistruotas paraiškų registracijos knygoje.

23. Bendrovės turto nuomos konkurso laimėtojas, neatvykęs į komisijos posėdį, apie konkurso rezultatus informuojamas raštu per 3 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 ir adresas. Konkurso dalyviai, neatvykę į konkursą, apie jo rezultatus informuojami raštu per 3 darbo dienas nuo protokolo pasirašymo dienos.

24. Jeigu dalyvauti Bendrovės turto nuomos konkurse nustatyta tvarka užsiregistravo tik vienas konkurso dalyvis, pasiūlęs nuompinigių ne mažiau už nustatytą pradinį nuompinigių dydį, jis laikomas konkurso laimėtoju.

25. Jeigu dalyvauti Bendrovės turto nuomos konkurse neužsiregistravo nė vienas dalyvis arba visi konkurso dalyviai pasiūlė nuompinigių mažiau už nustatytą pradinį nuompinigių dydį ar visiems konkurso dalyviams neleidžiama dalyvauti konkurse 19 ir 20 punktuose nustatyta tvarka, konkursas skelbiamas neįvykusių ir komisija nusprendžia dėl pakartotinio konkurso datos.

26. Jeigu paskelbus Bendrovės turto nuomos konkursą neužsiregistruoja nė vienas konkurso dalyvis, prieš skelbiant to paties turto nuomos konkursą antrą ir daugiau kartų pradinio nuompinigių dydžio mažinimą svarsto komisija ir jos siūlomas pradinis nuompinigių dydis teikiamas tvirtinti valdybai.

27. Turto nuomos konkurso rezultatai įforminami protokolu, kurį pasirašo komisijos pirmininkas (jei jo laikinai nėra, – posėdžio pirmininkas), posėdyje dalyvaujantys komisijos nariai ir konkurso laimėtojas. Komisijos narių, nesutinkančių su konkurso rezultatais, atskiroji nuomonė įrašoma į protokolą. Protokolas, pranešimo spaudoje iškarpa (nurodoma data ir leidinio pavadinimas) ir konkurso laimėtojo pateiktų dokumentų kopijos pridedami prie nuomos sutarties ir perduodami Finansų skyriui. (Priedas 5 Protokolo forma).

28. Pradinis turto nuomos konkurso laimėtojo įnašas įskaitomas į nuompinigių. Kitiems konkurso dalyviams pradinis įnašas per 5 darbo dienas nuo protokolo pasirašymo dienos gražinamas į jų nurodytą sąskaitą banke. Jeigu konkurso dalyvis, pripažintas laimėtoju, per 15 darbo dienų nesudaro nuomos sutarties, pradinis įnašas jam negražinamas. Jei užsiregistravęs ir pateikęs paraišką asmuo raštu atsisako savo pasiūlymo iki komisijos posėdžio (privalo pateikti registracijos pažymėjimą), jam gražinamas neatplėštas vokas su paraiška ir per 5 darbo dienas nuo protokolo pasirašymo dienos – pradinis įnašas į jo nurodytą sąskaitą banke.

29. Kai turto nuomos konkurso laimėtojas arba jo įgaliotas atstovas nustatytu laiku neatvyko pasirašyti nuomos sutarties, komisijos pirmininkas šaukia komisijos posėdį, kuriame konkurso rezultatai anuluojami ir konkursas laikomas neįvykusių. Komisija privalo priimti sprendimą dėl pakartotinio konkurso datos.

30. Nuomos konkurso dalyviai konkurso rezultatus gali apskųsti Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso nustatyta tvarka.

#### **IV SKYRIUS**

#### **TURTO NUOMOS SUTARČIŲ SUDARYMAS, VYKDYMAS, KONTROLĖ**

31. Bendrovės turto nuomos sutartis, susitarimus dėl jų atnaujinimo, nutraukimo ar pakeitimo rengia vyr. juristas/juristas, pasirašo bendrovės generalinis direktorius (jo įgaliotas asmuo) ir turto nuomos

konkurso laimėtojas.

32. Pasirašius nuomos sutartį, kai kartu su turtu išnuomojamas ilgalaikis ir (ar) trumpalaikis materialusis (išskyrus nekilnojamąjį turtą) turtas, struktūrinio padalinio, kurio žinioje yra turtas, vadovas (arba jo funkcijas atliekantis asmuo) privalo pagal nustatytos formos turto perdavimo - priėmimo aktą perduoti turto nuomos konkurso laimėtoju išnuomojamą ilgalaikį ir (ar) trumpalaikį materialųjį (išskyrus nekilnojamąjį turtą) turtą.

33. Nuomos sutartį (susitarimą dėl nuomos sutarties pakeitimo) Registrų centre savo lėšomis įregistruoja nuomininkas, o ją nutraukus ar pasibaigus jos galiojimui – išregistruoja. Jei nuomininkas per 5 darbo dienas nuo sutarties nutraukimo ar galiojimo pabaigos nepateikia Registrų centrui užsakymo išregistruoti nuomos sutartį, šią nuomos sutartį išregistruoja nuomotojas, o išlaidas, susijusias su sutarties išregistravimu, apmoka nuomininkas. Subnuomos atveju nuomininkas privalo užtikrinti, kad subnuomos sutartis būtų įregistruota Registrų centre, o ją nutraukus ar pasibaigus jos galiojimui – išregistruota.

34. Bendrovės nekilnojamojo turto nuomos sutarčių originalai ir su nuomos konkursu susiję dokumentai saugomi Finansų skyriuje.

35. Turto nuomos sutarčių vykdymo kontrolę užtikrina Finansų skyrius.

36. Nuomininkas savo lėšomis atlikti išsinuomoto turto kapitalinio remonto, rekonstravimo darbus arba patalpų perplanavimą gali tik gavęs generalinio direktoriaus (jo įgalioto asmens) rašytinį sutikimą vykdyti statybos darbus pagal parengtą statinio projektą (projektinius pasiūlymus) ir jeigu tokia sąlyga buvo įrašyta į nuomos sutartį.

37. Nuomininkui draudžiama išpirkti nuomojamą turtą. Jis gali dalyvauti parduodant šį turtą teisės aktų nustatyta tvarka.

38. Bendrovės nekilnojamojo turto nuomininkui neįvykdžius bet kokios iš nuomos sutarties atsiradusios prievolės, įskaitant netinkamą įvykdymą ir įvykdymo termino praleidimą, generalinis direktorius gali:

38.1. nustatyti terminą įvykdymo trūkumams pašalinti arba papildomą terminą sutarčiai įvykdyti;

38.2. LR Civilinio kodekso nustatyta tvarka vienašališkai nutraukti nekilnojamojo turto nuomos sutartis su nuomininkais, kurie pažeidė nuomos sutartį ir nepašalino pažeidimų per nustatytą terminą.

39. Pasibaigus nuomos sutarties terminui, jei išnuomotas turtas nereikalingas bendrovės funkcijoms įgyvendinti, su nuomininku, tvarkingai vykdžiusiu pagal nuomos sutartį prisiimtas pareigas, nuomos sutartis gali būti atnaujinama Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatyta tvarka. Sutarties atnaujinimo atveju nuomos trukmė negali būti ilgesnė kaip 5 metai.

40. Sprendimą dėl nuomos sutarties atnaujinimo priima valdyba.

41. Atnaujinant nuomos sutartį nuompinigiai negali būti mažesni už sutartyje nustatytą paskutinį nuompinigių dydį.

42. Jei nuomininko netenkina atnaujinamos sutarties sąlygos, nuomos sutarties galiojimas pasibaigia pasibaigus jos terminui.

43. Jeigu iki nuomos sutarties galiojimo pabaigos dienos nuomininkas arba jo įgaliotas atstovas neatvyko pasirašyti atnaujintos nuomos sutarties, laikoma, kad nuomos sutartiniai santykiai nėra atnaujinami. Tokiu atveju nuomininkas privalo perduoti nuomotojui turtą pagal aktą nuomos sutartyje nustatyta tvarka.

44. Nuomininkas, nepageidaujantis atnaujinti nuomos sutarties, ne vėliau kaip likus trimis mėnesiams iki nuomos termino pabaigos (arba per kitą nuomos sutartyje nustatytą terminą) apie tai informuoja nuomotojo atstovą raštu, patvirtindamas, kad patalpas perduos pagal aktą per nuomos sutartyje nustatytą terminą.