

GYVENAMOJO KAMBARIO NUOMOS SUTARTIS

Šis dokumentas yra informacinio pobūdžio šablonas. Jis nepakeičia individualios teisinės konsultacijos. Prieš pasirašydami, patikrinkite dokumentą pagal savo konkrečią situaciją arba pasitarkite su teisininku.

Sudaryta _____,

_____ (toliau sutartyje – Nuomotojas), a.k. _____, gyvenantis (-i) adresu

_____,

ir toliau nurodytas(-i) Nuomininkas(-ai):

– _____, a.k. _____, gyvenantis (-i) adresu

_____;

toliau Nuomotojas ir Nuomininkas(-ai) kartu vadinami „Šalimis“, o kiekvienas atskirai – „Šalimi“, sudarė šią gyvenamojo kambario nuomos sutartį, toliau vadinamą „Sutartimi“:

Jeigu Nuomininkų yra daugiau nei vienas, visos šioje Sutartyje vartojamos sąvokos „Nuomininkas“ ir su ja susiję įvardžiai reiškia visus aukščiau nurodytus Nuomininkus kartu, o jų teisės ir pareigos pagal šią Sutartį vykdomos ir įgyvendinamos solidariai, kaip numatyta 3.3–3.4 punktuose, jeigu Sutartyje nenurodyta kitaip.

PAGRINDINĖS SĄLYGOS

Buto adresas	_____
Nuomojamas kambarys	Kambarys Nr. _____, plotas _____ kv. m.
Nuomos terminas	_____ – _____
Mėnesio nuomos kaina	_____ EUR
Užstatas	_____ EUR
Mokėjimo diena	iki kiekvieno mėnesio _____ d.
Didžiausias gyventojų skaičius	_____ asm.

1. SUTARTIES OBJEKTAS

1.1. Šia sutartimi Nuomotojas suteikia Nuomininkui laikinai, nuomos terminui, naudotis už mokestį gyvenamosios paskirties kambarį Nr. _____, kurio plotas _____ kv.m. (toliau sutartyje – kambarys), esantį bute, adresu _____, kurio unikalus numeris _____, plotas _____ kv.m., taip pat teisę bendrai su kitais buto gyventojais naudotis buto bendro naudojimo patalpomis (virtuve, sanitariniu mazgu, koridoriais ir kitomis bendro naudojimo patalpomis, toliau kartu – bendro naudojimo patalpos), o Nuomininkas įsipareigoja mokėti nuomos mokestį.

1.2. Nuomininkas moka Nuomotojui už kambario nuomą _____ EUR
(_____) per mėnesį.

1.3. Nuomininkas kiekvieną mėnesį moka Nuomotojui nuomos, buto komunalinių ir kitų paslaugų mokesčius, pagal pateiktas sąskaitas. Sąskaitos duomenys: _____.

- 1.4. Kambarįje nuolat (ilgiau nei šalių sutartas svečiavimosi terminas) gali gyventi ne daugiau kaip _____ asmenų, įskaitant Nuomininką(-us), nepriklausomai nuo jų amžiaus ar šeiminės padėties. Apie kiekvieną papildomą nuolat kambarįje gyvenantį asmenį Nuomininkas raštu informuoja Nuomotoją.
- 1.5. Bendro naudojimo patalpomis Nuomininkas naudojasi kartu su kitais buto gyventojais (kitų kambarių nuomininkais ir (ar) Nuomotoju, jeigu jis gyvena tame pačiame bute), laikydamasis švaros, tvarkos ir tarpusavio pagarbos principų. Nuomininkas neturi teisės vienašališkai riboti kitų buto gyventojų teisės naudotis bendro naudojimo patalpomis ar jose laikyti savo daiktus be kitų gyventojų sutikimo.

2. MOKĖJIMŲ IR ATSISKAITYMŲ PAGAL SUTARTĮ TVARKA

- 2.1. Nuomininkas kiekvieną mėnesį, ne vėliau kaip iki einamojo mėnesio _____ dienos, sumoka Nuomotojui mėnesinį nuomos mokestį pavedimu į Nuomotojo banko sąskaitą Nr. _____.
- 2.2. Nuomininkas kiekvieną mėnesį apmoka buto komunalinių ir kitų paslaugų mokesčius už praėjusį mėnesį, pagal apskaitos prietaisų parodymus bei pateiktas sąskaitas.
- 2.3. Pasibaigus šios sutarties terminui ar nutraukus ją prieš terminą, Nuomininkas sumoka visas Nuomotojui pagal šią sutartį mokėtinas sumas per _____ dienų nuo sutarties termino pasibaigimo ar sutarties nutraukimo dienos bei susidariusius įsiskolinimus.
- 2.4. Sutarties pasirašymo dieną Nuomininkas privalo sumokėti Nuomotojui _____ EUR sumos įmoką už pirmąjį mėnesį bei _____ EUR dydžio užstatą. Nepanaudota užstato dalis grąžinama Nuomininkui per _____ darbo dienų nuo Kambario grąžinimo Nuomotojui ir galutinio atsiskaitymo pagal 2.3 punktą, atskaičius pagrįstas, dokumentais ar kitais įrodymais patvirtintas Nuomininko nepadengtas prievolės ar žalą. Nuomotojas privalo raštu pagrįsti kiekvieną iš užstato išskaičiuojamą sumą.
- 2.4.1. Užstatas nėra laikomas paskutinio nuomos mėnesio mokesčiu ir savaime jo nepakeičia – Nuomininkas privalo mokėti nuomos mokestį įprasta tvarka iki pat Sutarties pabaigos. Jeigu Sutarties pasibaigimo ar nutraukimo data nesutampa su 2.1 punkte nustatyta mokėjimo diena, Šalys gali raštu susitarti, kad užstato dalis, atitinkanti nuo paskutinio mokėjimo iki Kambario grąžinimo dienos susidariusį proratotą nuomos mokestį, įskaitoma šiam mokesčiui padengti. Tokiu atveju likusi užstato dalis grąžinama Nuomininkui 2.4 punkte nustatyta tvarka, atskaičius pagrįstas sumas.

3. ŠALIŲ ĮSIPAREIGOJIMAI

- 3.1. Pagal šią sutartį Nuomotojas įsipareigoja:
- 3.1.1. _____ perduoti Nuomininkui šios sutarties 1.1. punkte nurodytą kambarį. Kambarys perduodamas dalyvaujant abiem šalims ar jų įgaliotiems atstovams, kurie sudaro ir pasirašo kambario perdavimo–priėmimo aktą (Priedas Nr. 1).
- 3.1.2. Pasibaigus nuomos sutarties terminui arba nutraukus šią sutartį, priimti iš Nuomininko nuomojamą kambarį sudarant perdavimo–priėmimo aktą.
- 3.1.3. Atlyginti Nuomininkui jo turėtas būtinausias (pagrįstas dokumentais) nuomojamo kambario pagerinimo išlaidas, padarytas raštišku Nuomotojo leidimu. Kai pagerinimai padaryti be Nuomotojo sutikimo arba šalys susitaria, jog Nuomininko kambario pagerinimo išlaidos nebus atlyginamos, Nuomininkas neturi teisės į išlaidų, susijusių su kambario pagerinimu, kompensavimą.
- 3.1.4. Savo lėšomis atlikti buto kapitalinį remontą ir šalinti pagrindinių inžinerinių sistemų (elektros instaliacijos, vandentiekio, šildymo sistemos) gedimus, atsiradusius ne dėl Nuomininko kaltės (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.492 straipsnis).
- 3.2. Pagal šią sutartį Nuomininkas įsipareigoja:
- 3.2.1. Laikytis bute ir visoje Nuomotojo teritorijoje vidaus tvarkos, priešgaisrinės apsaugos, aplinkos apsaugos reikalavimų. Nuomininkas atsako už šių taisyklių bei normų nesilaikymo pasekmes ir atlygina dėl to atsiradusią žalą.
- 3.2.2. Be Nuomotojo raštiško sutikimo nesubnuomoti kambario ar jo dalies. Nuomotojo atsisakymas duoti sutikimą Nuomininkui subnuomoti kambarį turi būti motyvuotas.

- 3.2.3. Be Nuomotojo raštiško sutikimo neperleisti šia sutartimi įgytų teisių ir pareigų tretiesiems asmenims, neįkeisti nuomos teisės ar kitaip jos nesuvaržyti.
- 3.2.4. Be Nuomotojo raštiško leidimo neperplanuoti ir nepertvarkyti kambario ar jo dalies.
- 3.2.5. Savo lėšomis atlikti kambario einamąjį remontą ir smulkia priežiūrą (įskaitant smulkius santechnikos ar elektros gedimus, kurių šalinimas nereikalauja specialisto kvalifikacijos).
- 3.2.6. Pilnai atlyginti Nuomotojui nuostolius, susijusius su kambario ar bendro naudojimo patalpų pabloginimu, jeigu tai įvyksta dėl Nuomininko kaltės.
- 3.2.7. Ne vėliau kaip prieš _____ dienų iki šios sutarties galiojimo termino pabaigos raštu pranešti Nuomotojui apie paliekamą kambarį.
- 3.2.8. Pasibaigus šios sutarties terminui arba ją nutraukus prieš terminą, per dvi darbo dienas perduoti Nuomotojui kambarį remiantis perdavimo–priėmimo aktu (Priedas Nr. 1).
- 3.2.9. Laiku mokėti Nuomotojui nuompinigius už naudojimąsi kambariu ir bendro naudojimo patalpomis bei komunalinių ir kitų paslaugų mokesčius.
- 3.2.10. Šalių susitarimu, Nuomotojas, perspėjęs prieš 24 val. Nuomininką ir geranoriškai suderinęs laiką su Nuomininku, turi teisę aprodyti nuomojamą kambarį tretiesiems asmenims nuomos ar buto pardavimo tikslais.
- 3.2.11. (A variantas) Nuomininkas turi teisę laikyti kambaryje naminius gyvūnus šiomis sąlygomis: _____ . Nuomininkas atsako už gyvūnų padarytą žalą kambariui ar bendro naudojimo patalpoms bendra šios Sutarties tvarka.
- 3.2.11. (B variantas) Nuomininkas neturi teisės laikyti kambaryje naminių gyvūnų be išankstinio raštiško Nuomotojo sutikimo.
- 3.3. Jeigu šią Sutartį pasirašo daugiau nei vienas Nuomininkas, visi Nuomininkai už šioje Sutartyje numatytų įsipareigojimų (įskaitant nuomos mokesčio, komunalinių ir kitų mokesčių mokėjimą bei kambario būklės išsaugojimą) vykdymą Nuomotojui atsako solidariai.
- 3.4. Nuomos mokesčio ir kitų mokėjimų pasiskirstymas tarp Nuomininkų yra išimtinai jų tarpusavio susitarimo dalykas ir neturi įtakos jų solidariai atsakomybei Nuomotojui pagal 3.3 punktą.

4. SUTARTIES GALIOJIMO TERMINAS IR NUTRAUKIMO TVARKA

- 4.1. Kambarys išnuomojamas nuo _____ iki _____ .
- 4.2. Nuomininkas turi teisę vienašališkai nutraukti šią Sutartį, raštu įspėjęs Nuomotoją ne vėliau kaip prieš vieną mėnesį (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.609 straipsnis). Nuomininkui neįvykdžius šio įspėjimo termino, Nuomotojas turi teisę į dėl to atsiradusių nuostolių, neviršijančių vieno mėnesio nuomos mokesčio dydžio, atlyginimą.
- 4.2.1. Nuomotojas neturi teisės vienašališkai nutraukti šios terminuotos Sutarties anksčiau jos termino pabaigos, išskyrus šios Sutarties 4.3 punkte nurodytus atvejus ir Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatyta tvarka.
- 4.3. Nuomotojas turi teisę Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.610 ir 6.611 straipsniuose nustatyta tvarka kreiptis dėl šios Sutarties nutraukimo ir Nuomininko iškeldinimo iš kambario teismine tvarka, jeigu:
- 4.3.1. Nuomininkas naudoja kambariu ne pagal sutartį ar kambario paskirtį.
- 4.3.2. Nuomininkas tyčia ar dėl neatsargumo blogina kambario ar bendro naudojimo patalpų būklę.
- 4.3.3. Nuomininkas nuolat, ne mažiau kaip tris mėnesius (jeigu Sutartis nenustato ilgesnio termino), pilnai nesumoka nuomos ir kitų mokesčių pagal sutartį.
- 4.3.4. Nuomininkas nevykdo vidaus inžinerinių tinklų priežiūros ir nedaro einamojo remonto arba nedaro kapitalinio nuomojamų patalpų remonto, kurį jis privalo daryti remiantis atskiru rašytiniu šalių susitarimu.
- 4.3.5. Nuomininkas blogina kambario ar jame esančių inžinerinių tinklų būklę.

- 4.4. Nuomininkas turi teisę nutraukti šią sutartį nesilaikant 4.2. punkte nurodyto įspėjimo termino, jeigu:
- 4.4.1. Nuomotojas neperduoda kambario Nuomininkui arba kliudo naudotis juo pagal jį paskirtį ir šios sutarties sąlygas.
- 4.4.2. Perduotas kambarys yra su trūkumais, kurių Nuomotojas nebuvo aptaręs ir kurie Nuomininkui nebuvo žinomi, o dėl šių trūkumų jo neįmanoma naudoti pagal paskirtį ir šios sutarties sąlygas. Nuomininkui sužinojus apie šio kambario trūkumus ir per protingą terminą nepasinaudojus teise nutraukti nuomos sutartį, vėliau šiuo pagrindu nutraukti sutartį prieš terminą, nesilaikant 4.2. punkte nurodyto įspėjimo termino, Nuomininkas negali.
- 4.5. Užstatas yra skirtas Nuomininko piniginiams prievolėms pagal šią Sutartį, nepadengtai žalai ar kitoms pagrįstoms Nuomotojo pretenzijoms, kurios pagrindžiamos dokumentais ar kitais įrodymais, užtikrinti. Užstatas nėra automatinė bauda ir neprarandamas vien dėl to, kad Nuomininkas pasinaudojo įstatyme ar šioje Sutartyje numatyta teise nutraukti Sutartį.
- 4.6. Sutarties šalys turi teisę nutraukti šią sutartį bendru sutarimu, sudarant papildomą sutarties protokolą, ir nesilaikant 4.2. punkte nurodyto įspėjimo termino.

5. ŠALIŲ ATSAKOMYBĖ

- 5.1. Nuomininkas atlygina Nuomotojui dėl nuomojamo kambario pabloginimo atsiradusius nuostolius, išskyrus tuos atvejus, kai įrodo, kad daiktas pablogėjo ne dėl jo kaltės.
- 5.2. Nuomininkas moka Nuomotojui _____ procentų dydžio delspinigius nuo laiku nesumokėtos nuomos ar kitų mokesčių pagal šią sutartį sumos už kiekvieną uždelstą dieną. Delspinigių dydis negali viršyti 0,05 procento nuo pradelstos sumos už kiekvieną uždelstą dieną.
- 5.3. Jeigu Nuomotojas pavėluoja grąžinti užstatą pagal 2.4 punktą ilgiau nei _____ darbo dienų, jis moka Nuomininkui tokio paties dydžio delspinigius, kaip numatyta 5.2 punkte.
- 5.4. Pasibaigus nuomos sutarčiai arba ją nutraukus anksčiau numatyto termino, Nuomininkas perduoda Nuomotojui kambarį tokios būklės, kokia buvo perdavimo metu, atsižvelgiant į normalų nusidėvėjimą. Už žalą, viršijančią normalų nusidėvėjimą, Nuomininkas atsako, jeigu ji atsirado dėl jo kaltės.
- 5.5. Nuomotojas neatsako už nuomojamame kambaryje esančias Nuomininko materialines vertybes. Nuomininkui rekomenduojama apsidrausti savo kilnojamąjį turtą ir civilinę atsakomybę prieš Nuomotoją.
- 5.6. Sutarties šalis atleidžiama nuo atsakomybės už savo sutartinių įsipareigojimų nevykdymą, jeigu ji įrodo, kad šių įsipareigojimų nebuvo galima įvykdyti dėl „force majeure“ aplinkybių, kurių sutarties sudarymo momentu ši šalis negalėjo numatyti ir kurių ji negalėjo išvengti ar įveikti. Force majeure aplinkybės nustatomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.212 straipsniu ir aktualia Lietuvos Respublikos Prekybos, pramonės ir amatų rūmų force majeure aplinkybių pažymėjimų išdavimo tvarka.
- 5.7. Šalis, prašanti atleisti nuo atsakomybės, sužinojusi apie force majeure aplinkybę bei jos poveikį įsipareigojimų vykdymui, kuo skubiau turi pranešti kitai šaliai apie susidariusią situaciją. Būtina pranešti ir tuomet, kai išnyksta pagrindas nevykdyti įsipareigojimų. Pagrindas atleisti nuo atsakomybės atsiranda nuo kliūties atsiradimo momento arba, jeigu apie ją laiku pranešta, nuo pranešimo momento. Laiku nepranešusi įsipareigojimų nevykdanti šalis tampa iš dalies atsakinga už nuostolių, kurių priešingu atveju būtų išvengta, atlyginimą.

6. GINČŲ SPRENDIMAS IR TAIKYTINA TEISĖ

- 6.1. Šiai sutarčiai taikoma Lietuvos Respublikos teisė. Visi ginčai, kylantys iš šios sutarties ar susiję su ja, sprendžiami Šalių derybomis, o nepavykus susitarti – Lietuvos Respublikos teismuose įstatymų nustatyta tvarka.

7. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

- 7.1. Ši sutartis įsigalioja ir teisinės pasekmės šalims sukelia nuo jos pasirašymo dienos.
- 7.2. Jeigu pasibaigus sutarties terminui Nuomininkas toliau naudojasi kambariu ir moka nuomos mokesť, o Nuomotojas tam neprieštarauja, laikoma, kad Sutartis pratęsta neterminuotam laikui Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.481 straipsnyje nustatyta tvarka.

- 7.3. Nuomininkas, tvarkingai vykdęs visus pagal šią nuomos sutartį priimtus įsipareigojimus, pasibaigus sutarties terminui turi pirmenybės teisę, palyginti su kitais asmenimis, sudaryti nuomos sutartį naujam terminui (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.607 straipsnis). Nuomotojas, neketindamas pratęsti Sutarties, apie tai raštu informuoja Nuomininką per protingą terminą iki Sutarties termino pabaigos. Sudarant naują nuomos sutartį naujam terminui, jos sąlygos šalių susitarimu gali būti pakeistos.
- 7.4. Sutartis gali būti pakeista arba papildyta tik raštišku abiejų šalių susitarimu.
- 7.5. Sutarties priedas Nr. 1 yra neatskiriama sutarties dalis.

8. ŠALIŲ REKVIZITAI IR PARAŠAI

NUOMOTOJAS	NUOMININKAS(-AI)
Vardas, pavardė: _____	Vardas, pavardė: _____
A.k.: _____	A.k.: _____
Adresas: _____ _____	Adresas: _____ _____
Tel. / el. paštas: _____ _____ (parašas, data)	Tel. / el. paštas: _____ _____ (parašas, data)