

PATVIRTINTA
UAB „Palangos vandenys“
direktoriaus 2019 m. rugpjūčio 13 d.
įsakymu Nr. V-82

**UAB „PALANGOS VANDENYS“
NEGYVENAMŲJŲ PASTATŲ, PATALPŲ IR KITŲ STATINIŲ NUOMOS
TVARKOS APRAŠAS**

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Šis aprašas reglamentuoja UAB „Palangos vandenys“ (toliau – Nuomotojas) negyvenamųjų pastatų, patalpų ir kitų statinių (toliau bendrai — Negyvenamosios patalpos), kurios yra tuščios arba jose yra sumontuoti kilnojamieji daiktai (toliau – Kilnojamasis turtas), nuomos tvarką (toliau – Tvarka).

2. Pagrindinės sąvokos:

2.1. **Nuomos konkursas** – viešas konkursas, kuriame savo pasiūlymus gali pateikti visi suinteresuoti asmenys;

2.2. **Nuomotojas** – UAB „Palangos vandenys“;

2.3. **Nuomininkas** – juridinis ar fizinis asmuo, sudaręs Negyvenamųjų patalpų nuomos sutartį;

2.4. **Potencialus nuomininkas** – juridinis ar fizinis asmuo pateikęs pasiūlymą dalyvauti konkurse;

2.5. **Negyvenamosios patalpos** — Nuomotojui nuosavybės teise priklausantys negyvenamieji pastatai, patalpos ir kiti statiniai, kurie nėra naudojami bendrovės veikloje;

2.6. **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;

2.7. **Nuomos mokestis** — Negyvenamųjų patalpų Nuomininko mokamas nuomos mokestis. Jei Negyvenamosios patalpos išnuomojamos su Kilnojamuoju turtu, tai Kilnojamojo turto mokestis yra nustatomas ir mokamas atskirai nuo nuomos mokesčio;

2.8. Nuomos konkurso komisija (toliau – **Komisija**) paskirta bendrovės direktoriaus įsakymu;

3. Komisija, gavusi Nuomotojo direktoriaus leidimą, Negyvenamąsias patalpas gali išnuomoti ne konkurso tvarka:

3.1. trumpalaikiai nuomai (iki 90 dienų), kai Negyvenamųjų patalpų bendras išnuomojamo ploto dydis nėra ribojamas;

3.2. kai Negyvenamųjų patalpų išnuomojamas bendras plotas yra ne didesnis kaip 16 kvadratinėjų metrų.

3.3. kai Negyvenamųjų patalpų išnuomojamas plotas yra skirtas montuoti duomenų perdavimo įrangai ir (ar) antenai eksploatuoti.

4. Nuomotojas Negyvenamąsias patalpas laikotarpiui ilgesniam nei 90 dienų ir kai išnuomojamas patalpų bendras plotas didesnis kaip 16 kvadratinėjų metrų, nuomoja tik viešo konkurso būdu, išskyrus 3.3. punkte nurodytu atveju.

5. Nuomotojas išnuomodamas Negyvenamąsias patalpas vadovaujasi galiojančiais įstatymais ir norminiais teisės aktais.

6. Nuomos konkurso komisijos pagrindinės funkcijos:
 - 6.1. organizuoti ir vykdyti Negyvenamųjų patalpų nuomos konkursų procedūras;
 - 6.2. nagrinėti skundus dėl Negyvenamųjų patalpų nuomos organizavimo;
 - 6.3. užtikrinti Negyvenamųjų patalpų konkurso efektyvumą ir teisėtumą.
7. Vykdydama savo funkcijas Komisija vadovaujasi šios Tvarkos aprašu, komisijos darbo reglamentu, galiojančiais įstatymais bei poįstatyminiais aktais ir kitais norminiais dokumentais.
8. Už Negyvenamųjų patalpų nuomą gautos lėšos pervedamos į Nuomotojo sąskaitą banke.
9. Šios Tvarkos aprašą tvirtina ir keičia Bendrovės direktorius.

II. KONKURSO ORGANIZAVIMAS IR VYKDYMAS

10. Nuomos konkurso procedūra:
 - 10.1. Nuomos konkurso procedūrose gali dalyvauti visi suinteresuoti fiziniai ar juridiniai asmenys;
 - 10.2. visiems dalyviams turi būti taikomi vienodi reikalavimai.
11. Nuomotojo direktorius tvirtina Negyvenamųjų patalpų sąrašą, nurodant Negyvenamųjų patalpų adresą, unikalų turto numerį, plotą, buvusią paskirtį, patalpų šifrus, pradinę vieno kvadratinio metro ploto nuomos kainą, Kilnojamojo turto pavadinimą, tipą, paskirtį, Kilnojamojo turto nuomos kainą, nuomos sutarties trukmę. Pradinę nuomos kainą paskaičiuoja Bendrovės vyriausioji ekonomistė. Minimalus Negyvenamųjų patalpų nuomos mokestis už mėnesį turi būti ne mažesnis už Negyvenamųjų patalpų nusidėvėjimą per mėnesį ir 1/12 nekilnojamojo turto mokesčio tenkančiam nuomojamam nekilnojamam turtui. Minimalus Kilnojamojo turto nuomos mokestis per mėnesį turi būti ne mažesnis už Kilnojamojo turto mėnesio nusidėvėjimą.
12. Nuomotojo direktoriui, priėmus sprendimą dėl Negyvenamųjų patalpų nuomos, Komisija parengia ir pateikia miesto spaudai ir/arba savo tinklalapyje Negyvenamųjų patalpų nuomos konkurso skelbimą, kuriame nurodomi šie duomenys:
 - 12.1. Negyvenamųjų patalpų adresai;
 - 12.2. trumpas Negyvenamųjų patalpų aprašymas (pastatas, patalpos ar statinys, jų plotas, buvusi paskirtis, Kilnojamojo turto pavadinimas, tipas, paskirtis), leidžiamas Nuomininko pagrindinės veiklos pobūdis išnuomojamose patalpose;
 - 12.3. pradinė Negyvenamųjų patalpų nuomos kaina ir jei yra sumontuotas/įrengtas kilnojamas turtas, jo pradinė nuomos kaina;
 - 12.4. minimali nuomos sutarties trukmė;
 - 12.5. pasiūlymų dalyvauti Nuomos konkurse pateikimo terminas, kuris ne trumpesnis kaip 14 kalendorinių dienų nuo skelbimo spaudoje išspausdinimo dienos ir/ arba patalpinimo tinklalapyje;
 - 12.6. vokų su Konkurso pasiūlymais atplėšimo vieta, data, ir valanda;
 - 12.7. telefonas, adresas, kuriuo galima gauti papildomą informaciją apie išnuomojamas Negyvenamąsias patalpas.
13. Nuomos konkurso organizavimo išlaidas padengia Nuomotojas.
14. 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 nurodyta:
 - 14.1. siūloma konkreti Negyvenamųjų patalpų ar Kilnojamojo turto nuomos kaina, atskirai turi būti pateikta Kilnojamojo turto nuomos kaina;

14.2. Potencialaus nuomininko asmens vardas, pavardė bei asmens kodas arba įmonės pavadinimas, įmonės kodas bei PVM kodas, adresas, telefono numeris, sąskaitos numeris banko įstaigoje, banko pavadinimas, kodas ir adresas;

14.3. veiklos, atitinkančios Nuomos konkurso sąlygas, trumpas aprašymas (toliau vadinama — **Veiklos aprašymas**). Jeigu Potencialus nuomininkas laimi Negyvenamųjų patalpų nuomos konkursą, pateiktas Veiklos aprašymas turi būti perrašomas į Negyvenamųjų patalpų nuomos sutartį;

14.4. kartu su pasiūlymu pateikiama įmonės registracijos pažymėjimas, įstatų kopija bei banko įstaigos išduotas kvitas, kuriame pažymėta, kad Potencialus nuomininkas į Nuomotojo skelbime nurodytą banko sąskaitą sumokėjo pradinį įnašą, lygų paskelbtai minimaliai pradinei Negyvenamųjų patalpų 3 mėnesių nuomos kainai. Nuomotojo direktoriaus sprendimu rengiant Negyvenamųjų patalpų nuomos konkursą pradinis įnašas gali būti nemokamas.

15. Užklijuoti vokai su Potencialių nuomininkų dokumentais registruojami (nurodomas jų eilės numeris, gavimo data ir laikas). Kiekvienam Potencialiam nuomininkui, asmeniškai pateikusiam voką su Konkurso pasiūlymu bei dokumentais, jeigu jis to pageidauja jam išduodamas Konkurso registracijos pažymėjimas (2 Priedas), kuriame nurodoma registracijos eilės numeris, užklijuoto voko gavimo data ir laikas, Komisijos posėdžio vieta ir laikas. Potencialių nuomininkų pateikti dokumentai laikomi 3 metus nuo Nuomos sutarties pasirašymo dienos.

16. Komisijos posėdis turi įvykti ne vėliau kaip per 3 darbo dienas nuo paskutinės Potencialaus nuomininko registracijos dienos, nurodytos skelbime.

17. Jeigu dalyvauti Nuomos konkurse neužsiregistravo nei vienas Potencialus nuomininkas, konkursas laikomas neįvykusių. Komisija gali skelbti pakartotinį konkursą.

18. Jeigu du kartus spaudoje ir/ arba tinklalapyje paskelbus Negyvenamųjų patalpų nuomos konkursą, neužsiregistruoja nei vienas Potencialus nuomininkas, Nuomotojo direktoriaus sprendimu nuomos kainą trečią kartą galima mažinti ne daugiau kaip 10 procentų. Jeigu neatsiranda Nuomininkų ir po šio konkurso, nuomos kainą nustato Nuomotojo direktorius.

19. Dalyvauti konkurse turi teisę tik Potencialūs nuomininkai, nustatyta tvarka užregistravę pasiūlymą su dokumentais ir sumokėję konkurso dalyvio pradinį įnašą.

20. Komisijos pirmininkas, leidęs Potencialiems nuomininkams įsitikinti, kad vokai yra nepažeisti, juos atidaro ir paskelbia siūlomas Negyvenamųjų patalpų nuomos kainas. Paskelbtos kainos ir jas pasiūlę Potencialūs nuomininkai įrašomi protokole, numeruojami pradedant didžiausia kaina.

21. Jeigu dalyvauti Nuomos konkurse nustatyta tvarka užsiregistravo nors vienas Potencialus nuomininkas bei atvykęs į Nuomos konkurso komisijos posėdį pasirašė dalyvio registracijos sąrašą (1 Priedas), tuo sutikdamas mokėti savo pasiūlytą Negyvenamųjų patalpų nuomos kainą, jis ir laikomas konkurso laimėtoju.

22. Nuomos konkurso rezultatai įforminami protokole, kurį pasirašo Komisijos pirmininkas ir komisijos nariai. Prie protokolo pridedama Nuomos konkurso skelbimas (spaudoje ar tinklalapyje). Kiekvienas Potencialus nuomininkas turi teisę susipažinti su protokolu. Komisijos protokolus svarsto ir tvirtina Nuomotojo direktorius.

23. Pradinis konkurso laimėtojo įnašas įskaitomas į Negyvenamųjų patalpų nuomos mokesį.

24. Kitiems Potencialiems nuomininkams pradinis įnašas grąžinamas į jų nurodytą sąskaitą per 7 kalendorines dienas nuo Komisijos protokolo patvirtinimo. Jeigu Potencialus nuomininkas, pripažintas laimėtoju per nustatytą laiką (nurodyta šios tvarkos 25 punkte) nesudaro nuomos sutarties, pradinis įnašas negrąžinamas.

25. Nuomotojas ir Potencialus nuomininkas, laimėjęs Nuomos konkursą, ne anksčiau kaip per 5 kalendorines dienas ir ne vėliau kaip per 10 kalendorinių dienų nuo konkurso laimėtojo išrinkimo

dienos (protokolų patvirtinimo) sudaro ir įformina Nuomos sutartį, kurioje nurodomas leidžiamos Nuomininko pagrindinės veiklos išnuomotose Negyvenamosiose patalpose pobūdis bei Nuomos kaina. Jeigu nuomos sutartis dėl Nuomininko kaltės neįforminama per 10 kalendorinių dienų, konkursas laikomas neįvykusių, o sutartį, neįformintą dėl Nuomotojo kaltės, galima įforminti ir vėliau.

III. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

26. Nuomos konkurso Potencialūs nuomininkai konkurso rezultatus gali apskųsti teismui per 5 kalendorines dienas nuo konkurso laimėtojo išrinkimo dienos (protokolų patvirtinimo), jeigu:

26.1. konkurso data buvo paskelbta nesilaikant nurodytos tvarkos;

26.2. Potencialūs nuomininkai buvo registruojami kitu, negu buvo paskelbta spaudoje, laiku ar kitoje vietoje;

26.3. konkursą laimėjo Potencialus nuomininkas, pasiūlęs nuomos mokestį mažesnę už paskelbtą minimalią pradinę Negyvenamųjų patalpų nuomos kainą.

27. Jeigu teismas pripažįsta konkurso rezultatus negaliojančiais, skelbiamas naujas konkursas vadovaujantis šios Tvarkos aprašu.

28. Turtas gali būti išnuomojamas ne ilgesniam kaip 5 metų laikotarpiui. Jeigu nuomininkas tinkamai vykdo sutartinius įsipareigojimus, sutartis gali būti vieną kartą atnaujinama naujam 1 metų laikotarpiui. Likus ne mažiau kaip 2 mėnesiams iki nuomos sutarties termino pabaigos, nuomotojas turi raštu pranešti nuomininkui apie nuomininko teisę atnaujinti nuomos sutartį, jei nuomininkas pageidauja, jis privalo pateikti turto valdytojui prašymą atnaujinti nuomos sutartį.

29. Viešas nuomos konkursas skelbiamas likus ne mažiau kaip 1 mėnesiui iki nuomos sutarties termino pabaigos. Naujam terminui sudaryta nuomos sutartis vieną kartą atnaujinama šio Tvarkos aprašo 28 punkte nustatytais sąlygomis.

Negyvenamųjų pastatų, patalpų ir kitų statinių nuomos tvarkos aprašo I priedas

UAB „PALANGOS VANDENYS“

NUOMOS VIEŠO KONKURSO VOKŲ REGISTRACIJOS LAPAS

Reg. Nr.	Voko pateikimo data	Voko pateikimo laikas (minutės tikslumu)	Adresatas	Užregistravo (vardas, pavardė, parašas)	Voką pateikė, registracijos pažymėjimą gavo, su Taisyklėmis susipažino (vardas pavardė, parašas)
1.	2.	3.	4.	5.	6.

Registracija baigta 20 m. _____ d. _____ val. _____ min.

(atsakingo darbuotojo pareigos) _____ (Parašas) _____ (Vardas ir pavardė)

Negyvenamųjų pastatų, patalpų ir kitų statinių nuomos tvarkos aprašo 2 priedas

UAB „PALANGOS VANDENYS“

KONKURSO DALYVIO REGISTRACIJOS PAŽYMĖJIMAS

_____ Nr. _____
(išdavimo data) (registracijos numeris)
Palanga

Šiuo pažymėjimu patvirtiname, kad

(konkurso dalyvio vardas pavardė, asmens kodas (fizinio asmens)/ pavadinimas, kodas (juridinio asmens))

yra Negyvenamųjų patalpų nuomos viešo konkurso dalyvis.

Voko gavimo data bei laikas _____ val. _____ min.

Komisijos posėdžio vieta (adresas) Austėjos g. 36, Palanga, _____ kab.

Komisijos posėdžio data ir tikslus laikas 20 m. _____ d. _____ val. _____ min.

Informuojame, kad, vadovaujantis Negyvenamųjų pastatų, patalpų ir kitų statinių nuomos tvarkos aprašo 14.4. punktu, iki vokų atplėšimo pradžios, Jūs privalote pateikti Konkurso komisijai banko išduotą dokumentą, kuriame pažymėta, kad konkurso dalyvis į nuomotojo skelbime nurodytą banko sąskaitą sumokėjo pradinį įnašą, lygų paskelbtam 3 mėnesių pradiniam nuompinigių dydžiui.

Registracijos pažymėjimą išdavė _____

(vardas pavardė, parašas, data)