

PRELIMINARIOJI NEKILNOJAMOJO TURTO PIRKIMO - PARDAVIMO SUTARTIS NR. []

Ši Preliminarioji nekilnojamojo turto pirkimo - pardavimo sutartis Nr. [], kurios data yra [], sudaryta tarp:

[teisinė forma] [pavadinimas], pagal Lietuvos Respublikos įstatymus įsteigta ir veikianti įmonė, juridinio įmonės kodas **[kodas]**, kurios registruota buveinė yra **[adresas]**, duomenys apie bendrovę kaupiami ir saugomi LR Juridinių asmenų registre, atstovaujamos **[pareigos, vardas, pavardė]**, veikiančios pagal įmonės įstatus (toliau – „**Pardavėjas**“), ir

[teisinė forma] [pavadinimas], pagal Lietuvos Respublikos įstatymus įsteigta ir veikianti įmonė, juridinio asmens kodas **[kodas]**, kurios registruota buveinė yra **[adresas]**, duomenys apie bendrovę kaupiami ir saugomi LR Juridinių asmenų registre [jei pirkėjas – ne LT registruotas juridinis asmuo, nurodomas registras, kuriame apie jį kaupiami duomenys], atstovaujama **[pareigos, vardas, pavardė]**, veikiančio (-ios) pagal **[dokumentas, kurio pagrindu veikia asmuo]** (toliau – „**Pirkėjas**“),

alternatyva, kai pirkėjas – fizinis asmuo: [vardas, pavardė], [asmens kodas], registruotos gyvenamosios vietos adresas [nurodyti] (toliau – „**Pirkėjas**“), / **alternatyva:** arba (toliau abu vadinami – „**Pirkėjas**“),

alternatyva, kai pirkėjas – fizinis asmuo veikia per atstovą: [vardas, pavardė], [asmens kodas], registruotos gyvenamosios vietos adresas [nurodyti], atstovaujamas [vardas, pavardė], veikiančio pagal [data] notarinį įgaliojimą Nr. [notarinio registro numeris] (toliau – „**Pirkėjas**“), / **alternatyva:** arba (toliau abu vadinami – „**Pirkėjas**“),

Kiekviena šalis atskirai toliau yra vadinama „**Šalimi**“, o abi kartu – „**Šalimis**“.

1. SAŲOKOS IR JŲ AIŠKINIMAS

- 1.1 „**Įstatymas**“ – Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymas.
- 1.2 „**Kaina**“ – šioje Sutartyje nurodyta Šalių susitarimu nustatyta Pirkėjo Pardavėjui už Turtą mokėtina pinigų suma.
- 1.3 „**Konfidencialumas**“ - viešai Tretiesiems asmenims neskelbtina, žodine, rašytine ar kita forma gauta informacija apie Sutarties sąlygas ir turinį, tarp Šalių vykstančių derybų turinį, finansinius ir nuosavybės klausimus ir bet kokią kitą viešai nežinomą informaciją, išskyrus atvejus, kai konfidencialios informacijos atskleidimas yra būtinas pagal galiojančius Lietuvos Respublikos norminius aktus, leistinas pagal šios Sutarties sąlygas arba teiktinas teismui, teisininkams, paskolas teikiančiai finansinei institucijai, Pardavėjo valdymo organams, auditoriams.
- 1.4 „**Naudos gavėjas**“ - fizinis asmuo, arba asmenų grupė, kurie tiesiogiai arba per kitus asmenis vadovauja juridiniam asmeniui bei daro įtaką pelno paskirstymui. Jei juridinis asmuo yra privati įmonė, jos naudos gavėjai yra akcininkai - fiziniai asmenys, kurie tiesiogiai ar per kitus juridinius asmenis valdo ne mažiau nei 25% akcijų. Jei nėra nei vieno asmens, valdančio daugiau kaip 25% akcijų, naudos gavėju yra laikomas įmonės vadovas. Individualių įmonių, ūkininkų ūkių ir kitų panašių ūkio subjektų naudos gavėjai yra jų savininkai. Valstybėms, savivaldybėms, kitoms biudžetinėms įstaigoms bei bendrovėms, kurių vertybiniais popieriais prekiaujama reguliuojamose rinkose, naudos gavėjo nurodyti nereikia.
- 1.5 „**Pagrindinė sutartis**“ – šioje Sutartyje numatytais sąlygomis sudaroma ir Pardavėjo pasirinkto notaro tvirtinama pirkimo – pardavimo sutartis, kuria Pardavėjas parduoda ir perduoda Pirkėjui, o pastarasis priima nuosavybės teises į Turtą.
- 1.6 „**PVM**“ - Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka apskaičiuotas pridėtinės vertės mokestis.
- 1.7 „**Raštu**“ - keitimasis bet kokia informacija, pristatant adresatui pasirašytinai, registruotu paštu arba elektroniniu paštu, nurodytais Sutartyje.
- 1.8 „**Sutartis**“ – ši Preliminarioji nekilnojamojo turto pirkimo - pardavimo sutartis, kartu su visais jos Priedais bei pakeitimais, kurie turi būti sudaromi raštu.
- 1.9 „**Tarptautinės sankcijos**“ - ekonominių sankcijų įstatymai, reglamentai, embargai ar kitos varžančios (ribojančios) priemonės, kurias administruoja, paskiria ar priverstinai taiko (i) Norvegijos vyriausybė; (ii) JAV vyriausybė; (iii) Jungtinės Tautos; (iv) Europos Sąjunga; (v) Jungtinė Karalystė; (vi) Lietuvos Respublika; (vii) bet kurios kitos reikšmės turinčios jurisdikcijos, nacionalinės ar tarptautinės organizacijos ir (arba) agentūros.
- 1.10 „**Tretieji asmenys**“ - bet kuris fizinis ar juridinis asmuo (taip pat valstybė ir savivaldybė), kuris nėra Šalis.
- 1.11 „**Turtas**“ – šios Sutarties 2.1. punkte nurodyti nekilnojamojo turto objektai.
- 1.12 Sąvokos, kurių apibrėžimai yra pateikiami šiame Sutarties straipsnyje, Sutartyje ir jos Prieduose, yra vartojamos tik tokia reikšme ir turi tik tokią prasmę, kuri šioms sąvokoms yra suteikiama nurodytuose dokumentuose ir nustatoma šiame straipsnyje, išskyrus tuos atvejus, kai kitokia reikšmė sąvokai nedviprasmiškai suteikta Sutartyje ir/ar jos Prieduose.
- 1.13 Jeigu nėra nurodyta kitaip, žodžiai, kurie naudojami vienaskaita, taip pat, kur to reikalauja kontekstas, apima ir daugiskaitą, ir atvirkščiai.

2. SUTARTIES DALYKAS

- 2.1 Šios Sutarties pagrindu Pardavėjas įsipareigoja Sutartyje numatytais sąlygomis ir tvarka parduoti Pirkėjui, o Pirkėjas nupirkti bei Sutartyje numatytais sąlygomis ir tvarka sumokėti už Pardavėjui nuosavybės teise priklausančią Turtą:
 - i) žemės ūkio paskirties žemės sklypą, kurio unikalus Nr. [nurodyti], adresas [nurodyti tikslų adresą iš RC išrašo], plotas [nurodyti] ha;

- 2.2 Pagrindinę sutartį šioje Sutartyje numatytais terminais ir sąlygomis Šalys įsipareigoja sudaryti esant visoms šioje Sutartyje numatytais išankstinėms sąlygoms ir Šalims įvykdžius kitus šia Sutartimi priimtus įsipareigojimus.
- 2.3 Šalių santykiams, kiek jie nesureguliuoti šia Sutartimi, taikomos Lietuvos Respublikos civilinio kodekso, Įstatymo ir kitų su Turto pardavimu susijusių teisės aktų nuostatos ir reikalavimai.

3. KAINA, MOKĖJIMO TVARKA IR NUOSAVYBĖS TEISĖ

- 3.1 Šalių susitarimu nustatyta Turto Kaina yra [nurodyti skaičiais] EUR [nurodyti žodžiais]. Į Kainą įskaičiuoti visi Pardavėjo mokami tiesioginiai ir netiesioginiai mokesčiai, susiję su Turto pardavimu, išskyrus visus su šios ir Pagrindinės sutarties sudarymu susijusius mokesčius bei išlaidas, mokamas notariui.

Alternatyva, kai taikomas PVM: Šalių susitarimu nustatyta Turto Kaina yra [nurodyti skaičiais] EUR [nurodyti žodžiais] plius PVM [nurodyti skaičiais] EUR [nurodyti žodžiais], iš viso - [nurodyti skaičiais] EUR [nurodyti žodžiais]. Į Kainą įskaičiuoti visi Pardavėjo mokami tiesioginiai ir netiesioginiai mokesčiai, susiję su Turto pardavimu, išskyrus visus su šios ir Pagrindinės sutarties sudarymu susijusius mokesčius bei išlaidas, mokamas notariui.

Alternatyva, kai perkami keli sklypai ir reikia išskirti kiekvieno kainą: Bendra Turto Kaina yra [nurodyti skaičiais] EUR [nurodyti žodžiais], t.y.:

3.1.1. žemės sklypo, nurodyto šios Sutarties 2.1.1. punkte, Kaina yra [nurodyti skaičiais] EUR [nurodyti žodžiais];

3.1.2. [analogiškai nurodomos ir kitų sklypų kainos].

Į Kainą įskaičiuoti visi Pardavėjo mokami tiesioginiai ir netiesioginiai mokesčiai, susiję su Turto pardavimu, išskyrus visus su šios ir Pagrindinės sutarties sudarymu susijusius mokesčius bei išlaidas, mokamas notariui.

Alternatyva, kai perkami keli sklypai PVM objektai ir reikia išskirti kiekvieno kainą: Bendra Turto Kaina yra [nurodyti skaičiais] EUR [nurodyti žodžiais] plius PVM [nurodyti skaičiais] EUR [nurodyti žodžiais], iš viso - [nurodyti skaičiais] EUR [nurodyti žodžiais], t.y.:

3.1.1. žemės sklypo, nurodyto šios Sutarties 2.1.1. punkte, Kaina įskaitant PVM yra [nurodyti skaičiais] EUR [nurodyti žodžiais];

3.1.2. [analogiškai nurodomos ir kitų sklypų kainos].

Į Kainą įskaičiuoti visi Pardavėjo mokami tiesioginiai ir netiesioginiai mokesčiai, susiję su Turto pardavimu, išskyrus visus su šios ir Pagrindinės sutarties sudarymu susijusius mokesčius bei išlaidas, mokamas notariui.

Šalys taip pat susitaria, kad be išankstinio rašytinio Pardavėjo sutikimo tretieji asmenys neturi teisės už Pirkėją sumokėti bet kokią Turto kainos dalį.

- 3.2 Šalys aiškiai susitaria, kad Kaina yra fiksuota ir gali būti patikslinta ar pakeista tik abipusiu rašytiniu Šalių susitarimu.

- 3.3 Pirkėjas įsipareigoja sumokėti Kainą šiais terminais ir tvarka:

3.3.1. Kainos dalį **[visais atvejais kainos dalis negali būti mažesnė kaip 10% Turto Kainos]**, kuri kartu laikoma ir Pirkėjo įsipareigojimo atlyginti Pardavėjo minimalius nuostolius Pirkėjui atsisakius sudaryti Pagrindinę sutartį, įvykdymo užtikrinimu, t. y. [nurodyti skaičiais] EUR ([nurodyti žodžiais] eurų), per 3 (tris) darbo dienas Pirkėjas sumoka Pardavėjui avansiniu mokėjimu mokėjimo pavedimu į Pardavėjo sąskaitą Nr. [nurodyti], esančią Luminor bank AS, banko kodas 40100;

3.3.2. Kainos dalį, t. y. [nurodyti skaičiais] EUR ([nurodyti žodžiais] eurų), Pirkėjas sumoka Pardavėjui pavedimu į Pardavėjo sąskaitą Nr. [nurodyti], esančią Luminor bank AS, banko kodas 40100, iki Pagrindinės sutarties sudarymo dienos arba Pirkėjas iki Pagrindinės sutarties sudarymo dienos pateikia Pardavėjui Pirkėją kredituojančio banko Pardavėjui priimtą sutikimą (šiuo atveju 3.3.2. punkte nurodytas mokėjimas sumokamas ne vėliau kaip per 30 (trisdešimt) kalendorinių dienų po Pagrindinės sutarties pasirašymo).

- 3.4 Pirkėjas nuosavybės teisę į Turtą įgyja tik sudarius Pagrindinę sutartį ir joje numatytais sąlygomis.

- 3.5 Pirkėjas sutinka, kad nuosavybės teisė į Turtą būtų jam perleista Pagrindine sutartimi, kuri kartu bus ir Turto priėmimo – perdavimo aktas LR Civilinio kodekso 6.398 straipsnio apimtimi, tik po visiško ir tinkamo atsiskaitymo už Turtą arba pateikus Pirkėją kredituojančio banko Pardavėjui priimtą sutikimą dėl Kainos dalies sumokėjimo Pagrindinėje sutartyje numatytais sąlygomis.

4. IŠANKSTINĖS SĄLYGOS IR PAGRINDINĖS SUTARTIES SUDARYMAS

- 4.1 Šalys įsipareigoja sudaryti Pagrindinę sutartį ne vėliau kaip iki [nurodyti data], atsiradus šioje Sutartyje numatytais išankstinėms sąlygoms, t. y.

4.1.1. Pirkėjas sumokės Sutartyje numatyto dydžio Turto Kainos dalį;

4.1.2. Nacionalinės žemės tarnybos padalinys pagal žemės buvimo vietą išduos Pirkėjui sutikimą įsigyti Turtą. Dėl tokio sutikimo Pirkėjas privalo kreiptis su prašymu į Nacionalinės žemės tarnybos padalinį pagal žemės buvimo vietą per 3 (tris) darbo dienas nuo šios Sutarties sudarymo dienos;

4.1.3. Nacionalinė žemės tarnyba išduos Pardavėjui pažymą, kad siūlomo parduoti Turto nepageidavo pirkti asmenys, turintys pirmumo teisę jį pirkti pagal Įstatymo nuostatas;

- 4.2 Abi Šalys užtikrina, kad jų įgalioti atstovai Šalių suderintu laiku atvyks į Pardavėjo nurodytą notarų biurą, pateiks notarui visus Pagrindinės sutarties sudarymui notarine forma būtinus dokumentus ir šioje Sutartyje nurodytomis sąlygomis sudarys Pagrindinę sutartį.
- 4.3 Pagrindinės sutarties sudarymo notarines išlaidas apmoka Pirkėjas ir šios išlaidos nėra įskaitomos į Kainą.
- 4.4 Jeigu išankstinės sąlygos, nurodytos Sutarties 4.1.2. ir 4.1.3. punktuose, nėra įvykdytos iki [terminas], šis terminas aukščiau nurodytai išankstinei sąlygai įvykdyti Šalių susitarimu gali būti pratęstas tiek dienų, kiek gali būti reikalinga šių išankstinių sąlygų įvykdymui.

5. ŠALIŲ PATVIRTINIMAI IR GARANTIJOS

- 5.1 Šalys pareiškia ir garantuoja, kad:
- 5.1.1. Sutartį sudarė turėdamos tikslą realizuoti jos nuostatas bei galėdamos įvykdyti Sutartyje ir jos Prieduose numatytus įsipareigojimus;
 - 5.1.2. Sutartį sudarė nepažeisdamos ir neturėdamos tikslo pažeisti Lietuvos Respublikos teisės aktų bei savo įstatų ar kitų jų veiklą reglamentuojančių dokumentų;
 - 5.1.3. sudarydamos Sutartį, jos nepažeidžia jokių sutarčių ar kitokių įsipareigojimų Trečiųjų asmenų atžvilgiu, šiai Sutarčiai sudaryti nereikia gauti jokių Trečiųjų asmenų sutikimų;
 - 5.1.4. jos yra mokios ir joms neiškelta arba nėra numatoma iškelti bylos dėl jų likvidavimo ar restruktūrizavimo;
 - 5.1.5. Šalys dės maksimalias pastangas Sutarčiai įvykdyti, t. y. kiekviena Šalis esant reikalui privalės imtis tokių pastangų, kokių būtų ėmėsis tokiomis pat aplinkybėmis protingas, atidus ir rūpestingas asmuo.
- 5.2 Pirkėjas pareiškia ir garantuoja, kad:
- 5.2.1. iki šios Sutarties pasirašymo apžiūrėjo Turtą, įvertino jo būklę ir nenustatė jokių Turto trūkumų, dėl kurių Turtu nebūtų galima naudotis pagal paskirtį arba jo naudingumas sumažėtų taip, kad Pirkėjas, apie tuos trūkumus žinodamas, arba nebūtų Turto visai pirkęs, arba nebūtų už jį tiek mokėjęs. Pirkėjas įsipareigoja dėl Turto kokybės Pardavėjui nereikšti jokių pretenzijų;
 - 5.2.2. jam žinoma, jog Pardavėjas, laikydamasis Įstatymo reikalavimų, apie planuojamą Turto pardavimą privalo informuoti Nacionalinės žemės tarnybą. Pirkėjui taip pat žinomos Įstatymo nuostatos dėl asmenų, turinčių pirmumo teisę įsigyti Turtą šioje Sutartyje numatytais sąlygomis.;
 - 5.2.3. jis prisiima visą ir bet kokią riziką, jeigu Turtą pageidaus įsigyti pirmenybės teisę turintys asmenys. Pirkėjas patvirtina ir garantuoja, jog tuo atveju, jeigu Turtą šioje Sutartyje numatytais sąlygomis pageidaus įsigyti pirmenybės teisę turintis asmuo, Pirkėjas Pardavėjui nereikš jokių pretenzijų ir/ar reikalavimų dėl bet kokių nuostolių atlyginimo;
 - 5.2.4. jam žinoma, jog pagal Įstatymą, jis ar su juo susiję asmenys gali įsigyti tiek žemės ūkio paskirties žemės, kad bendras jiems priklausantis įgytos žemės ūkio paskirties žemės plotas nebūtų didesnis kaip 500 (penki šimtai) ha, išskyrus Įstatyme numatytas išimtis;
 - 5.2.5. pinigines lėšos ar kitas turtas, naudojami šios Sutarties vykdymo tikslais, įgyti, valdomi ar naudojami iš legalios veiklos;
 - 5.2.6. jis nesiekia pakeisti piniginių lėšų ar kito turto, naudojamų šios Sutarties vykdymo tikslais, teisinės padėties ar pinigines lėšas ar turtą perduoti, žinodamas, kad šios pinigines lėšas ar turtas yra gautas iš nusikalstamos veikos arba dalyvaujant tokioje veikoje, siekdamas nuslėpti arba užmaskuoti neteisėtą piniginių lėšų ar turto kilmę arba siekdamas padėti bet kokiam nusikalstamoje veikoje dalyvaujančiam asmeniui išvengti teisinių šios veikos pasekmių;
 - 5.2.7. jis nesiekia nuslėpti ar užmaskuoti piniginių lėšų ar kito turto, naudojamų šios Sutarties vykdymo tikslais, tikrojo pobūdžio, tikrosios kilmės, šaltinio, vietos, disponavimo, judėjimo, nuosavybės teisių arba su nuosavybe susijusių teisių, žinodamas kad pinigines lėšas ar kitas turtas yra gautas iš nusikalstamos veikos arba dalyvaujant tokioje veikoje;
 - 5.2.8. pasirašydamas šią Sutartį nesirengia bendrininkauti atlikdamas veiksmus, nurodytus Sutarties 5.2.5. – 5.2.7. punktuose;
 - 5.2.9. Pardavėjas jam tinkamai išaiškino ir jis suprato bei sutinka, kad Pagrindinėje sutartyje gali būti nuostatų, kurios nebuvo aptartos šioje Sutartyje. Pirkėjas patvirtina, kad jis sutinka ir neprieštarauja, kad papildomos nuostatos į Pagrindinę sutartį gali būti įtraukiamos nekeičiant esminių šios Sutarties nuostatų (Sutarties objektas, Kaina, Turto būklė);
 - 5.2.10. jam yra žinoma, kad Turtui taikomos specialiosios naudojimo sąlygos ir Pirkėjas dėl to jokių pretenzijų Pardavėjui neturi ir ateityje neturės. Pirkėjas patvirtina, kad šiame punkte nurodytas juridinis faktas nėra ir nebus pagrindas Pirkėjui atsisakyti sudaryti Pagrindinę sutartį ir/ar reikalauti mažinti Turto Kainą. [sąlyga išbraukiama, jeigu RC specialiosios žemės naudojimo sąlygos nėra registruotos].
- 5.3 Šalys patvirtina, kad šios Sutarties 5.1. - 5.2. punktuose savo duotus pareiškimus padarė siekdamos įtikinti viena kitą sudaryti šią Sutartį, ir kad Sutartį sudarė remdamosi ir pilnai pasikliaudamos kiekvienu iš šių pareiškimų.
- 5.4 Šalys garantuoja, kad kiekvienas iš 5.1. - 5.2. punktuose padarytų pareiškimų Sutarties sudarymo dieną yra iš esmės tikras ir teisingas ir nėra pagrindo tikėtis jog bet kuris iš šių pareiškimų taps neteisingu.

6. ŠALIŲ TEISĖS IR PAREIGOS

6.1 Pardavėjas įsipareigoja:

- 6.1.1. galiojant šiai Sutarčiai niekam neparduoti ar kitokiu būdu neperleisti Turto tretiesiems asmenims be Pirkėjo sutikimo, išskyrus Įstatyme numatytus atvejus;
- 6.1.2. per 3 (tris) darbo dienas nuo šios Sutarties sudarymo kreiptis į Nacionalinę žemės tarnybą ir ją informuoti apie sprendimą parduoti Turta šioje Sutartyje numatytomis sąlygomis;
- 6.1.3. ne vėliau kaip Pagrindinės sutarties sudarymo dieną perduoti Pirkėjui Turto žemės sklypo planą.

6.2 Pardavėjas turi teisę tikrinti / atnaujinti informaciją apie Naudos gavėją.

6.3 Pirkėjas įsipareigoja:

- 6.3.1. per šios Sutarties 4.1. punkte nustatytą terminą sudaryti su Pardavėju Pagrindinę sutartį ir nupirkti Turta iš Pardavėjo už Sutartyje numatytą Kainą, jeigu pirmumo teisę įsigyti Turta turintys asmenys šios savo teisės nerealizuos Įstatyme numatyta tvarka;
- 6.3.2. sumokėti Pardavėjui šios Sutarties 3.3. punkte numatytus mokėjimus šioje Sutartyje numatytais terminais;
- 6.3.3. nuo Pagrindinės sutarties pasirašymo ir nuosavybės perėjimo Pirkėjui dienos Pirkėjas privalo mokėti visus mokesčius, įmokas bei rinkliavas, susijusias su Turto naudojimu, valdymu bei disponavimu, taip pat įsipareigoja mokėti valstybei Lietuvos Respublikos nustatyto dydžio mokesčius. Jei šiuos mokesčius Tretiesiems asmenims sumoka Pardavėjas, Pirkėjas privalo per 10 (dešimt) dienų nuo reikalavimo pateikimo apmokėti Pardavėjui pastarojo sumokėtas sumas;
- 6.3.4. Pirkėjas nuo Pagrindinės sutarties sudarymo momento įsipareigoja Turta naudoti vadovaudamasis specialiosiomis naudojimo sąlygomis ir kitų teisės aktų reikalavimais;
- 6.3.5. Pirkėjas, po nuosavybės teisių Pirkėjui perleidimo, įsipareigoja per 15 (penkiolika) kalendorinių dienų kreiptis į VĮ Registrų centras ir įregistruoti viešajame registre savo vardu nuosavybės teises į Turta;
- 6.3.6. nedelsiant raštu informuoti Pardavėją apie Naudos gavėjo pasikeitimą.

7. ŠALIŲ ATSAKOMYBĖ

- 7.1 Už termino sudaryti Pagrindinę sutartį praleidimą dėl Pardavėjo kaltės Pardavėjas moka Pirkėjui, šiam pareikalavus, 0,05 % dydžio delspinigius, skaičiuojamus nuo Kainos už kiekvieną praleistą dieną. Šalys aiškiai susitaria, kad Įstatyme numatytos Nacionalinės žemės tarnybos pažymos, kad siūlomo parduoti Turto nepageidavo pirkti asmenys, turintys pirmumo teisę jį pirkti pagal Įstatymo nuostatas, negavimas Įstatyme numatytais terminais nebus laikomas termino sudaryti Pagrindinę sutartį praleidimu dėl Pardavėjo kaltės ir jis neturės pareigos mokėti Pirkėjui delspinigių.
- 7.2 Už termino sudaryti Pagrindinę sutartį ar atsiskaityti pagal šią Sutartį ar Pagrindinę sutartį praleidimą Pirkėjas moka Pardavėjui, šiam pareikalavus, 0,05 % dydžio delspinigius, skaičiuojamus nuo nesumokėtos Kainos dalies už kiekvieną pavėluotą sudaryti Pagrindinę sutartį ar atsiskaityti dieną.
- 7.3 Tuo atveju, jeigu Nacionalinė žemės tarnyba Pardavėjui išdavė pažymą, kad siūlomo parduoti Turto nepageidavo pirkti asmenys, turintys pirmumo teisę jį pirkti pagal Įstatymo nuostatas, ir Pirkėjas atsisako sudaryti Pagrindinę sutartį šios Sutarties 4.1. punkte numatytu terminu, Pirkėjas privalo sumokėti Pardavėjui 10 (dešimties) procentų visos Kainos dydžio baudą, kuri Šalių susitarimu laikoma minimaliais, pagrįstais, protingais, neginčijamais ir neįrodinėtiniais Pardavėjo nuostoliais, patirtais dėl Pirkėjo atsisakymo sudaryti Pagrindinę sutartį. Šalys aiškiai susitaria, kad Pardavėjas turi teisę šiame punkte nurodytą baudą išskaičiuoti iš Pirkėjo pagal šią Sutartį sumokėtų įmokų ir Pirkėjui grąžinti atitinkamai mažesnę pinigų sumą per 5 (penkias) darbo dienas nuo Pirkėjo atsisakymo sudaryti Pagrindinę sutartį dienos.
- 7.4 Tuo atveju, jeigu Nacionalinė žemės tarnyba Pardavėjui išdavė pažymą, kad siūlomo parduoti Turto nepageidavo pirkti asmenys, turintys pirmumo teisę jį pirkti pagal Įstatymo nuostatas, ir Pardavėjas atsisako sudaryti Pagrindinę sutartį šios Sutarties 4.1. punkte numatytu terminu, Pardavėjas per 5 (penkias) darbo dienas privalo grąžinti Pirkėjui visas pagal šią Sutartį gautas pastarojo įmokas ir sumokėti Pirkėjui 10 (dešimties) procentų visos Kainos dydžio baudą, kuri Šalių susitarimu laikoma minimaliais, pagrįstais, protingais, neginčijamais ir neįrodinėtiniais Pirkėjo nuostoliais, patirtais dėl Pardavėjo atsisakymo sudaryti Pagrindinę sutartį.

8. NENUGALIMA JĖGA

- 8.1 Šalys neatsako už dalinį ar visišką šios Sutarties neįvykdymą, jei jos įvykdyti negalima dėl nuo Šalių valios nepriklausančių aplinkybių, kurių nebuvo galima protingai numatyti Sutarties sudarymo metu. Tokios aplinkybės apima:
 - 8.1.1. gaisrą, sprogimą, audras ir kitas stichines nelaimes bei gamtos jėgas, kurios neleidžia įvykdyti prisiimtų įsipareigojimų arba dėl kurių delsiama juos vykdyti;
 - 8.1.2. įvykį ar aplinkybę arba įvykių ar aplinkybių seką, kurių Šalis (Šalys) negali kontroliuoti ir kurios neleidžia vykdyti prisiimtų įsipareigojimų arba dėl kurių delsiama juos vykdyti;
 - 8.1.3. Vyriausybės ar valdžios veiksmus, kurie neleidžia vykdyti prisiimtų įsipareigojimų arba dėl kurių delsiama juos vykdyti.

- 8.2 Šalis, kuri dėl Sutarties 8.1. punkte nurodytų aplinkybių negali įvykdyti prisiimtų įsipareigojimų, nedelsdama privalo raštiškai apie aplinkybes ir numatomą jų buvimo trukmę informuoti kitą Šalį. Netinkamas kitos Šalies informavimas ar informacijos nepateikimas atima iš jos teisę remtis išvardytomis aplinkybėmis kaip pagrindu, atleidžiančiu nuo atsakomybės dėl netinkamo Sutarties įvykdymo ar neįvykdymo.
- 8.3 Pasibaigus Sutarties 8.1. punkte nurodytų aplinkybių veikimui, Šalis, kurios atžvilgiu jos veikė, privalo nedelsdama raštu apie tai informuoti kitą Šalį.
- 8.4 Pradėjus veikti Sutarties 8.1. punkte nurodytoms aplinkybėms, Šalių įsipareigojimų pagal šią Sutartį vykdymo laikas nukeliamas tiek, kiek veikė ši aplinkybė ir jos pasekmės.
- 8.5 Jei nurodytos aplinkybės tęsiasi ar planuojama, kad jos tęsis daugiau kaip 60 (šešiasdešimt) dienų, bet kuri iš Šalių turi teisę vienašališkai nutraukti šią Sutartį. Šiuo atveju nė viena Šalis neturi teisės reikalauti iš kitos Šalies atlyginti patirtus nuostolius.

9. SUTARTIES GALIOJIMAS, PAKEITIMAS IR PASIBAIGIMAS

- 9.1 Ši Sutartis įsigalioja nuo jos pasirašymo momento.
- 9.2 Ši Sutartis ar jos sąlygos, Sutarties Priedai ar jų sąlygos gali būti pakeisti arba papildyti tik Šalių tarpusavio raštišku susitarimu.
- 9.3 Ši Sutartis gali būti nutraukta:
- 9.3.1. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso numatytais pagrindais ir tvarka;
- 9.3.2. rašytiniu Šalių susitarimu;
- 9.3.3. bet kuri Šalis turi teisę vienašališkai nutraukti Sutartį, jeigu kita Šalis iš esmės pažeidžia sutartinius įsipareigojimus, po to, kai nusiuntė pažeidžiančiai Šaliai rašytinį įspėjimą apie būtinumą įvykdyti prievolę ar pašalinti pažeidimus per protingą terminą, tačiau pažeidžiančioji Šalis, gavusi tokį įspėjimą, per protingą terminą prievolės neįvykdė ar pažeidimų nepašalino. Sutartis laikoma nutraukta nuo raštiško pranešimo apie Sutarties nutraukimą įteikimo kitai Šaliai dienos.
- 9.4 Pardavėjas turi teisę vienašališkai nutraukti Sutartį, įspėdama apie tai Pirkėją prieš 3 (tris) darbo dienas, jeigu:
- 9.4.1. Pirkėjas vengia arba atsisako Pardavėjo prašymu ir terminais pateikti informaciją apie Turto/piniginių lėšų ar kito turto, naudojamų šios Sutarties vykdymo tikslais kilmę, kitus papildomus duomenis;
- 9.4.2. Pirkėjo Sutarties 5.2.5. – 5.2.7. punktuose pateikti patvirtinimai yra melagingi;
- 9.4.3. Sutartyje nustatyta tvarka neinformuoja Pardavėjo apie Naudos gavėjo pasikeitimą;
- 9.4.4. Pirkėjui arba Naudos gavėjui yra pradėtos taikyti Tarptautinės sankcijos.
- 9.5 Nutraukus Sutartį 9.4. punkte numatytais pagrindais, Pirkėjas privalo atlyginti visus Pardavėjo dėl to patirtus nuostolius. Šalys susitaria, kad Pardavėjas turi teisę iš Pirkėjo pagal Sutartį sumokėtų sumų vienašališkai išskaičiuoti patirtų nuostolių dėl Sutarties nutraukimo sumą, o likusią Kainos dalį įsipareigoja grąžinti Pirkėjui per 5 (penkias) darbo dienas nuo Sutarties nutraukimo.
- 9.6 Sutartis nutraukiama tuo atveju, jeigu Nacionalinė žemės tarnyba Pardavėjui išdavė pažymą, kad siūlomą parduoti Turto pageidavo pirkti asmenys, turintys pirmumo teisę jį pirkti pagal Įstatymo nuostatas, ir kad šis Turtas parduodamas pirmumo teisę jį įsigyti turinčiam asmeniui. Tokiu atveju Sutartis nutraukiama per 5 (penkias) darbo dienas nuo atitinkamos Nacionalinės žemės tarnybos pažymos gavimo ir Pardavėjas Pirkėjui per 10 (dešimt) darbo dienų grąžina pastarojo sumokėtą Kainos dalį, nurodytą šios Sutarties 3.3.1. punkte, pervesdamas ją į Pirkėjo nurodytą sąskaitą.
- 9.7 Sutarties nutraukimas nei vienos Šalies neatleidžia nuo padarytų dėl jos kaltės nuostolių ir žalos atlyginimo.

10. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

- 10.1 Visos šioje Sutartyje nurodytos sąlygos buvo individualiai Šalių aptartos. Pasirašydamos šią Sutartį, Šalys (jų atstovai) pareiškia ir patvirtina, kad ši Sutartis ar atskiros jos sąlygos nepagrįstai nesuteikia nei vienai iš Šalių perdėto pranašumo. Kiekviena Šalis (jos atstovas) patvirtina, kad ėmėsi visų priemonių šios Sutarties esmei bei iš jos atsirandančioms teisėms bei pareigoms suprasti, taip pat, kad šios Sutarties pasirašymo metu nėra nei vienos aplinkybės (Šalies neinformuotumo, nepatyrimo, neapdairumo ir kt.), įskaitant numatytas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.228 straipsnyje, dėl kurių galėtų atsirasti esminė Sutarties Šalių nelygybė. Kiekviena Šalis (jos atstovas) patvirtina, kad dėl šios Sutarties sąlygų pareiškė pasiūlymus ir pastabas, į kurias sudarant šią Sutartį buvo atsižvelgta, t. y. kiekviena Šalis galėjo daryti įtaką nustatant šios Sutarties sąlygas, kurios yra aiškiai išreikštos, Šalims suprantamos ir priimtinos, kad ši Sutartis ar jos atskiros sąlygos nepažeidžia Šalių teisių ir pareigų pusiausvyros bei Šalių teisių ir interesų.
- 10.2 Pirkėjas neturi teisės perduoti jokių savo teisių ar pareigų pagal Sutartį ar priedus prie jos Tretiesiems asmenims be Pardavėjo raštiško sutikimo. Šiuo atveju Pirkėjas sutinka, kad 1 (vieno) procento visos Kainos dydžio teisių ir pareigų perleidimo trečiajam asmeniui tvarkymo mokesčiai būtų išskaičiuotas iš Pirkėjo pagal šią Sutartį sumokėtos Kainos dalies ir Pirkėjui grąžinta atitinkamai mažesnė pinigų suma. **alternatyva, kai Pirkėjas – fizinis asmuo:** Tais atvejais, kai Pirkėjas teises ir pareigas, kylančias iš šios Sutarties, perleidžia artimiesiems giminiams, t. y. tėvams ar vaikams, seneliams ar vaikaičiams, broliams ar seserims, jis privalo sumokėti Pardavėjui 90 EUR (devyniasdešimt eurų) dydžio techninio aptarnavimo mokesčių už teisių ir pareigų perleidimo įforminimą.
- 10.3 Sutartis sudaryta 2 (dviem) vienodą juridinę galią turinčiais egzemplioriais lietuvių kalba, po vieną kiekvienai iš Šalių.

- 10.4 Sutarties priedai yra neatskiriama Sutarties dalis:
- 10.4.1. Priedas Nr. 1 – Nekilnojamojo turto registro Centrinio duomenų banko (Registro Nr. [nurodyti]) išrašo kopija;
- 10.4.2. Priedas Nr. 2 – žemės sklypo plano kopija.
- 10.5 Sutarties turinys bei su Sutarties vykdymu susijusi Šalių viena kitai suteikta informacija yra laikoma konfidencialia neterminuotai ir gali būti atskleista Trečiesiems asmenims, tik jeigu ir tik tiek, kiek to reikia Sutarties tikslui pasiekti arba to reikalauja kompetentingos valstybės institucijos pagal Lietuvos Respublikos įstatymus. Pirkėjas įsipareigoja, be Pardavėjo išankstinio raštiško leidimo, neatskleisti ir nenaudoti nei savo, nei bet kokios Trečiosios šalies naudai informacijos apie šios Sutarties sąlygas. Pirkėjas įsipareigoja imtis visų reikalingų priemonių, kad įpareigotų savo darbuotojus, atstovus ir kitus Trečiuosius asmenis tiesiogiai ar netiesiogiai dalyvaujančius įgyvendinant šią Sutartį, išlaikyti Pirkėjui atskleistos informacijos konfidencialumą.
- 10.6 Vykdydamos šią Sutartį, Šalys vadovaujasi Lietuvos Respublikos teise.
- 10.7 Kilus ginčams ar nesutarimams dėl Sutarties ar priedų prie jos, Šalys imsis visų priemonių taikiai juos sureguliuoti tarpusavio derybose. Šalims nepavykus taikiai sureguliuoti tarpusavio ginčų, visi tokie ginčai ir nesutarimai dėl Sutarties, priedų prie jos ar susiję su Sutartimi, yra galutinai sprendžiami Pardavėjo buveinės vietos teisme.
- 10.8 Visi pranešimai, susiję su šia Sutartimi, kiekvienai iš Šalių bus rašomi lietuvių kalba ir siunčiami registruotu laišku, elektroniniu paštu arba įteikiami pasirašytinai Sutarties šalies atstovui. Jei pranešimas siunčiamas faksu arba elektroniniu paštu, laikoma, kad jį Šalis gavo tą pačią dieną, jei jis buvo gautas darbo valandomis, arba kitą darbo dieną, jei jis buvo gautas ne darbo valandomis. Jei pranešimas siunčiamas registruotu laišku, laikoma, kad jį Šalis gavo praėjus 4 (keturioms) kalendorinėms dienoms nuo laiško išsiuntimo.
- 10.9 Šalys privalo nedelsiant informuoti viena kitą apie jų pavadinimo, adreso, banko, kuriame atidaryta einamoji sąskaita, bei telefono numerių pasikeitimą. Šalis, neįvykdžiusi šio reikalavimo, negali reikšti pretenzijų ar atsikirtimų, kad kitos Šalies veiksmai, atlikti pagal paskutinius jai žinomus rekvizitus, neatitiko Sutarties sąlygų arba, kad ji negavo pranešimų, išsiųstų pagal paskutinius kitai Šaliai žinomus rekvizitus. Laikoma, kad Šalis tinkamai įteikė pranešimą ar kitokį dokumentą, jei jis buvo siųstas pagal paskutinius šia Sutartimi deklaruotus duomenis.
- 10.10 Sutarties galiojimo metu pasikeitus įstatymams, dėl ko vienas ar daugiau Sutarties punktų jiems prieštarauja arba taps negaliojančiais, Šalys susitaria juos pakeisti nuostatomis, pagal prasmę geriausiai atitinkančiomis Šalių ketinimus šios Sutarties sudarymo momentu bei pakeitimo atlikimo metu galiojančius įstatymus. Toks susitarimas nuo jo pasirašymo dienos taps neatsiejamu šios Sutarties priedu.
- 10.11 **Šalių adresai pranešimams, rekvizitai ir parašai:**

PARDAVĖJAS

PIRKĖJAS
