

PIRKIMO-PARDAVIMO SUTARTIS

Klaipėda, du tūkstančiai dvidešimt septintų metų _ diena

I. SUTARTIES ŠALYS

Mes, **UAB Nemuno 2**, kodas 307113480,
teisinė forma: uždaroji akcinė bendrovė,
buveinės adresas: Klaipėda, Nemuno g. 2,
duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos Juridinių asmenų registre,
toliau sutartyje – **Pardavėjas**,

IR

_____,
toliau sutartyje – **Pirkėjas**,

Pardavėjas ir **Pirkėjas** kartu toliau sutartyje vadinami – **Šalys**, o kiekvienas atskirai – **Šalimi**,

Susitarėme ir sudarėme šią sutartį (toliau – **Sutartis**).

II. SUTARTIES DALYKAS

- 2.1. Pardavėjas, turėdamas kreditorių - UAB "SME Capital 3", UAB SME Bank - sutikimą parduoti minėtam kreditoriui įkeistą Sutarties 2.2. punkte nurodytą Daiktą (pagrindas: UAB "SME Capital 3", raštas ____, UAB SME Bank raštas ____, toliau vadinama - **Kreditorių sutikimai**), parduoda, o Pirkėjas perka **Pastatą - Administracinį**, unikalus Nr. 2196-6007-5017, esantį Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m. Nemuno g. 2, toliau vadinamą – **Daiktas**.
- 2.2. Nekilnojamojo turto registro duomenys, charakterizuojantys Daiktą, nurodyti vadovaujantis Valstybės įmonės Registrų centro Klaipėdos teritorinio registratoriaus atliktu duomenų sandoriui patikslinimu, užsakymo Nr. :

Nekilnojamojo turto registre registruojant turtą suteiktas registro įrašo Nr.:	50/116146
Adresas	Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m. Nemuno g. 2
Nekilnojamas daiktas	Pastatas - Administracinis
Unikalus Nr.	2196-6007-5017
Paskirtis	Administracinių
Pažymėjimas plane	1B4p
Daikto istorinė kilmė	Įrašų nėra
Statybos pradžios metai	Įrašų nėra
Statybos pabaigos metai	1966
Baigtumo procentas	100 %
Fizinio nusidėvėjimo procentas	29 %
Bendras plotas	1940.31 (vienas tūkstantis devyni šimtai keturiasdešimt ir trisdešimt viena šimtoji)

	kv. m
Tūris	10020.00 (dešimt tūkstančių dvidešimt) kub. m
Vidutinė rinkos vertė	971000,00 (devyni šimtai septyniasdešimt vienas tūkstantis) Eur
Vertės nustatymo data	2026-03-03
Kadastro duomenų fiksavimo data	1994-06-30
Daikto priklausiniai iš kito registro	Įrašų nėra
Daikto priklausiniai iš to paties registro	Įrašų nėra
Nuosavybė	Nuosavybės teisė: UAB Nemuno 2, a.k. 307113480, 1/1 Įregistravimo pagrindas: Mainų sutartis, 2025-09-30, Nr. 7774
Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė	Įrašų nėra
Kitos daiktinės teisės	Hipoteka Įregistravimo pagrindas: IDK, 2025-12-29, Nr. 30000157966811; Sutartinė hipoteka, 2025-12-23, Nr. 13096; Sutartinės hipotekos pakeitimas, 2026-03-30, Nr. 1173 Įrašas galioja: Nuo 2025-12-29 Hipoteka Įregistravimo pagrindas: IDK, 2025-11-07, Nr. 30000156223693; Sutartinė hipoteka, 2025-11-06, Nr. JŠ-12053; Sutartinė hipoteka, 2025-11-06, Nr. S-423; Sutartinės hipotekos pakeitimas, 2025-12-16, Nr. JŠ-13352; Sutartinės hipotekos pakeitimas, 2026-03-05, Nr. 1226; Sutartinės hipotekos pakeitimas, 2026-03-30, Nr. 1174 Įrašas galioja: Nuo 2025-11-07 Hipoteka Įregistravimo pagrindas: IDK, 2026-03-06, Nr. 30000160600227; Sutartinė hipoteka, 2026-03-05, Nr. 1228; Sutartinės hipotekos pakeitimas, 2026-04-29, Nr. 2175 Aprašymas: Sąlyginė hipoteka. Įsigaliojusi. Įrašas galioja: Nuo 2026-03-06
Juridiniai faktai	Įrašų nėra
Žymos	Įrašų nėra
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu	Įrašų nėra
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas (kadastro žyma)

	Įregistravimo pagrindas: Pranešimas apie energinio naudingumo sertifikato išdavimą, 2020-11-11, Nr. AD-0285-02873/0 Įrašas galioja: Nuo 2020-11-11 Terminas: Nuo 2020-11-11 iki 2030-11-11 Nustatyti nauji kadastro duomenys, kurie neįrašyti į Kadastro informacinę sistemą (kadastro žyma) Duomenis nustatė: TAUTVYDAS VIRKUTIS, gim. 1988-10-12 Įregistravimo pagrindas: Kvalifikacijos pažymėjimas, 2012-10-04, Nr. 2M-M-1818; Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla, 2026-09-10 Įrašas galioja: Nuo 2026-09-29
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Įrašų nėra
Registro pastabos	Įrašų nėra

2.3. Daiktas parduodamas kartu su jame esančiais: Vandentiekio tinklai – vandentiekio įvadas, nuotekų tinklai, vidaus vandentiekio nuotekų sistema; Dujinė katilinė, dujų įvadas, vidaus dujų sistema; Vidaus elektros instaliacija, elektros skydai, paskirstymo dėžės; Vėdinimo sistema; Automatinė gaisro signalizacija, dūmų šalinimo, vidaus gaisrinio vandentiekio sistemos; Signalizacijos sistema (apsaugos).

III. ŽEMĖS SKLYPAS

3.1. Parduodamas Daiktas yra valstybinio Žemės sklypo, adresas Klaipėda, Nemuno g. 6, unikalus daikto numeris: 4400-6272-4654, Žemės sklypo kadastrinis adresas 2101/0010:103 Klaipėdos m. k.v. (toliau - **Žemės sklypas**), dalyje, turinčioje 0,1303 ha ploto, iš viso žemės sklypo, turinčio 1073.7450 ha ploto Pardavėjo valdomose nuomos teise (pagrindas: 2025-10-23 Nuomos sutartis Nr. 20-06/2025Ž, Terminas: Nuo 2025-10-23 iki 2027-10-03). Valstybinės žemės patikėjimo teisė, Patikėtinis: Akcinė bendrovė Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija, a.k. 240329870.

3.2. Šalys patvirtina, kad Pirkėjo teisė naudotis Žemės sklypo (unikalus Nr. 4400-6272-4654) 0,1303 ha ploto dalimi, reikalinga Daiktui eksploatuoti ir Konkurso sąlygose nustatytai veiklai vykdyti, nėra perleidžiama pagal šią Sutartį. Pirkėjo teisė naudotis nurodyta Žemės sklypo dalimi atsiranda atskiros uosto žemės nuomos sutarties, sudarytos tarp Pirkėjo ir Uosto direkcijos pagal Konkurso sąlygas, pagrindu, šiai nuomos sutarčiai įsigaliojus joje nustatyta tvarka.

3.3. Toliau Sutartyje sąvoka “Daiktas” neapima Nuomos teisės nebent nurodyta arba kontekstas akivaizdžiai reikalauja kitaip.

IV. KAINA

4.1.1. Daikto kaina yra 1 268 000 Eur (vienas milijonas du šimtai šešiasdešimt aštuoni tūkstančiai Eur), toliau - Kaina.

4.2. Šalys, prisiimdamos visišką atsakomybę, pareiškia, kad Daikto pardavimo Kaina, nurodyta šios

Sutarties 4.1. punkte, jos dydis visiškai atitinka kiekvienos iš Šalių poreikius, tikslus ir interesus, kiekviena iš Šalių iki šios Sutarties sudarymo turėjo galimybę konsultuotis dėl šios Kainos dydžio su atitinkamais vertintojais ir kitais ekspertais; **į Kainą yra įskaityti visi Pardavėjo mokėtini mokesčiai, susiję su Daikto pardavimu, kurie yra ir / ar gali būti taikomi šios Sutarties sudarymo ir / ar bet kurios Kainos dalies mokėjimo momentu; į Daikto kainą įtraukti visi galimi mokėtini mokesčiai, kuriuos privalo mokėti Pardavėjas pagal įstatymus.**

V. ATSISKAITYMO TVARKA

5.1.1. Kainą Pirkėjas įsipareigoja sumokėti Pardavėjui iki ____ dienos (____), bet ne vėliau kaip iki Sutarties 3.1. punkte nurodytos Pardavėjo žemės nuomos sutarties pasibaigimo dienos, pervesdamas sekančia tvarka:

5.1.1.1. ____ **Eur** (____) - Pardavėjo besąlyginiu nurodymu ir Šalių susitarimu - į Pardavėjo Kreditoriaus UAB "SME Capital 3", banko sąskaitą Nr. __, esančią __ (banko kodas __), mokėjimo paskirtį nurodant - kredito ir kitų pagal 2026-02-27 paskolos sutartį Nr. PSCAP3-26-0206 mokėtinų sumų dengimui (kredito gavėjas - Blockera UAB, įm. k. 306096277) (pagrindas: Kreditoriaus sutikimas).

Pardavėjas besąlygiškai sutinka, kad ____ **Eur** (____) suma būtų pervesta į Pardavėjo Kreditoriaus UAB "SME Capital 3", banko sąskaitą Nr. __, esančią __ (banko kodas __), mokėjimo paskirtį nurodant - kredito ir kitų pagal 2026-02-27 paskolos sutartį Nr. PSCAP3-26-0206 mokėtinų sumų dengimui (kredito gavėjas - Blockera UAB, įm. k. 306096277).

5.1.1.2. ____ **Eur** (____) - Pardavėjo besąlyginiu nurodymu ir Šalių susitarimu - į Pardavėjo Kreditoriaus UAB "SME Capital 3", banko sąskaitą Nr. __, esančią __ (banko kodas __), mokėjimo paskirtį nurodant - kredito ir kitų pagal 2025-11-05 Paskolos sutartį Nr. PSCAP3-25-1291 mokėtinų sumų dengimui (kredito gavėjas - Blockera UAB, įm. k. 306096277) (pagrindas: Kreditoriaus sutikimas).

Pardavėjas besąlygiškai sutinka, kad ____ **Eur** (____) suma būtų pervesta į Pardavėjo Kreditoriaus UAB "SME Capital 3", banko sąskaitą Nr. __, esančią __ (banko kodas __), mokėjimo paskirtį nurodant - kredito ir kitų pagal 2025-11-05 Paskolos sutartį Nr. PSCAP3-25-1291 mokėtinų sumų dengimui (kredito gavėjas - Blockera UAB, įm. k. 306096277)

5.1.1.3. ____ **Eur** (____) - Pardavėjo besąlyginiu nurodymu ir Šalių susitarimu - į Pardavėjo Kreditoriaus UAB SME Bank, banko sąskaitą Nr. __, esančią __ (banko kodas __), mokėjimo paskirtį nurodant - kredito ir kitų pagal 2025 m. gruodžio 23 d. Kreditavimo sutartį Nr. IVKSME/202512/00761 mokėtinų sumų dengimui (kredito gavėjas - UAB Nemuno 2, įm. k. 307113480) (pagrindas: Kreditoriaus sutikimas).

Pardavėjas besąlygiškai sutinka, kad ____ **Eur** (____) suma būtų pervesta į Pardavėjo Kreditoriaus UAB SME Bank, banko sąskaitą Nr. __, esančią __ (banko kodas __), mokėjimo paskirtį nurodant - kredito ir kitų pagal 2025 m. gruodžio 23 d. Kreditavimo sutartį Nr. IVKSME/202512/00761 mokėtinų sumų dengimui (kredito gavėjas - UAB Nemuno 2, įm. k. 307113480).

5.1.1.4. ____ **Eur** (____) - į Pardavėjo atstovo nurodytą Pardavėjui priklausančią banko sąskaitą Nr. LT__, esančią __ (banko kodas __).

5.2. Galutinis atsiskaitymas pagal Sutartį Pardavėjo vadovo ir finansininko išduota bei patvirtinta Pardavėjo antspaudu pažyma apie visišką ir tinkamą atsiskaitymą pagal šią Sutartį, arba notariškai patvirtinamas Pardavėjo atstovo pareiškimu (pakvitavimu), kuris bus neatskiriama Sutarties dalis; pažyma apie visišką ir tinkamą atsiskaitymą arba pareiškimą apie galutinį

atsiskaitymą Pardavėjo atstovas įsipareigoja pasirašyti, patvirtinti ir pateikti Pirkėjui per 5 (penkias) darbo dienas po galutinio Pirkėjo atsiskaitymo su Pardavėju pagal Sutartį dienos; Pardavėjo atstovui nustatytu laiku nepateikus nustatyta tvarka patvirtinto pažymos arba pareiškimo apie galutinį atsiskaitymą (pakvitavimo), Pirkėjas turi teisę kreiptis į notaro biurą, kad jam pagal pateiktus bankinius dokumentus, patvirtinančius Kainos sumokėjimą, būtų išduotas notarinis liudijimas apie visišką ir tinkamą atsiskaitymą pagal Sutartį.

5.3. Pardavėjo atstovas pareiškia, kad Pardavėjui Sutartyje nurodytas atsiskaitymo būdas, tvarka ir terminai yra tinkami ir Pardavėjas jokių pretenzijų dėl atsiskaitymo už Daiktą būdo, tvarkos ir terminų pagal Sutartį Pirkėjui neturi ir ateityje nereikš.

VI. DAIKTO (DAIKTŲ) PERDAVIMAS IR NUOSAVYBĖS TEISĖS PERĖJIMAS

6.1. Sutarties Šalims išaiškinta ir Šalys žino, kad pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau vadinama - **LR CK**) 6.393 str. “Nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą Pirkėjui pereina nuo daikto perdavimo” pagal LR CK 6.398 str. “Nekilnojamojo daikto perdavimas ir jo priėmimas turi būti įformintas Pardavėjo ir Pirkėjo pasirašytu priėmimo-perdavimo aktu arba kitoku sutartyje nurodytu dokumentu”, pagal LR CK 6.393 str. “Prieš trečiuosius asmenis nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartis gali būti panaudota ir jiems sukelia teisinės pasekmes tik tuo atveju, jei ji įstatymų nustatyta tvarka įregistruota viešame registre”.

6.2. Tik Pirkėjui pilnai atsiskaičius pagal šią Sutartį Pardavėjas įsipareigoja perleisti Daikto nuosavybės teisę Pirkėjui ir pasirašyti Daikto priėmimo-perdavimo aktą.

6.3. Šalys susitaria, kad Pardavėjas Daikto raktus bei visus kitus dokumentus, susijusius su Daiktu perduos Pirkėjui, o Pirkėjas Daikto raktus bei visus kitus dokumentus, susijusius su Daiktu bei Daiktą perduos - perims ne vėliau kaip per 3 (tris) darbo dienas po Kainos sumokėjimo / gavimo dienos, bet ne vėliau kaip iki Sutarties 3.1. punkte nurodytos Pardavėjo žemės nuomos sutarties pasibaigimo dienos, ir pasirašys Daikto priėmimo - perdavimo aktą.

VII. ŠALIŲ PAREIŠKIMAI, GARANTIJOS

7.1. **Pardavėjo atstovas pareiškia ir garantuoja, kad:**

7.1.1. **Daiktas yra įkeistas Kreditoriams pagal sutartinės hipotekos sutartį (hipotekos identifikavimo kodas 30000157966811; 30000156223693; 30000160600227), kuris įsipareigoja atsisakyti hipotekos Daiktui nedelsiant po to, kai bus padengtas kreditas ir kitos pagal Sutarties 5.1.1.1.-5.1.1.3. punktuose nurodytą kredito sutartį mokėtinos sumos bei bus padengti / sumokėti visi pagal minėtą kredito sutartį mokėtini mokesčiai ir su hipotekos išregistravimu susiję mokesčiai (pagrindas: Kreditoriaus sutikimas);**

7.1.1.1. pasirūpins, kad iš karto po to, kaip Pirkėjas sumokės Sutarties 5.1.1.1.-5.1.1.3. punktuose nurodytą Kainos dalį, būtų išregistruota Daiktų hipoteka ir pateiks Pirkėjui tai patvirtinančius dokumentus;

7.1.2. Pardavėjas yra teisėtai įsteigtas, tinkamai įregistruotas Lietuvos Respublikos juridinis asmuo; Pardavėjas yra teisėtai veikiantis, nėra reorganizuojamas ar likviduojamas; Pardavėjui nėra paskelbtos ir (ar) pradėtos bankroto procedūros, nėra suteikti ar įregistruoti jokie specialūs statusai, kurių suteikimas darytų Sutarties sudarymą ar pasirašymą negalimu arba sietų jį su specialiu, iki Sutarties sudarymo ir pasirašymo neįvykdytų sąlygų įvykdymu;

7.1.3. Sutarties sudarymas ir pasirašymas nepažeidžia Pardavėjo įstatų, Lietuvos Respublikos

įstatymų, norminių aktų ir kitų teisės aktų reikalavimų, Pardavėjo ir (ar) kreditorių ar kitų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų;

7.1.4. yra priimti visi sprendimai, gauti leidimai bei sutikimai, reikalingi Sutarties pasirašymui; Pardavėjo atstovas turi visus įgaliojimus ir visas teises pasirašyti Sutartį;

7.1.5. Pardavėjo atstovas turi visus įgaliojimus ir visas teises pasirašyti Sutartį; Įgaliojimas nėra nei panaikintas, nei pasibaigęs, atstovaujantysis turi teisę sudaryti šį sandorį, veikia pagal atstovaujamojo nurodymus, neviršydamas jam suteiktų teisių;

7.1.6. Daiktas Pardavėjui priklauso nuosavybės teise, jis yra vienintelis ir teisėtas Daikto savininkas, kurio nuosavybės teisę pagrindžia Lietuvos Respublikos įstatymus atitinkantys ir galiojantys dokumentai; sandoris, kurio pagrindu jis įgijo nuosavybės teisę į Daiktą, buvo sudarytas teisėtai, nepažeidžiant trečiųjų asmenų teisių ar teisėtų interesų ir jis yra visiškai ir galutinai atsiskaitęs pagal tokį sandorį;

7.1.7. Pardavėjo teisė disponuoti Daiktu neatimta ar neapribota, išskyrus Sutarties 2.2. punkte nurodytus juridinius faktus (hipotekas), taip pat nėra jokių viešosios teisės pažeidimų ar apribojimų, kurie galėtų turėti įtakos Pirkėjo nuosavybės teisei į Daiktą; Pardavėjas nėra gavęs iš valstybės ar savivaldos institucijų jokių pranešimų apie ketinimą apriboti Pardavėjo nuosavybės teises ar pranešimų apie su nuosavybės teise į Daiktą susijusių papildomų pareigų nustatymą; Pardavėjo žiniomis, Daiktui taip pat negresia jokios konfiskavimo, paėmimo visuomenės poreikiams ar bet kurios kitos procedūros, dėl kurių Daiktas ar teisės į jį būtų kitaip suvaržytos;

7.1.8. Daiktas yra neperleistas, neišnuomotas, neareštuotas nesuteiktas panaudai, taip pat neapsunkintas jokiais kitomis daiktinėmis teisėmis (*uzufuktais, superficies, įkeitimais, hipotekomis, servitutais, emphyteusis*), išskyrus Sutarties 2.2. punkte nurodytus juridinius faktus (hipotekas), Daiktas nėra teisminio ar arbitražinio ginčo objektu;

7.1.9. į Daiktą jokie tretieji asmenys neturi jokių teisių ar pretenzijų, nenurodytų Sutartyje;

7.1.10. Pardavėjas nėra sudaręs jokių sutarčių, išdavęs leidimų ar atlikęs kitų veiksmų, kurie suteikia ar galėtų suteikti teisę tretiesiems asmenims naudoti, valdyti ar disponuoti Daiktu, išskyrus Sutarties 2.2. punkte nurodytus juridinius faktus (hipotekas), nėra jokių asmenų, kurie pasikeitus Daikto savininkui išsaugotų teisę naudotis Daiktu ar Daikto dalimis;

7.1.11. Pardavėjas nėra sudaręs jokių preliminarinių sutarčių, ar sąlyginių sandorių dėl Daikto, panaudos, perleidimo ar kitų naudojimo, valdymo ar disponavimo Daiktu teisių suteikimo, išskyrus Sutarties 2.2. punkte nurodytus juridinius faktus (hipotekas);

7.1.12. Pardavėjas nėra prisiėmęs Daikto atžvilgiu jokių įsipareigojimų, kurie nenumatyti Sutartyje;

7.1.13. Pardavėjui nėra žinomi jokie nematomi ar paslėpti Daikto trūkumai, dėl kurių Daikto nebūtų galima naudoti pagal paskirtį arba jų naudingumas sumažėtų taip, kad Pirkėjas apie tuos trūkumus žinodamas arba nebūtų jų visai pirkęs arba nebūtų už juos tiek mokėjęs;

7.1.14. nekilnojamojo turto, žemės nuomos bei visi kiti privalomi mokesčiai ir mokėjimai, kuriuos Pardavėjas turi mokėti už Daiktus iki Sutarties sudarymo, yra sumokėti, nėra įsiskolinimų už Žemės nuomos teisę;

7.1.15. visi mokesčiai už Daikte iki Sutarties pasirašymo momento suvartotą elektros, šilumos energiją, dujas, vandenį bei kitas komunalines paslaugas (taikoma, jeigu minėtos komunalinės paslaugos buvo teiktos) yra sumokėti; jokių elektros, šilumos energijos, vandens, dujų tiekėjams bei kitų komunalinių paslaugų teikėjams neįvykdytų jų prievolių Sutarties pasirašymo dieną nėra;

7.1.16. nėra jokių išsiskolinimų bet kokiam juridiniam ir fiziniam asmeniui už Daikto renovaciją, ir / arba rekonstrukciją, ir / arba remontą; nėra sudaryta jokių sutarčių, susijusių su parduodamu turtu, už kurias Pardavėjas yra skolingas ir / ar nėra įvykdyti šių sutarčių įsipareigojimai, ir/ar įsipareigojimų įvykdymas yra atidėtas: visos pretenzijos dėl skolų ir / ar išsiskolinimų, ir / ar neįvykdytų sutartinių įsipareigojimų iki turto atlaisvinimo dienos gali ir turi būti pateikiamos Pardavėjui;

7.1.17. paaiškėjus, kad Sutarties 7.1.14. - 7.1.16. punktuose nurodyti mokesčiai bei mokėjimai nesumokėti, šią skolą (šias skolas) privalės sumokėti jis (Pardavėjas).

7.1.18. Daikte nėra įregistruotų jokių juridinių asmenų buveinių;

7.1.19. pareiškia, kad Daiktas nepriklauso teritorijai, kurioje yra įsteigta individualių gyvenamųjų namų savininkų bendrija;

7.1.20. Pardavėjo Sutarties pasirašymo dieną Juridinio asmens ar kitos organizacijos naudos gavėjo anketoje pateikti duomenys yra teisingi ir nėra pasikeitę;

7.2. Pirkėjo atstovas pareiškia ir garantuoja, kad:

7.2.1. Pirkėjas yra teisėtai įsteigtas, tinkamai įregistruotas Lietuvos Respublikos juridinis asmuo; Pirkėjas yra teisėtai veikiantis, nėra reorganizuojamas, pertvarkomas ar likviduojamas; Pirkėjui nėra paskelbta ir (ar) pradėta bankroto procedūra, nėra suteiktas ar įregistruotas joks specialus statusas, kurio suteikimas darytų Sutarties sudarymą ar pasirašymą negalimu arba sietų jį su specialiu, iki Sutarties sudarymo ir pasirašymo neįvykdytų sąlygų įvykdymu;

7.2.2. Sutarties sudarymas ir pasirašymas nepažeidžia Pirkėjo įstatų, Lietuvos Respublikos įstatymų, norminių aktų ir kitų teisės aktų reikalavimų, Pirkėjo ir (ar) kreditorių ar kitų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų;

7.2.3. yra priimti visi sprendimai, gauti leidimai bei sutikimai, reikalingi Sutarties sudarymui bei pasirašymui; Pirkėjo atstovas turi visus įgaliojimus ir visas teises pasirašyti Sutartį;

7.2.4. prieš sudarydami Sutartį Pirkėjo atstovas apžiūrėjo Daiktą ir susipažino su Daikto nuosavybės dokumentais, Žemės sklypo, į kurio dalį perleidžiama Nuomos teisė, planu, Sutarties 3.1. punkte nurodytos nuomos sutarties bei susitarimų pakeisti nuomos sutartį nuostatomis, Daiktą charakterizuojančiais duomenimis, nurodytais Nekilnojamojo turto registro centriniame duomenų banke, taip pat visuose dokumentuose, kurie Nekilnojamojo turto registro centriniame duomenų banke nurodyti kaip Daikto, teisių į jį ir / arba jo suvaržymų (taikoma, jeigu tokie yra nustatyti ir įregistruoti) įregistravimo pagrindai; jis įvertino Daikto teisinį ir techninį statusą, taip pat faktinę būklę, ir patvirtina, kad Daiktas visiškai atitinka Pirkėjo, keliamus reikalavimus bei mokamą Kainą ir nei dėl Daikto Kainos, nei dėl jo faktinės būklės jokių pretenzijų Pardavėjui neturi;

7.2.5. Pirkėjas įvertino visas aplinkybes, turinčias esminės reikšmės Sutarties sudarymui ir jos vykdymui, susipažino su visa informacija, su kuria iki Sutarties sudarymo supažindino ir kurią atskleidė Pardavėjas, bei patvirtina, kad jokių pretenzijų Pardavėjui dėl to neturi; nei viena iš Sutartyje nurodytų aplinkybių ir arba faktų neturi neigiamos įtakos jo valiai sudaryti Sutartį tokiomis sąlygomis, kurios nurodytos Sutartyje;

7.2.6. jam yra žinoma, kad yra išduotas Pastato, kuriame yra parduodamas Daiktas energinio naudingumo sertifikatas ((kadastro žyma) registravimo pagrindas: 2020-11-11 Pranešimas apie energinio naudingumo sertifikato išdavimą Nr. AD-0285-02873/0, Įrašas galioja: Nuo 2020-11-11, Terminas: Nuo 2020-11-11 iki 2030-11-11, kuriuo Pastatas, kuriame yra parduodamas Daiktas yra priskirtas prie "C" energinio naudingumo klasės pastatų. Pirkėjas dėl aukščiau aprašyto energinio

naudingumo sertifikato pretenzijų Pardavėjui neturi ir ateityje neturės.

7.2.7. Pirkėjas yra mokus ir finansiškai pajėgus įvykdyti Sutartimi prisiimtus finansinius įsipareigojimus bei įsipareigoja tinkamai ir laiku sumokėti Pardavėjui Daikto Kainą;

7.2.8. Pirkėjo Sutarties pasirašymo dieną Juridinio asmens ar kitos organizacijos naudos gavėjo anketoje pateikti duomenys yra teisingi ir nėra pasikeitę;

7.3. Šalys viena kitai patvirtina ir garantuoja, kad:

7.3.1. sudarydamos Sutartį ir vykdydamos įsipareigojimus pagal ją nepažeis jokių įsipareigojimų, sutarčių, susitarimų, kitų dokumentų; kad vykdys šią Sutartį tinkamai ir sąžiningai, vykdant ją bendradarbiaus ir kooperuosis;

7.3.2. Šalims nėra žinoma apie jokių teisinius veiksmus ir teisinius procesus, kurie turi įtakos Sutarties galiojimui ar šia Sutartimi prisiimtų įsipareigojimų vykdymui;

7.3.3. Šalims žinomas LR CK 1.86 str., LR CK 1.87 str. ir LR CK 1.90 str. turinys; Sutarties sudarymo metu Šalys pareiškia, kad sandoris nėra sudarytas tik dėl akių (neketinant sukurti teisinių pasekmių), sandoriu nesiekama pridengti kitą sandorį, nėra pažeistos trečiųjų asmenų teisės, suprantama atliekama veiksmą, Sutartis sudaryta laisva Šalių valia, nenaudojant apgaulės ar spaudimo, dėl kurio Šalys būtų priverstos sudaryti šį sandorį. Šalys buvo geranoriškos ir sąžiningos viena kitos atžvilgiu rengdamos ir pasirašydamos šią Sutartį; Šalys atskleidė viena kitai visą joms žinomą informaciją, turinčią esminės reikšmės Sutarties sudarymui ir jos vykdymui, ir sąmoningai nepateikė viena kitai jokios klaidinančios informacijos; Sutartis sudaryta vadovaujantis sąžiningumo, teisingumo, protingumo ir Šalių lygiateisiškumo principais, visos Sutarties sudarymo aplinkybės Šalims žinomos; visos Sutarties sąlygos buvo individualiai Šalių aptartos ir kiekviena Šalis galėjo daryti įtaką jas nustatant, vadovaujantis sąžiningumo, teisingumo, protingumo principais, apie visas šios Sutarties sudarymo aplinkybes Šalys žino;

7.3.4. kad LR CK 6.66 str. (kreditoriaus teisė ginčyti skolininko sudarytus sandorius (*actio Pauliana*)), LR CK 6.67 str. (nesąžiningumo prezumpcija) turinys jiems žinomas.

VIII. ŠALIŲ ĮSIPAREIGOJIMAI IR PATVIRTINIMAI

8.1. Pirkėjo atstovas įsipareigoja:

8.1.1. po Daikto priėmimo-perdavimo akto pasirašymo ir Daikto raktų perėmimo dienos mokėti visus mokesčius bei mokėjimus, susijusius su įgyto Daikto eksploatacija;

8.1.2. Žemės sklypą, į kurio dalį perima Nuomos teisę, naudoti pagal pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, būdą ir pobūdį, laikytis specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, servitutų ir kitų apribojimų (taikoma, jeigu jie yra nustatyti ir įregistruoti), o už jų nesilaikymą / nevykdymą atsakyti pagal Lietuvos Respublikos įstatymus;

8.1.3. ne vėliau kaip per 3 (tris) darbo dienas po šios Sutarties sudarymo dienos pateikti Pardavėjui Sutarties įvykdymo užtikrinimą - neatšaukiamą pirmo pareikalavimo besąlyginę banko ar kitos kredito įstaigos garantiją, užtikrinančią Daikto kainos sumokėjimą (toliau - **Garantija**). Garantijos suma – 255 000,00 Eur (du šimtai penkiasdešimt penki tūkstančiai eurų). Garantija turi galioti ne trumpiau kaip 14 mėnesių nuo jos pateikimo Pardavėjui.

8.2. **Šalys patvirtina**, kad Sutartyje nurodyti Šalių pareiškimai ir garantijos yra teisingi ir tikslūs, bei pripažįsta suvokiančios, kad kita Šalis sudaro Sutartį remdamasi būtent šiais pareiškimais ir

garantijomis;

8.2.1. jeigu paaiškėja, kad bet kuris Sutartyje numatytas Šalių pareiškimas ir / ar garantija buvo neteisingas, melagingas ir / ar klaidinantis, arba kuri nors iš Šalių nevykdo arba netinkamai vykdo Sutartyje numatytus priimtus įsipareigojimus, kaltoji Šalis nukentėjusiajai Šaliai privalo atlyginti visus nuostolius / žalą, kuriuos pastaroji Šalis patyrė dėl tokio neteisingo, melagingo ir / ar klaidinančio pareiškimo, garantijos ar dėl kitos Šalies įsipareigojimų nevykdymo ir / ar netinkamo vykdymo.

IX. NENUGALIMA JĖGA (FORCE MAJEURE)

9.1. Šalys atleidžiamos nuo atsakomybės už Sutarties neįvykdymą, jeigu jos įrodo, kad Sutartis neįvykdyta dėl aplinkybių, kurių jos negalėjo kontroliuoti bei protingai numatyti Sutarties sudarymo metu, ir kad negalėjo užkirsti kelio šių aplinkybių ar jų pasekmių atsiradimui. Nenugalima jėga (*force majeure*) nelaikoma tai, kad Sutarties Šalys neturi reikiamų finansinių išteklių arba jų kontrahentai pažeidžia savo prievolės.

9.2. Jeigu aplinkybė, dėl kurios neįmanoma Sutarties įvykdyti, laikina, tai Šalis atleidžiama nuo atsakomybės tik tokiam laikotarpiui, kuris yra protingas atsižvelgiant į tos aplinkybės įtaką Sutarties įvykdymui.

9.3. Sutarties neįvykdžiusi Šalis privalo pranešti kitai Šaliai apie šios Sutarties 9.1. punkte nurodytos aplinkybės atsiradimą bei jos įtaką Sutarties įvykdymui. Jeigu šio pranešimo kita Šalis negauna per protingą laiką po to, kai Sutarties neįvykdžiusi Šalis sužinojo ar turėjo sužinoti apie tą aplinkybę, tai pastaroji Šalis privalo atlyginti dėl pranešimo negavimo atsiradusius nuostolius.

9.4. Sutarties 9.1. - 9.3. punktuose nurodytos nuostatos neatima iš kitos Šalies teisės nutraukti Sutartį arba sustabdyti jos įvykdymą, arba reikalauti sumokėti palūkanas.

X. SUTARTIES GALIOJIMAS, PAKEITIMAS, NUTRAUKIMAS

10.1. Sutartis įsigalioja ją pasirašius.

10.2. Galiojanti Sutartis Šalims turi įstatymo galią.

10.3. Sutartis gali būti pakeista ir papildyta rašytiniu Šalių susitarimu.

10.4. Šalys susitaria, kad:

10.4.1. Jeigu Pirkėjas nesumoka Daikto kainos iki Sutartyje nustatyto mokėjimo termino pabaigos ir jos nesumoka per Uosto direkcijos Konkurso sąlygose nustatyta tvarka suteiktą papildomą 30 kalendorinių dienų terminą, Pardavėjas įgyja teisę vienašališkai ne teismo tvarka nutraukti Sutartį joje nustatyta tvarka ir pasinaudoti Garantija.

10.4.1.1. Pardavėjas pateikia šią Sutartį patvirtinusio notaro biuro notarui pareiškimą, kad Pirkėjas nesumokėjo visos Daikto pirkimo - pardavimo Kainos (bet kurios Kainos dalies) pagal šią Sutartį, banko, kuriame Pardavėjas turi Sutarties 5.1.1.1.-5.1.1.4. punktuose nurodytas sąskaitas, pažymą, patvirtinančią, kad Pirkėjas nesumokėjo bet kurios Daikto pirkimo - pardavimo Kainos dalies, bei banko antspaudu patvirtintą dokumentą, įrodantį, kad Pardavėjas grąžino Pirkėjui iš Pirkėjo pagal šią Sutartį gautas sumas (jei tokių buvo), atskaitęs pagal Sutartį leistinas atskaityti Sutarties 10.4.1. nurodytas netesybas (baudą); Pirkėjo atstovas pareiškia, kad Pirkėjui šiame Sutarties punkte nurodytas baudos dydis yra ekonomiškai pagrįstas, neprieštaruja protingumo ir sąžiningumo

principams.

10.4.1.2. Sutarties 10.4.1.1. punkte nurodytų Pardavėjo atstovo pareiškimo, banko, kuriame Pardavėjas turi sutarties 5.1.1.1.-5.1.1.4. punktuose nurodytas sąskaitas, pažymos, patvirtinančios, kad Pirkėjas nesumokėjo 5.1.1.1.-5.1.1.4. punktuose nurodytos sumos, bei banko antspaudu patvirtinto dokumento, įrodančio, kad Pardavėjas grąžino Pirkėjui iš Pirkėjo pagal Sutartį gautas sumas (jei tokių buvo), atskaitęs pagal Sutartį leistinas atskaityti Sutarties 10.4.1. nurodytas netesybas (baudą), pagrindu Pardavėjo atstovas pateikia prašymą Sutartį patvirtinusiame notaro biuro notarui persiųsti Pirkėjui pranešimą apie Sutarties vienašališką nutraukimą dėl esminio jos pažeidimo, kuriame nurodoma, kad Sutartis bus laikoma vienašališkai nutraukta po 5 (penkių) darbo dienų nuo Pirkėjo šio pranešimo gavimo dienos (Šalys susitaria, kad pranešimo gavimo diena yra laikoma trečioji darbo diena po pranešimo išsiuntimo dienos);

10.4.1.3. Pirkėjas įsipareigoja ne vėliau kaip per 10 (dešimt) darbo dienų nuo Sutarties nutraukimo 10.4.1.2. punkte nustatyta tvarka, Sutartį patvirtinusiame notaro biure sudaryti Šalių susitarimą dėl Sutarties vienašališko nutraukimo pasekmių;

10.4.1.4. Šalių susitarimu notaro patvirtintas susitarimas dėl Sutarties vienašališko nutraukimo pasekmių yra pagrindas išregistruoti bet kokius įrašus (juridinius faktus, daiktines teises, žymas ir kt.) Nekilnojamojo turto registre apie šios Sutarties sudarymą; šį sandorį Pardavėjas pateikia registruoti Nekilnojamojo turto registrai, kurio tvarkytojas yra Valstybės įmonė Registrų centras, kartu su prašymu išregistruoti visus (bet kuriuos) šios Sutarties pagrindu įregistruotus įrašus (juridinius faktus, daiktines teises, žymas ir kt.), įskaitant, bet neapsiribojant ir notaro pranešimą apie šios Sutarties sudarymą;

10.4.1.5. tuo atveju, jeigu Pirkėjas nesutinka su Pardavėjo Sutarties vienašališku nutraukimu ir nesudaro sutarties 10.4.1.3. punkte nurodyto susitarimo dėl Sutarties vienašališko nutraukimo, Šalių ginčas dėl restitucijos sprendžiamas teisme.

XI. KITOS SĄLYGOS

11.1. Sutartis apima visus Šalių įsipareigojimus ir pakeičia bet kuriuos ankstesnius susitarimus dėl ketinimų šios Sutarties atžvilgiu.

11.2. Šalys įsipareigoja be išankstinio kitos Šalies sutikimo jokių būdų neperduoti šios informacijos tretiesiems asmenims tiek Sutarties vykdymo metu, tiek Sutarties nustojus galioti, išskyrus įstatymo numatytus atvejus.

XII. ŽYMOŠ, DAIKTINĖS TEISĖS IR JURIDINIAI FAKTAI, REGISTRUOJAMI NTR

Šia sutartimi NTR įregistruojamos tokios daiktinės teisės, žymos ir juridiniai faktai:

Įgijėjas	NT būsimas dalis	Daiktinė teisė / žyma / juridinis faktas
JURATĖ BARKAUSKIENĖ	1/1, Pastatas - Administracinis, 2196-6007-5017	Juridinis faktas - Apribojimas valdyti, naudoti nekilnojamąjį daiktą ir (arba) juo disponuoti

XIII. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

13.1. Prieš trečiuosius asmenis ši Sutartis gali būti panaudota ir jiems sukelti teisinės pasekmės tik tuo atveju, jei ji įstatymų nustatyta tvarka įregistruota viešame registre, kurį tvarko valstybės įmonė Registrų centras.

13.2. Šalys patvirtina, kad joms yra žinoma, jog tais atvejais, kai daiktinė teisė į nekilnojamąjį daiktą, šios teisės suvaržymai, juridiniai faktai atsiranda nuo notarine forma patvirtinto sandorio sudarymo, prašymas įregistruoti daiktines teises, šių teisių suvaržymus, juridinius faktus ir dokumentai, patvirtinantys daiktinių teisių, šių teisių suvaržymų, juridinių faktų atsiradimą, teritoriniam registratoriui yra perduodami tik notaro biuro nuotolinio ryšio priemonėmis (t.y. tik per notarą).

13.3. Visi ginčai, kylantys dėl Sutarties, sprendžiami Šalių tarpusavio derybų keliu, vadovaujantis sąžiningumo, protingumo, teisingumo principais, o nepasiekus susitarimo - Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

13.4. Sutarties sudarymo išlaidas moka Pirkėjas.

13.5. Sutartis sudaryta ir pasirašyta 3 (trimis) egzemplioriais, iš kurių 1 (vienas) paliekamas Klaipėdos miesto 14 - ajame notaro biure, o kiti 2 (du) atiduodami Šalims.

13.6. Ši Sutartis turi būti užregistruota Valstybės įmonėje Registrų centre (registruoja notaras notaro biuro nuotolinio ryšio priemonėmis).

Ši Sutartis Šalių supраста dėl turinio, pasekmių ir, kaip atitinkanti jų valią bei tikruosius ketinimus, priimta bei pasirašyta:

PARAŠAI

(Vardas, Pavardė, parašas)

(Vardas, Pavardė, parašas)

2026 m. __ d.

Aš, Klaipėdos m. 14-ojo notaro biuro notaras(-ė) Dalija Rinkevičienė, sutartį, kurią pasirašė __ ir UAB Nemuno 2, tvirtinu.

Notarinio registro Nr.

Notaro parašas

Adresas: Danės g. 23, Klaipėda 92111
Tel. +370 46 310 274
Mob.
Faks. 8-46- 310 274
El. paštas dalija.rinkeviciene@notarai.lt

J