PRELIMINARIOJI TURTO
PIRKIMO – PARDAVIMO SUTARTIS
20__ m. ___ mėn. __ d.
Kaunas

_____ , į.k.: _____, reg. adresu: _____, toliau – “Pardavėjas”,ir

_____, a. k.: _____, reg. adresu**: _____** toliau – “Pirkėjas”,

toliau abi sutartyje – “Šalys”, bet kuri iš jų atskirai – “Šalis”, sudarėme šią preliminariąją pirkimo–pardavimo sutartį, toliau – „Preliminarioji sutartis”.

1. **SUTARTIES OBJEKTAS**

1.1. Šioje Preliminarioje sutartyje nustatytu terminu bei sąlygomis Šalys įsipareigoja sudaryti pagrindinę gyvenamosios paskirties patalpų, **buto, parkavimo vietos dviem automobiliams požeminiame garaže ir sandėliuko** pirkimo-pardavimo sutartį (toliau – **Pagrindinė sutartis**). Pardavėjas įsipareigoja parduoti Pirkėjui, o Pirkėjas įsipareigoja nusipirkti iš Pardavėjo apie **131** kvadratinių metrų dydžio gyvenamosios paskirties patalpas **Nr. 2-A1** (unikalus Nr. 4400-6944-9963:8802) pirmame aukšte (toliau – **Butas**), **parkavimo vietą dviem automobiliams** požeminiame garaže ir apie **12** kvadratinių metrų dydžio sandėliuką cokoliniame namo aukšte (parkavimo vietos ir sandėliukas pažymėti Priede Nr. 3) naujai statomame gyvenamajame name adresu: Aušros g. 2A, Kaunas, unikalus žemės sklypo Nr. 4400-5515-1174, unikalus pastato Nr. 1994-0002-6011 (toliau Butas, automobilio parkavimo vietos ir sandėliukas kartu vadinama - **Turtu**).

1.2. Parduodamas Butas pažymėtas pirmo aukšto plane žymėjimu „1“ (Priedas Nr.1). Parduodama parkavimo vieta pažymėta Nr. 1, parduodamas sandėliukas pažymėtas Nr. 0.07 (Priedas Nr. 3).

1.3. Šalys susitaria, kad po Pastato statybos užbaigimo ir Buto, kaip atskiro nekilnojamojo turto objekto, suformavimo, Buto plotas gali nereikšmingai pasikeisti (ne daugiau kaip 2 %). Toks pasikeitimas nebus pagrindas nutraukti šią Preliminariąją sutartį ar atlikti kitus veiksmus, dėl kurių nebūtų sudaryta Pagrindinė sutartis. Pasikeitus Buto plotui į didesnę ar mažesnę pusę, Buto kaina yra perskaičiuojama pagal faktinį plotą (1 kv. m kaina apskaičiuojama galutinę aukciono objekto pardavimo kainą dalijant iš pirminio buto ploto).

2. **TURTO PARDAVIMO KAINA**

2.1. Turto pardavimo kaina yra (aukciono laimėtojo galutinė pasiūlyta suma) EUR (toliau – **Kaina**).

3. PARDAVĖJO PAREIŠKIMAI IR PAREIGOS

3.1. Pardavėjas pareiškia, kad yra tinkamai įgaliotas Pardavėjo vardu pasirašyti šią Preliminariąją sutartį.

3.2. Pardavėjas pareiškia, kad Turtas iki Pagrindinės sutarties sudarymo priklausys Pardavėjui nuosavybės teise. Turtas bus neareštuotas ar kitaip suvaržyta disponavimo teisė.

3.3. Pagrindinės sutarties sudarymo momentu įsiskolinimų už Turto komunalines paslaugas (elektra, šildymas, karštas ir šaltas vanduo ir kt.) nebus.

3.4. Pardavėjas įsipareigoja iki Pagrindinės sutarties sudarymo dienos parengti visus tokiai sutarčiai sudaryti reikalingus dokumentus ir atlikti visus kitus reikalingus veiksmus.

3.5. Pardavėjas pareiškia, kad:

3.5.1. atliks visus pagrindinius statybos darbus su Priede Nr. 2 nurodytais darbais ir Butas bus įregistruotas Registrų centre su ne mažesniu nei 85 proc. baigtumu **iki 2027 m. rugsėjo 1 d.**

3.5.2. iki Pagrindinės sutarties sudarymo dienos butas bus įregistruotas Nekilnojamojo turto registre 100 % baigtumu. Galutinis pastato, kuriame bus Butas, pridavimas ir 100 % įregistravimas Nekilnojamojo turto registre bus atliktas irgi iki Pagrindinės sutarties sudarymo dienos.

4. **PIRKĖJO PAREIŠKIMAI IR PAREIGOS**

4.1. Pirkėjas įsipareigoja už perkamą Turtą atsiskaityti šia tvarka:

4.1.1. Pirkėjas **10 % (138 100 Eur**) nuo pradinės Turto aukcione pardavimo kainos, yra sumokėjęs kaip aukciono dalyvio mokestį. Ši suma yra laikoma avansu ir įskaitoma į galutinę sumokėtą Turto kainą;

4.1.2. Pirkėjas įsipareigoja nuo Preliminariosios sutarties 2.1 punkte nurodytos sumos sumokėti papildomai **10 % avansą per 30 kalendorinių dienų** nuo šios sutarties sudarymo dienos į Pardavėjo banko sąskaitą Nr. [banko sąskaitos numeris];

4.1.3. Likusi Kainos dalis Pardavėjui sumokama Pagrindinės sutarties sudarymo dieną į Pardavėjo nurodytą banko sąskaitą.

4.2. Jeigu už Turtą Pirkėjas atsiskaito naudodamas banko kreditą, Pirkėjas įsipareigoja Pardavėjui pateikti kredito sutartį, sudarytą su banku ar kita finansų įstaiga (jei Pirkėjas naudosis kreditu), pagal kurią Pirkėjui suteikiama paskola (kreditas) Turto įsigijimui, arba banko patvirtinimą dėl paskolos suteikimo.

5. PAGRINDINĖS SUTARTIES SUDARYMAS

5.1. Šalys įsipareigoja sudaryti Pagrindinę sutartį Pardavėjo nurodytame notaro biure ne vėliau nei iki **2027 m. spalio mėn. 29 d.** Pagrindinė sutartis gali būti sudaroma ir nuotoliniu būdu jei tai leidžia techninės sąlygos. Pardavėjas pateikia Pirkėjui šiame Sutarties punkte nurodytą rašytinį pranešimą apie pasirengimą sudaryti Pagrindinę sutartį tada, kai yra įvykdytos Sutarties 5.3. punkte numatytos Išankstinės sąlygos.

5.2. Preliminariosios sutarties 5.1 punkte nurodytas terminas nebus laikomas praleistu nei dėl Pardavėjo, nei dėl Pirkėjo kaltės, jei Pagrindinė sutartis nebus sudaryta laiku dėl priežasčių, kurios nepriklauso nuo sandorio šalių valios, o priklauso nuo valstybės ar savivaldybių institucijų ir/ar pareigūnų, privalančių išduoti pažymas bei kitus dokumentus, būtinus įstatymų nustatyta tvarka tinkamai įforminti ir notarine tvarka patvirtinti Pagrindinę sutartį (įskaitant, bet neapsiribojant atvejais, kai VĮ „Registrų centras“, Nacionalinė žemės tarnyba ar kitos institucijos vėluoja arba atsisako išduoti pažymą notarui dėl Aukciono objekto pardavimo, arba kai teismas priima nutartį dėl laikinųjų apsaugos priemonių ar apribojimų taikymo Aukciono objektui). Tokiais atvejais nurodytas terminas pasirašyti Pagrindinę sutartį yra pratęsiamas 40 (keturiasdešimt) darbo dienų. Jeigu pasibaigus šiam papildomam 40 (keturiasdešimt) darbo dienų pratęsimo terminui Pagrindinė sutartis vis tiek negali būti sudaryta dėl nuo Pardavėjo ir Pirkėjo valios nepriklausančių aplinkybių, laikoma, kad Pardavėjo ir Pirkėjo pareiga sudaryti sutartį pasibaigė, o Pardavėjas įsipareigoja grąžinti Pirkėjui visas jo sumokėtas įmokas.

5.3. Pagrindinė sutartis sudaroma tuo atveju ir tada, jeigu iki Preliminariosios sutarties 5.1 punkte nustatyto termino yra įvykdytos visos toliau nurodytos išankstinės sąlygos (toliau – „**Išankstinės sąlygos**“):

5.3.1. Pardavėjas yra atlikęs Buto statybos darbus ir Buto dalinę apdailą iki tokio lygmens, kuris yra detalizuotas Preliminariosios sutarties Priede Nr. 2 „Parduodamo Buto dalinės apdailos aprašas“;

5.3.2. Nekilnojamojo turto registre Butas yra įregistruotas kaip atskiras (savarankiškas) nekilnojamo turto objektas, o jo statybos baigtumas sudaro 100%;

5.4. Jeigu Pirkėjas ne dėl Pardavėjo kaltės neatvyksta pasirašyti Pagrindinės sutarties Pardavėjo nurodytu laiku (atlikus šioje sutartyje numatytus veiksmus), laikoma, kad Pirkėjas nepagrįstai vengia sudaryti Pagrindinę sutartį.

5.5. Pagrindinės sutarties sudarymo bei notarinio patvirtinimo išlaidas Šalys apmoka per pusę lygiomis dalimis.

6. ATSAKOMYBĖ

6.1. Jeigu, pasibaigus terminui, nurodytam Preliminariosios sutarties 5.1. punkte, Pardavėjas atsisako parduoti Turtą Pirkėjui, jis privalo ne vėliau kaip per 5 (penkias) darbo dienas nuo Pirkėjo pareikalavimo grąžinti Pirkėjui jo sumokėtas įmokas, pagal Preliminariosios sutarties 4.1.1 ir 4.1.2 punktus bei sumokėti Pirkėjui tokio paties dydžio bauda, kuri yra laikoma iš anksto nustatytais minimaliais nuostoliais. Laiku neįvykdęs šios piniginės prievolės, Pardavėjas moka Pirkėjui po 0,05% (penkias

šimtąsias procento) delspinigių už kiekvieną uždelstą dieną. Šalys aiškiai susitaria, kad Pardavėjo atsisakymas parduoti Butą reiškia, kad iki Preliminariosios sutarties 5.1. punkte nurodyto termino, Pardavėjas turėdamas visas faktines ir teisines galimybes (pvz. Buto suformavimas kaip atskiro nekilnojamojo turto objekto; gautas sutikimas iš Pardavėjo kreditoriaus dėl Buto pardavimo ir hipotekos išregistravimo ir t.t.) sudaryti pagrindinę Buto pirkimo–pardavimo sutartį ir parduoti Butą Pirkėjui, tą padaryti vengia arba nesiima Preliminariosios sutarties 5.3 punkte nurodytų veiksmų.

6.2. Jeigu, pasibaigus terminui, nurodytam Preliminariosios sutarties 5.1 punkte, Pirkėjas atsisako pirkti Turtą, arba neatvyksta sudaryti Pagrindinės sutarties, Pirkėjo sumokėtos įmokos, pagal Preliminariosios sutarties 4.1.1, 4.1.2 ir punktus kuri lieka Pardavėjui, kaip bauda. Ji yra laikoma iš anksto nustatytais minimaliais nuostoliais. Šalys aiškiai susitaria, kad Pirkėjo atsisakymas pirkti Turtą reiškia, kad jis nepateikia Pardavėjui ar Pardavėjo nurodytam notarui Pagrindinei sutarčiai sudaryti reikalingų dokumentų (pvz. asmens tapatybės dokumento ir pan.); Pardavėjo nurodytą dieną neatvyksta į nurodytą notaro biurą; neatlieka arba atlieka kitus veiksmus, kurie rodo Pirkėjo atsisakymą pirkti Turtą).

6.3. Jeigu Pirkėjas Preliminariosios sutarties 4.1.2 punkte nustatyta tvarka nesumoka nurodytos papildomo avanso, ši Preliminarioji sutartis bus laikoma nesudaryta dėl Pirkėjo kaltės ir Pirkėjo sumokėta įmoka, pagal Preliminariosios sutarties 4.1.1 punktą, lieka Pardavėjui.

6.4. Šalys pareiškia, kad šioje Preliminariojoje sutartyje nustatytos baudos yra laikomos teisingomis ir sutinka, kad jos nebūtų mažinamos, nepriklausomai nuo to, ar dalis prievolės yra įvykdyta.

7. TEISIŲ PERLEIDIMAS

7.1. Pirkėjas gali perleisti visas ar dalį teisių ir pareigų pagal šią Preliminariąją sutartį bet kuriai trečiajai šaliai tik gavęs išankstinį rašytinį Pardavėjo sutikimą.

8. NENUGALIMOS JĖGOS (*FORCE MAJEURE*) APLINKYBĖS

8.1. Šalys atleidžiamos nuo atsakomybės už šios Preliminariosios sutarties nevykdymą, jeigu jos įrodo, kad Preliminariosios sutarties negali vykdyti dėl nenugalimos jėgos (*force majeure*) aplinkybių, kurių nebuvo galima protingai numatyti ir kontroliuoti. Nenugalimos jėgos aplinkybėms užsitęsus ilgiau kaip 6 mėnesius, bet kuri šalis turi teisę nutraukti šią Preliminariąją sutartį.

9. PRANEŠIMAI

9.1. Visi pranešimai, pateikiami pagal Preliminariąją sutartį, yra įteikiami asmeniškai pasirašyti arba siunčiami registruotu ar elektroniniu paštu. Korespondencijos adresai nurodyti šioje sutartyje.

9.2. Apie bet kokius adreso ar banko rekvizitų pasikeitimus Šalys turi nedelsiant informuoti viena kitą. Jei Šalis nepraneša apie savo rekvizitų pasikeitimą, tai pranešimo siuntimas paskutiniu turimu adresu ar prievolės vykdymas paskutiniu žinomu rekvizitu yra laikomas tinkamu.

10. KONFIDENCIALUMAS IR VIEŠI PAREIŠKIMAI

10.1. Šalys sutinka laikytis konfidencialumo principo Preliminariosios sutarties ir jos vykdymo atžvilgiu ir be išankstinio kitų Šalių raštiško sutikimo neatskleisti jokiai trečiai šaliai jos turimos medžiagos ir informacijos, išskyrus tuos atvejus, kai to reikalauja Lietuvos Respublikos įstatymai ar pagal šią Preliminarią sutartį turimi įvykdyti įsipareigojimai.

10.2. Bet kokie pareiškimai dėl Preliminariosios sutarties vykdymo, sustabdymo ar nutraukimo, atliekami bet kurios iš Šalių, iš anksto turi būti derinami su kita Šalimi, atsižvelgiant į jų pareikštas pastabas bei pageidavimus.

11. GINČŲ SPRENDIMAS

Bet koks ginčas ar nesutarimas, susijęs su Preliminariąja sutartimi ir per 30 (trisdešimt) dienų nesureguliuotas tiesioginėmis Šalių derybomis, bus perduotas galutinai išspręsti Kauno apylinkės arba Kauno apygardos teismui.

12. ATSKIRŲ NUOSTATŲ NEGALIOJIMAS

12.1. Jei kuri nors Preliminariosios sutarties nuostata taptų (ar būtų pripažinta) negaliojančia, skirtingai interpretuojama ir (ar) prieštaraujančia įstatymams, tai nepadarys negaliojančiomis visų Preliminariosios sutarties nuostatų, o Šalys imsis visų įstatymais leistinų veiksmų, įskaitant, bet neapsiribojant, atitinkamų dokumentų sudarymu ir pateikimu, kad negaliojančios, skirtingai interpretuojamos ir (ar) prieštaraujančios įstatymams Preliminariosios sutarties nuostatos būtų patikslintos ar pakeistos kitomis, analogišką ar kiek įmanoma artimesnę teisinę ir ekonominę prasmę turinčiomis Preliminariosios sutarties nuostatomis.

13. **PRELIMINARIOSIOS SUTARTIES GALIOJIMAS IR KEITIMAS**

13.1. Preliminarioji sutartis įsigalioja nuo jos pasirašymo momento ir galioja iki visiško abiejų Šalių įsipareigojimų įvykdymo arba iki Pagrindinės sutarties sudarymo.

13.2. Preliminarioji sutartis gali būti pakeista tik rašytiniu Šalių susitarimu.

13.3. Pardavėjas neturi teisės vienašališkai pakeisti Preliminariosios sutarties 3.5 ir 5.1 punktuose įtvirtintų terminų, nepateikęs Pirkėjui įrodymų, patvirtinančių, kad terminai yra keičiami dėl svarbių, nuo Pardavėjo nepriklausančių priežasčių, kurios neleidžia Pardavėjui įvykdyti šio savo įsipareigojimų pagal šią sutartį ir negavęs Pirkėjo sutikimo pakeisti Preliminariosios sutarties 3.5 ir 5.1 punktuose nustatytų terminų. Tokiu atveju, nauji terminai yra suderinami atskiru rašytiniu Šalių susitarimu.

13.4. Preliminarioji sutartis gali būti nutraukta tik Šalims susitarus raštu.

14. **BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS**

14.1. Preliminarioji sutartis yra privaloma Šalims ar jų teisių perėmėjams ir įpareigoja Šalis sudaryti Pagrindinę sutartį Preliminariojoje sutartyje nustatyta tvarka, terminais ir sąlygomis.

14.2. Preliminarioji sutartis sudaryta dviem vienodą juridinę galią turinčiais egzemplioriais lietuvių kalba, po vieną egzempliorių abiem Šalims.

15. **Priedai**

15.1. Šios sutarties priedai yra neatsiejamos šios Preliminariosios sutarties dalys:

Priedas Nr. 1 Perkamo buto planas;

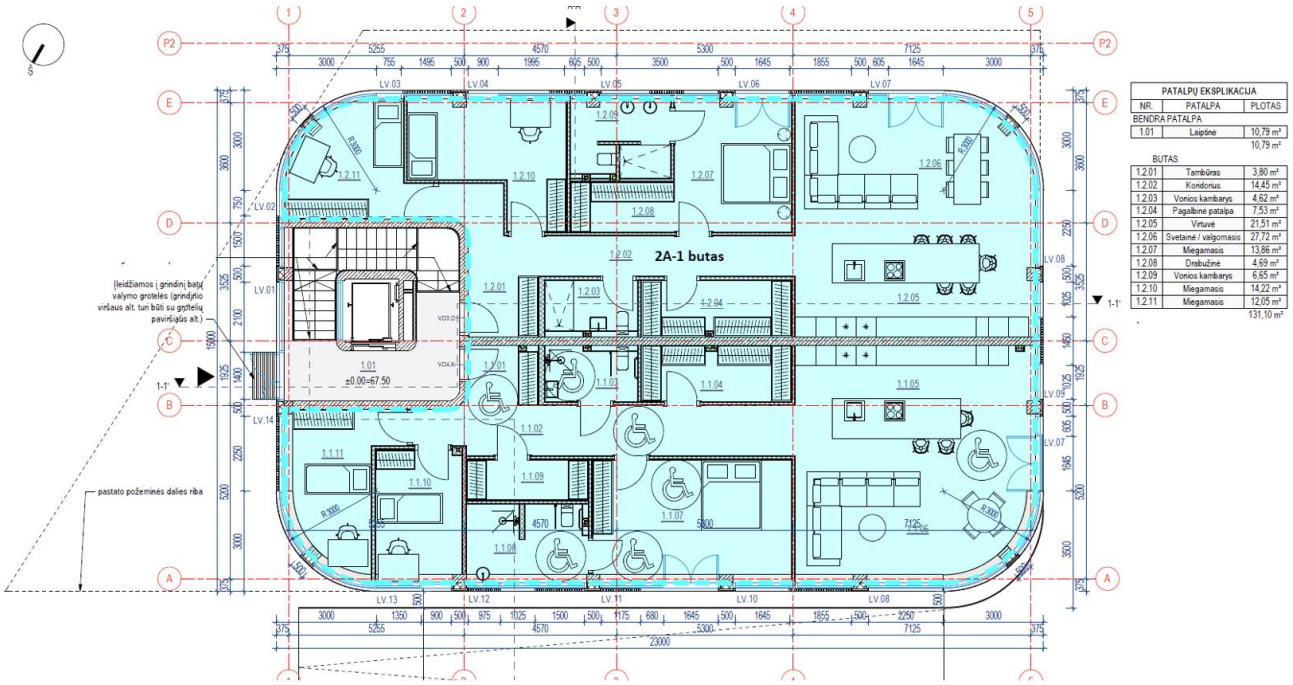
Priedas Nr. 2 Dalinės apdailos aprašas;

Priedas Nr. 3 Preliminarus automobilio parkavimo vietos ir sandėliavimo patalpos planas.

Pardavėjas: **Pirkėjas**

Priedas Nr. 1

Gyvenamojo pastato statybos projekto 1 aukšto iškarpa ir Nr. 2A-1 buto planas



Pardavėjas: **Pirkėjas:**

Priedas Nr. 2
Buto Nr. 1 dalinės apdailos aprašas

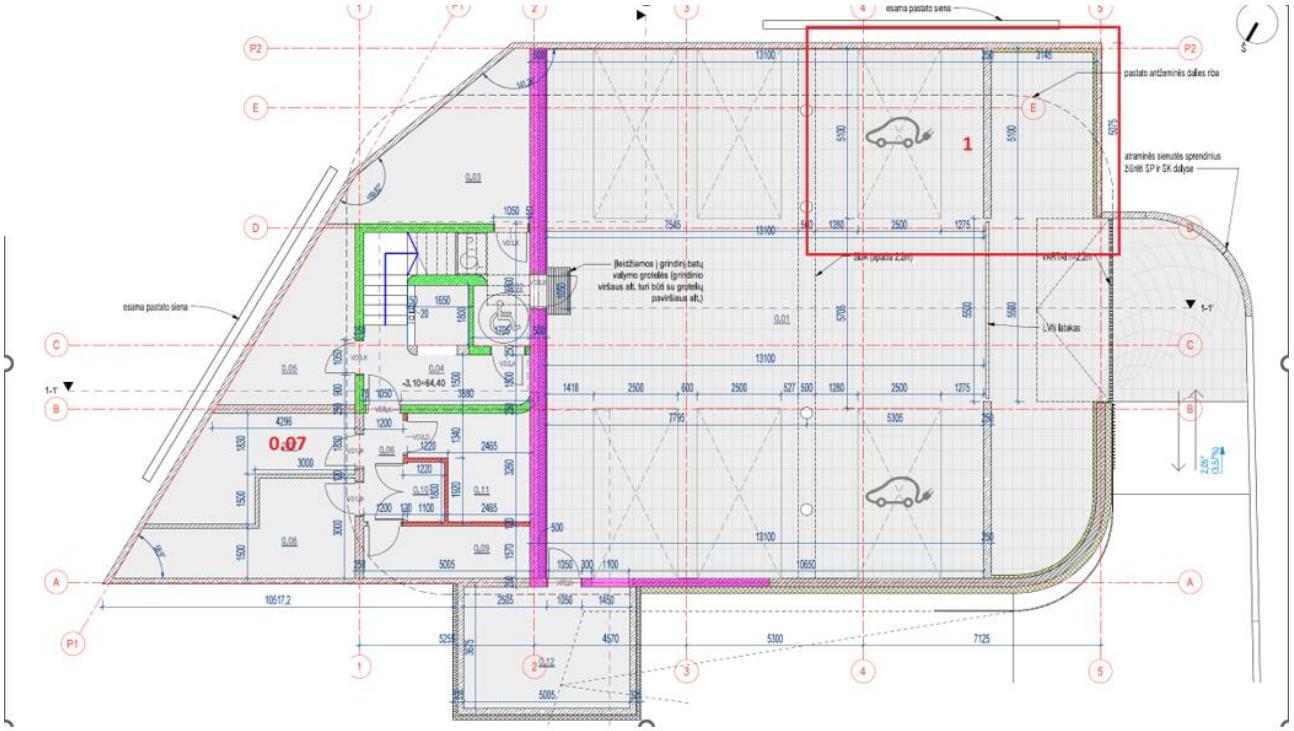
Eil.Nr.	***Aprašas***
1.	*Buto baigtumas aukciono laimėjimo dieną – ne mažiau nei 42 %;*
2.	*Išvedžiota elektra į taškus pagal pirminį projektą (iki 55% taškų skaičiuojant nuo buto ploto);*
3.	*Išvedžiotas grindinis šildymas bute pagal pirminį projektą;*
4.	*Išbetonuotos grindys;*
5.	*Sienos – tinkuotos, ne glaistytos;*
6.	*Signalizacijos, domofono įvadai bute;*
7.	*Priešgaisrinė signalizacija;*
8.	*Sumontuotos g/k pertvaros bute pagal pirminį projektą;*
9.	*Įrengtos šaldomos (kapiliarinės) lubos bute;*
10.	*Vandentiekio ir kanalizacijos įvadai vonios ir virtuvės zonose bute;*
11.	*Mediniai langai kaustyti aliuminiu;*
12.	*Bute pajungtas geoterminis šildymas;*
13.	*Namo fasadas – betoninės plokštės;*
14.	*Įstatytos lauko durys laiptinėje ir bute (bute šarvuotos);*
15.	*Namo sienos – monolitinės su plytiniais intarpais, apšiltinta 25 cm putų polistirolu;*
16.	*Namo pamatai: gręžtiniai, šiltinti pagal projektą;*
17.	*Tarpbutinės pertvaros: gelžbetoninės;*
18.	*Namo stogas sutapdintas, apšiltintas polistirenu ir kieta akmens vata, dengtas dviejų sluoksnių prilydoma hidroizoliacine danga;*
19.	*Sumontuoti buto apskaitos prietaisai;*
20.	*Įrengtos bendro naudojimo patalpos, įrengtas bendro naudojimo patalpų bei pastato apšvietimas*;*
21.	*Sutvarkyta namo aplinka*, įvažiavimas ir požeminis garažas padengti kieta danga;*
22.	*Liftas pastate.*
23.	*Vėdinimo įvadai bute*

****šie darbai gali būti atliekami iki 2028.04.01***

Pardavėjas: **Pirkėjas:**

Priedas Nr. 3

Preliminarus automobilio parkavimo vietos Nr. 1 ir sandėliavimo patalpos Nr. 0.07 planas



Pardavėjas: **Pirkėjas:**