

# PRELIMINARIOJI NEKILNOJAMOJO TURTO PIRKIMO PARDAVIMO SUTARTIS

2024 m. liepos \_ d., Kaunas

UAB „TC investicija“, juridinio asmens kodas 136034315, buveinės adresas R. Kalantos g. 32, Kaunas (toliau – **Pardavėjas**), atstovaujamas direktoriaus Elidijaus Zaliecko, veikiančio pagal įmonės įstatus,

\_\_\_\_\_, juridinio asmens kodas \_\_\_\_\_, buveinės adresas \_\_\_\_\_ (toliau – **Pirkėjas**), atstovaujamas \_\_\_\_\_, veikiančio pagal įmonės įstatus,

toliau Pardavėjas ir Pirkėjas kartu vadinami **Šalimis**, o kiekvienas atskirai – **Šalimi**;

Šalys susitarė ir sudarė šią preliminariąją nekilnojamojo turto pirkimo pardavimo sutartį (toliau – **Sutartis**):

## 1.

### SUTARTIES DALYKAS

- 1.1. Pardavėjas ir Pirkėjas susitaria šioje Sutartyje nustatyta tvarka sudaryti pagrindinę nekilnojamojo turto pirkimo pardavimo sutartį (toliau – **Pagrindinė sutartis**), pagal kurią Pardavėjas parduos, o Pirkėjas įsigis Pardavėjui nuosavybės teise priklausantį turtą: Pastatas – gamybos cechas 89/100 dalis (1226,10 kv. m iš bendro 1378,62 kv. m ploto), unikalus Nr.: 1993-2013-9333 (toliau – **Daiktas/1**); Pastatas – gamybos pastatas 1/20 dalis (361,03 kv. m iš bendro 6690,96 kv. m ploto), unikalus Nr.: 1993-2013-9344 (toliau – **Daiktas/2**, o Daiktas/1 ir Daiktas/2 **kartu** – **Turtas**), esančius adresu R. Kalantos g. 32, Kaune.
- 1.2. Šalys susitaria sudaryti Pagrindinę sutartį šioje Sutartyje nustatyta tvarka ne vėliau kaip **iki 2024 m. \_\_\_\_\_ d.** Šalių susitarimu šis terminas gali būti pratęstas, jeigu Išankstinės sąlygos nėra laiku įvykdomos dėl trečiųjų asmenų kaltės.

## 2.

### IŠANKSTINĖS SĄLYGOS

- 2.1. Šalys įsipareigoja sudaryti Pagrindinę sutartį po to, kai atsiras (egzistuos) žemiau nurodytos išankstinės sąlygos Pagrindinei sutarčiai sudaryti (toliau – **Išankstinės sąlygos**). Šalių sutartos Išankstinės sąlygos apima:
  - 2.1.1. Pirkėjas sumokėjo Aukciono dalyvio mokestį, prilygstantį avansui, Sutarties 3.2.1 punkte nustatyta tvarka;
  - 2.1.2. Pardavėjas gavo kreditoriaus sutikimą parduoti Turtą;
  - 2.1.3. Pardavėjas gavo Kauno miesto savivaldybės sutikimą perleisti valstybinės žemės nuomos teisę, jei toks sutikimas yra privalomas sudaryti Pagrindinę sutartį;
  - 2.1.4. visi Šalių pareiškimai, patvirtinimai ir garantijos, nurodyti Sutarties 6 straipsnyje, yra tikslūs ir galiojantys pilna apimtimi.
- 2.2. Išankstinės sąlygos turi būti įvykdytos (egzistuoti) iki 2024 m. \_\_\_\_\_ d. Šalių susitarimu šis terminas gali būti pratęstas, jeigu Išankstinės sąlygos nėra laiku įvykdomos dėl trečiųjų asmenų kaltės.
- 2.3. Pagrindinės sutarties sudarymo tikslią vietą ir tikslų laiką nustatys Pardavėjas apie tai raštu pranešdamas Pirkėjui iš anksto, ne vėliau nei prieš 5 (penkias) darbo dienas.

### 3.

#### TURTO KAINA. ATSISKAITYMO TVARKA

- 3.1. Šalių susitarimu Turtas bus parduodamas už bendrą \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **EUR** kainą (toliau – **Turto kaina**). Šalys patvirtina, jog į Turto kainą yra įskaičiuoti visi mokesčiai ir Pirkėjas jų papildomai nekompensuoja. Pardavėjas privalo apmokėti visus mokesčius, rinkliavas ir kitus mokėjimus, susijusius su Turtu, jo priežiūra ir eksploatacija, kurie yra mokėtini už bet kurį atitinkamą laikotarpį, kuris baigiasi nuosavybės teisių į Turtą perdavimo Pirkėjui dieną. Pirkėjas privalo apmokėti visus mokesčius, rinkliavas ir kitus mokėjimus, susijusius su Turtu, jo priežiūra ir eksploatacija už bet kurį laikotarpį, prasidedantį nuo momento, kai Pirkėjas perima nuosavybės teises į Turtą.
- 3.2. Turto kainos sumokėjimo tvarka:
- 3.2.1. Šalių susitarimu Pirkėjas, užtikrindamas savo prievolių pagal šią Sutartį vykdymą, yra apmokėjęs Aukciono dalyvio mokesčių Aukciono organizatoriui (Aukciono Taisyklėse numatyta tvarka), t. y. 30 000 Eur (trisdešimt tūkstančių Eur) sumą, kuri šalims iki šios sutarties 1.2 punkte nustatyto termino sudarius pagrindinę Turto pirkimo–pardavimo sutartį bus įskaityta į Turto pirkimo–pardavimo kainą. Šiame Sutarties punkte nurodytą aukciono dalyvio mokesčio sumą Aukciono organizatorius įsipareigoja pervesti į Ketinamo parduoti turto savininko atsiskaitomąją sąskaitą LT447044060003772703, esančią AB SEB bankas ne vėliau kaip šios sutarties pasirašymo dieną.
- 3.2.2. Šalių susitarimu, likusią Turto kainos dalį, sudarančią \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **EUR** Pirkėjas sumoka Pardavėjui Pagrindinės sutarties sudarymo dieną.

#### 4. PAGRINDINĖS SUTARTIES SĄLYGOS

- 4.1. Nuosavybės teisė į Turtą Pirkėjui pereina nuo jo perdavimo Pirkėjui momento, tokį perdavimą Šalims įforminant sudaromu Turto perdavimo – priėmimo aktu. Šalys susitaria, kad Turtas Pirkėjui bus perduotas Pagrindinės sutarties sudarymo momentu, dėl ko Pagrindinė sutartis kartu bus laikoma ir Turto perdavimą Pirkėjui patvirtinančiu aktu. Atskiras Turto perdavimo – priėmimo aktas tarp Šalių nebus pasirašomas.
- 4.2. Turto kaina ir atsiskaitymo tvarka už Turtą nurodyta Sutarties 3 skyriuje. Sutarties pasirašymo dieną Pardavėjas pateikia Pirkėjui atitinkamos Turto kainos dalies dydžio sąskaitą už Turto pardavimą.
- 4.3. Įgijus Turto nuosavybę, Pirkėjas įsipareigoja atlikti visus protingus nuo Pirkėjo priklausančius veiksmus, kad nuosavybės teisės į Turtą viešame registre būtų įregistruotos Pirkėjo vardu (šis įsipareigojimas nereiškia Pirkėjo prievolės kreiptis dėl nuosavybės registravimo skubos tvarka).
- 4.4. Pardavėjas, jei Pirkėjas kredituosis banke, Pagrindinės sutarties sudarymo metu įkeis Turtą Pirkėjo kreditoriui sąlygine hipoteka, kuri įsigalios po to, kai Pardavėjui bus sumokėta visa Pirkimo kaina, jeigu to reikalauja Pirkėjo kreditorius.
- 4.5. Notaro ir VĮ Registrų centras susijusias išlaidas apmokės Pirkėjas ir Pardavėjas lygiomis dalimis.

## **5. ŠALIŲ TEISĖS IR ĮSIPAREIGOJIMAI**

- 5.1. Iki Pagrindinės sutarties sudarymo Pardavėjas:
  - 5.1.1. veikdamas tiesiogiai ar per savo darbuotojus, konsultantus ar kitus susijusius asmenis (tiesiogiai ar netiesiogiai) įsipareigoja nesiūlyti Turto įsigyti kitiems asmenims, nepradėti ir netęsti su tuo susijusių diskusijų, nesiūlyti pateikti ir neinicijuoti jokio kito asmens bet kokio pasiūlymo, susijusio su Turto ir teisių į jį perleidimu (suteikimu) tretiesiems asmenims;
  - 5.1.2. neturi teisės Turto parduoti;
  - 5.1.3. turi vykdyti savo veiklą taip, kad neatsirastų pagrindas jokiems tretiesiems asmenims nukreipti savo reikalavimus ir (ar) išieškojimą į Turtą;
  - 5.1.4. turi neatlikti jokių kitų veiksmų, dėl kurių atlikimo Pagrindinės sutarties sudarymas ar vykdymas taptų neįmanomas ar iš esmės pasunkėtų;
  - 5.1.5. neatliks jokių veiksmų, kurių neprivalo imtis, bei imsis visų priemonių, kurių jis turi imtis, pagal teisės aktų reikalavimus, kad Turto būklė Pagrindinės sutarties sudarymo metu nebūtų blogesnė nei šios Sutarties pasirašymo dieną (atsižvelgiant į natūralų nusidėvėjimą).
- 5.2. Kiekviena Šalis padengia visas išlaidas, susijusias su dokumentų, kuriuos toji Šalis turi pateikti, kad būtų sudaryta ši Sutartis ir/ar Pagrindinė sutartis, gavimu ir/ar parengimu. Su šiuo sandoriu susijusias Šalių patirtas išlaidas konsultantams padengia Šalis, kuri užsakė tokias paslaugas.
- 5.3. Pirkėjas įsipareigoja tinkamai ir laiku šioje Sutartyje nustatyta tvarka sumokėti avansą.

## **6. ŠALIŲ PATVIRTINIMAI IR GARANTIJOS**

- 6.1. Pardavėjas pareiškia, patvirtina ir garantuoja, kad:
  - 6.1.1. Turtas priklauso Pardavėjui nuosavybės teise, Turtas yra tinkamai teisiškai įregistruotas, nėra jokių Pardavėjams žinomų viešosios teisės pažeidimų. Turtas yra įkeistas bankui ir yra įregistruota Hipoteka.
  - 6.1.2. Pardavėjo žiniomis, tretieji asmenys neturi jokių teisių į Turtą ar su tuo susijusių pretenzijų, Turtas nėra areštuotas, Pardavėjo teisė disponuoti Turtu neatimta ir neapribota.
  - 6.1.3. Pardavėjas nėra gavęs iš jokių valstybinių ar savivaldos institucijų pranešimų apie įvykdytus pažeidimus ir (ar) ketinimą apriboti jų kaip Turto savininkų teises ar pareigas, susijusias su Turtu;
  - 6.1.4. dėl Turto nevyksta joks teisminis, ikiteisminis ar alternatyvus ginčų nagrinėjimo procesas, kuriame Pardavėjas būtų viena iš šalių ar trečiuoju asmeniu, ar būtų patrauktas įtariamuoju (kaltinamuoju), Pardavėjo žiniomis, jokie ginčai dėl Turto negresia.
- 6.2. Pirkėjas pareiškia, patvirtina ir garantuoja, kad:
  - 6.2.1. Turto kaina Šalių susitarimu nustatyta įvertinant tai, kad Pirkėjas pirks Turtą tokios būklės, kokios jis bus Pagrindinės sutarties sudarymo dieną atsižvelgiant į natūralų nusidėvėjimą. Pirkėjas patvirtina, kad jis yra išsamiai susipažinęs su technine, teisine Turto būkle ir sutinka, kad jis iki Turto nuosavybės teisių perleidimo

Pirkėjui momento būtų eksploatuojamas taip, kaip ir šios Sutarties sudarymo metu. Pardavėjas neteiks Pirkėjui jokių pareiškimų ir garantijų dėl Turto faktinės būklės ir techninio statuso. Pardavėjas taip pat neteiks Pirkėjui jokių pareiškimų ir garantijų dėl Turto tinkamumo naudoti pagal paskirtį, išskyrus pareiškimus ir garantijas bei dokumentus, kuriuos Pardavėjas privalo teikti pagal galiojančius Lietuvos Respublikos teisės aktus su tikslu sudaryti Pagrindinę sutartį.

6.2.2. Iki Sutarties sudarymo dienos Pardavėjas ar jo įgaliotas asmuo Pirkėjui ir/ar jo patarėjams pateikė visą reikiamą informaciją apie Turtą bei sudarė visas sąlygas susipažinti su Turto technine, teisine būkle, visais su Turtu susijusiais dokumentais, Turto atitikimu galiojančioms teisės aktų nuostatomis, reikalavimams, standartams;

6.2.3. Sutarties sudarymo metu Turtas visomis prasmėmis atitinka Pirkėjo reikalavimus ir Pirkimo kainą. Pirkėjas neturi Pardavėjui jokių pretenzijų dėl Turto būklės, kokybės, išplanavimo ir/ar kitokių Turto fizinių ar teisinių charakteristikų ir perka Turtą tokį, koks jis yra.

6.3. Šalys patvirtina, kad turi teisę sudaryti šią Sutartį, o taip pat vykdyti visus šioje Sutartyje numatytus Šalių įsipareigojimus ir/ar prisiimti visus įsipareigojimus, kaip nustatyta šioje Sutartyje. Šalys pareiškia, kad jos, o taip pat bet kurie tretieji asmenys, veikiantys jų vardu, yra gavę visus būtinus leidimus ar kitokius dokumentus, įgalinančius Šalį ar tokius trečiuosius asmenis prisiimti šioje Sutartyje numatytus įsipareigojimus.

6.4. Sutarties sudarymas ir jos įsipareigojimų vykdymas neprieštarauja ir nepažeidžia (i) teismo, Vyriausybės ar vietos savivaldos institucijų sprendimo, įsakymo, nutarimo ar nurodymo, kuris galioja jos atžvilgiu ir yra jai privalomas; (ii) sutarties ar sandorio, kurio šalimi ji yra; ar (iii) jai taikomo įstatymo ar bet kokio kito norminio akto nuostatų.

6.5. Šalis nebankrutuoja ir yra moki remiantis visais galiojančiais įstatymais, ir jos atžvilgiu nėra nagrinėjamos bei jai negresia jokios bankroto, restruktūrizavimo arba nemokumo bylos ar procesai.

6.6. Šaliai nėra pateikta jokių ieškinių, nagrinėjama jokių bylų ar pradėta procesinių veiksmų prieš Šalį ar jai gresiančių, kurie gali turėti įtakos šios Sutarties ir (ar) Pagrindinės sutarties sudarymui, galiojimui ir/ar ja prisiimtų įsipareigojimų vykdymui.

6.7. Šalis patvirtina, kad Sutarties ir/ar Pagrindinės sutarties sudarymas nepažeidžia ir nepažeis jokių Šalies kreditorių teisių ir teisėtų interesų, jokia apimtimi nedaro ir nedarys įtakos Šalies finansinei būklei ir/ar galimybei tinkamai, laiku ir pilnai atsiskaityti su Šalies kreditoriais ir/ar vykdyti kitus kreditoriams prisiimtus įsipareigojimus ir tokie įsipareigojimai kreditoriams bus toliau tinkamai vykdomi.

## **7. SUTARTIES NUTRAUKIMAS. ŠALIŲ ATSAKOMYBĖ**

7.1. Pirkėjas turi teisę vienašališkai nesikreipdamas į teismą nutraukti šią Sutartį pranešdamas apie tai Pardavėjui raštu prieš 5 (penkias) darbo dienas, jeigu dėl Pardavėjo kaltės arba dėl aplinkybių, priklausančių nuo Pardavėjo, nėra laiku įvykdomos visos ar dalis Pardavėjo atsakomybei priskirtos Išankstinės sąlygos ir (ar) dėl kitų Pardavėjo įsipareigojimų pagal šią Sutartį nevykdymo ir (ar) netinkamo vykdymo nebus laiku sudaroma Pagrindinė sutartis.

7.2. Pardavėjas turi teisę vienašališkai nesikreipdamas į teismą nutraukti šią Sutartį pranešdamas apie tai Pirkėjui raštu prieš 5 (penkias) darbo dienas, jeigu nėra laiku

įvykdomos visos ar dalis Pirkėjo atsakomybei priskirtos Išankstinės sąlygos ir (ar) dėl kitų Pirkėjo įsipareigojimų pagal šią Sutartį nevykdymo ir (ar) netinkamo vykdymo nebus laiku sudaroma Pagrindinė sutartis.

- 7.3. Jeigu dėl Pardavėjo kaltės arba dėl aplinkybių, priklausančių nuo Pardavėjo, ši Sutartis nutraukiama (Sutarties 7.1 punktas) ar pasibaigia laiku nesudarius Pagrindinės sutarties, Pardavėjas per 10 (dešimt) darbo dienų nuo Pirkėjo pranešimo apie Sutarties nutraukimą ar pasibaigimą gavimo privalo grąžinti Pirkėjui jo sumokėtą avansą, o Pardavėjas įsipareigoja ir sumokėti 10 000 EUR, kuri yra laikoma nuostolių už Pardavėjo įsipareigojimų nevykdymą ir (ar) netinkamą vykdymą, kurių nereikia įrodinėti, maksimalia kompensacija.
- 7.4. Jeigu dėl Pirkėjo kaltės arba dėl aplinkybių, priklausančių nuo Pirkėjo, ši Sutartis nutraukiama (Sutarties 7.2 punktas) ar pasibaigia laiku nesudarius Pagrindinės sutarties, Pirkėjas per 10 (dešimt) darbo dienų nuo Pardavėjo pranešimo apie Sutarties nutraukimą ar pasibaigimą gavimo privalo sumokėti Pardavėjui 10 000 EUR Turto kainos baudą, kuri yra laikoma nuostolių, kurių nereikia įrodinėti, maksimalia kompensacija už Pirkėjo sutartinių įsipareigojimų nevykdymą ir (ar) netinkamą vykdymą. Šalys susitaria, kad Pardavėjas turi teisę išskaityti Pirkėjo mokėtiną baudą iš avanso.
- 7.5. Bet kuri Šalis informuodama kitą Šalį apie tai raštu prieš 5 (penkis) darbo dienas turi teisę vienašališkai nesikreipdama į teismą nutraukti šią Sutartį prieš terminą visos ar dalis Išankstinių sąlygų nėra įvykdomos laiku dėl nuo Šalių nepriklausančių aplinkybių (Force Majeure). Tokiu Sutarties nutraukimo atveju nei viena Šalis neprivalo mokėti kitai Šaliai jokių netesybų ir atlyginti bet kokių nuostolių.
- 7.6. Jei kuri nors Šalis nesumoka bet kokios sumos kitai Šaliai pagal šią Sutartį, Šalis, laiku neatliekanti mokėjimų, moka kitai Šaliai 0,02 % (dviejų šimtųjų procentų) dydžio delspinigius nuo nesumokėtos sumos už kiekvieną uždelstą dieną.

## 8.

### PRANEŠIMAI

- 8.1. Visi pagal šią Sutartį siunčiami pranešimai ir kita informacija turi būti raštiški ir pateikti lietuvių kalba. Pranešimai ar kita informacija bus pripažįstama tinkamai įteikta, jei bus išsiųsta žemiau nurodytu Šalies adresu arba kitu tos Šalies kitai Šaliai raštu nurodytu adresu: a) jei pristatoma asmeniškai – tą pačią dieną; b) jei siunčiama registruotu paštu – trečią (3-ią) darbo dieną nuo išsiuntimo paštu, kai siunčiama Lietuvos Respublikoje, arba penktą (5-ą) darbo dieną, jeigu siunčiama į kitas šalis, nebent faktiškai yra gaunama anksčiau; c) jei siunčiame elektroniniu paštu – gavus patvirtinimą:

#### 8.1.1. Pardavėjas

#### Pirkėjas

UAB „TC investicija“

\_\_\_\_\_

Tel. \_\_\_\_\_

El. paštas: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Tel. \_\_\_\_\_

El. paštas: \_\_\_\_\_

- 8.2. Šalys nedelsdamos viena kitą informuoja apie savo adresų bei kitų kontaktinių duomenų pasikeitimą. Bet kuri šio reikalavimo neįvykdžiusi Šalis negali reikšti reikalavimų kitai Šaliai ar gintis, kad kitos Šalies įsipareigojimai įvykdyti remiantis paskutiniaisiais žinomais kitos Šalies kontaktiniais duomenimis neatitinka Sutarties 8.1

punkto reikalavimų ar kad pagal tuos kontaktinius duomenis išsiųsti pranešimai nebuvo gauti.

9.

### BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

- 9.1. Ši Sutartis įsigalioja Šalims ją pasirašius, taip pat, kai yra atlikti mokėjimai numatyti Sutarties 3.2.1 punkte nustatyta tvarka. Jeigu Sutartis nutrūksta arba pasibaigia suėjus Sutartyje nurodytam terminui Pagrindinei sutarčiai sudaryti, pasibaigia ir Šalių prievolė sudaryti Pagrindinę sutartį.
- 9.2. Sutartis sudaryta pagal ir jai yra taikoma Lietuvos Respublikos teisė.
- 9.3. Šalys privalo išlaikyti griežtai konfidencialia bet kokią informaciją, esančią Sutartyje ar susijusią su ja, o taip pat bet kokią informaciją, atskleistą tiek sąmoningai, tiek atsitiktinai Sutarties vykdymo metu. Nei viena Šalis neturi teisės atskleisti jokios dalies tokios informacijos trečiosioms šalims be išankstinio raštiško kitos Šalies sutikimo, nebent tai bus privaloma pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus arba tai yra būtina Sutarties tinkamam vykdymui.
- 9.4. Nepaisant konfidencialumo įsipareigojimo, numatyto Sutarties 9.3 punkte, bet kuri Šalis turi teisę atskleisti konfidencialią informaciją savo darbuotojams, Šalies pasirinktiems teisininkams, auditoriams, patarėjams ir/ar konsultantams, darbuotojams. Šalys yra atsakingos viena kitai, jei bet kuris iš aukščiau išvardintų asmenų pažeidžia Sutarties 9.3 punkte numatytą konfidencialumo įsipareigojimą.
- 9.5. Visi ginčai, kylantys dėl Sutarties, sprendžiami Šalių tarpusavio derybų keliu remiantis sąžiningumo, protingumo, teisingumo principais, o nepasiekus susitarimo – Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.
- 9.6. Sutartis gali būti pakeista, papildyta ar nutraukta tik atskiru rašytiniu Šalių susitarimu.
- 9.7. Nepasinaudojimas ar vėlavimas pasinaudoti bet kokia šioje Sutartyje numatyta teise, galimybe ar išskirtinumu negali būti laikoma kaip tokios teisės, galimybės ar išskirtinumo atsisakymas. Vienkartinis ar dalinis pasinaudojimas bet kokia teise, galimybe ar išskirtinumu neriboja bet kokio tolimesnio tokios teisės, galimybės ar išskirtinumo panaudojimo ar bet kurios kitos teisės, galimybės ar išskirtinumo panaudojimo.
- 9.8. Jei kuri nors Sutarties nuostata yra ar tampa visiškai ar iš dalies negaliojanti, ji nedaro negaliojančių likusiųjų šios Sutarties nuostatų. Tokiu atveju Šalys įsipareigoja dėti visas pastangas, kad negaliojanti nuostata būtų pakeista teisiškai veiksminga norma, kuri savo turiniu kiek įmanoma labiau atitiktų negaliojančią nuostatą.
- 9.9. Ši Sutartis surašyta dviem vienodą juridinę galią turinčiais egzemplioriais lietuvių kalba – po vieną egzempliorių kiekvienai Šaliai.
- 9.10. Priedas: Patalpų planas.

### 10. ŠALIŲ PARAŠAI:

Šalys perskaitė šią Sutartį; Šalys suprato jos turinį ir pasekmes bei pasirašė šią Sutartį kaip dokumentą, atitinkantį jų poreikius ir tikslus.

**Pardavėjas**

**Pirkėjas**

**UAB „TC investicija“**

\_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---