

KAIP NAUDOTIS ŠIUO ŠABLONU

Visos vietos, pažymėtos pabraukimais (____), yra užpildomos. Peržiūrėkite kiekvieną punktą — dalis jų priklauso nuo jūsų konkretaus sandorio (avanso dydis, terminai, bauda, kas apmoka notarą).

Jei sandoryje yra bendraturčių, hipoteka, paveldėjimas, nepilnamečio dalis ar neįteisintų statybų — nesirašykite iš šablono aklaui. Tokiais atvejais sutartį turi peržiūrėti teisininkas arba notaras.

Šis dokumentas yra bendro pobūdžio pavyzdys ir nėra teisinė konsultacija. Autorius neatsako už pasekmes, kilusias naudojant šį šabloną. Klausimai: julius@girtasnt.lt

PRELIMINARIOJI SUTARTIS DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO PIRKIMO PARDAVIMO SUTARTIES SUDARYMO

_____, 20__ m. _____ mėn. ____ d.

PARDAVĖJAS:

Vardas Pavardė _____, a. k. _____,
gyv. _____

Vardas Pavardė _____, a. k. _____,
gyv. _____

(jeigu pardavėjas vienas — antrą eilutę pašalinkite; jeigu daugiau — pridėkite eilučių)

(toliau vadinamas – Pardavėjas), iš vienos pusės, ir

PIRKĖJAS:

Vardas Pavardė _____, a. k. _____,
gyv. _____

Vardas Pavardė _____, a. k. _____,
gyv. _____

(jeigu pirkėjai yra sutuoktiniai arba keli asmenys, papildykite: „prisiimančios teises ir pareigas pagal šią sutartį solidariai“)

(toliau vadinamas – Pirkėjas), (toliau visi kartu vadinami – Šalys, o kiekvienas atskirai – Šalis),

sudarė šią preliminarąją sutartį dėl nekilnojamojo turto pirkimo pardavimo sutarties sudarymo (toliau – Preliminarioji sutartis) ir susitarė:

Bendrosios sąlygos

1. Pasirašydamos šią Preliminariąją sutartį Šalys patvirtina, kad jos yra susitarusios dėl Pardavėjui nuosavybės teise priklausančio Turto:

Turto tipas (butas / namas / žemės sklypas / patalpos): _____

Adresas: _____

Unikalūs numeris: _____

kuriuos charakterizuojantys duomenys yra nurodyti Nekilnojamojo turto registro išrašė, pridedamame kaip Priedas Nr. 1, pirkimo–pardavimo sutarties (toliau – Pirkimo-pardavimo sutartis) sudarymo pagal šioje Preliminariojoje sutartyje numatytas sąlygas ir joje numatytais terminais.

2. Šioje Preliminariojoje sutartyje nurodytos Turto pirkimo–pardavimo sąlygos Šalys laiko privalomomis notaro tvirtinamomis pirkimo–pardavimo sutarties sąlygomis.

3. Pardavėjas šiuo pareiškia ir patvirtina, kad:

3.1. Turtas jam priklauso nuosavybės teise;

3.2. Turtas nėra įkeistas;

3.3. Turtas nėra niekam parduotas ar kitaip perleistas, nėra išnuomotas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra apsunkintas (suaržytas) jokia kitokia trečiojo asmens teise, taip pat nėra iškeltų ir (ar) pradėtų, nagrinėjamų ar gresiančių bylų dėl Turto;

3.4. Jeigu yra bet kokia iš aukščiau paminėtų aplinkybių, Pardavėjas privalo nurodyti jas šioje Sutartyje, o bet kuriai iš jų atsiradus po šios Preliminariosios sutarties pasirašymo iki notaro tvirtinamos Pirkimo-pardavimo sutarties pasirašymo, Pardavėjas privalo nedelsdamas raštu informuoti apie ją Pirkėją.

4. Šalys pareiškia ir garantuoja viena kitai, kad:

4.1. Šalis yra veiksnus asmuo, turintis teisę sudaryti šią Sutartį pagal joje numatytas sąlygas;

4.2. Šalis atliko visus teisinius veiksmus, būtinus Sutarties tinkamam sudarymui, jos galiojimui ir sąlygų vykdymui, ir jai nereikia jokio kito leidimo ar sutikimo, išskyrus tuos, kuriuos ji gavo;

4.3. sudarydama Sutartį ir vykdydama savo įsipareigojimus pagal ją, Šalis nepažeis ją saistančių įsipareigojimų, sutarčių, susitarimų ar kitų dokumentų;

4.4. Šaliai nėra pateikta jokių ieškinių, nenagrinėjama jokių bylų ir nėra pradėta procesinių veiksmų prieš ją ar jai gresiančių, kurie gali turėti įtakos šios Sutarties galiojimui ar priimtų įsipareigojimų vykdymui.

Pirkimo-pardavimo sutarties sudarymas

5. Pardavėjas ir Pirkėjas įsipareigoja pasirašyti notaro tvirtinamą Pirkimo-pardavimo sutartį bei Turto priėmimo–perdavimo aktą, kuriuo nuosavybės teisė į Turtą bus perduota Pirkėjui, vėliausiai iki **20__ m. _____ mėn. ____ d.**, Šalių sutartame notarų biure.

Rekomendacija: jeigu Pirkėjas perka su banko paskola, terminas trumpesnis nei 45–60 dienų dažniausiai yra per trumpas.

6. Pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo metu Turtas turi būti laisvas nuo bet kokių apsunkinimų (servitutų, užufrukto, draudimų disponuoti turtu ir pan. bei hipotekos), teismo sprendimu ar kitos institucijos nutarimu pritaikyto arešto, nuomos ar kitų apribojimų.

Parduodamo turto kaina ir atsiskaitymas

7. Šalys patvirtina, kad Šalių sutarta Turto pardavimo kaina yra _____ **EUR** (_____ **eurų**).

8. Šalys susitaria, kad Pirkėjas po Preliminariosios sutarties pasirašymo, per _____ (_____) darbo dienas, sumoka _____ **EUR** (_____ **eurų**) sumą į Pardavėjo _____ sąskaitą Nr. LT_____, mokėjimo paskirtyje nurodant: „Dalinis atsiskaitymas už _____, adresu _____“.

8.1. Visi pardavėjai sutinka, kad ši suma būtų pervesta į aukščiau nurodytą sąskaitą.

8.2. Šalys patvirtina, kad 8 punkte nurodyta suma yra (pažymėkite vieną): ☐ avansas ☐ rankpinigiai.

Svarbu: avansas ir rankpinigiai turi skirtingas teises pasekmes, jeigu sandoris neįvyksta. Prieš pasirinkdami pasitarkite su teisininku arba notaru.

9. Likusią _____ **EUR** (_____ **eurų**) sumą Pirkėjas įsipareigoja sumokėti Pardavėjui sąlygomis, numatytomis notaro tvirtinamoje Pirkimo-pardavimo sutartyje.

9.1. Jeigu Pirkėjas Turtą perka su banko paskola ir bankas paskolos nesuteikia arba suteikia mažesnę, nei reikalinga sandomiui, sumą, Šalys susitaria, kad:

_____.

Rekomendacija: čia įrašykite konkretų susitarimą — ar sutartis nutraukiama ir suma grąžinama, ar kaina koreguojama, ar Pirkėjas prideda savų lėšų. Taip pat verta numatyti, kas nutinka, jeigu banko užsakytas turto vertinimas bus mažesnis už sutartą kainą.

Šalių įsipareigojimai

10. Pardavėjas įsipareigoja:

10.1. iki Pirkimo-pardavimo sutarties įvykdymo Turto neparduoti ir kitaip neperleisti, neprisiimti jokių įsipareigojimų, sukuriančių apribojimus Turto atžvilgiu, ir nevesti jokių su Turto pardavimu susijusių derybų su kitais asmenimis, bei užtikrinti, kad Pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo momentu nebus jokių 6 punkte nurodytų suvaržymų ar apribojimų arba bus gauti visi leidimai, sutikimai ir kiti dokumentai;

10.2. nedelsdamas pateikti Pirkėjui susipažinti ir (ar) kopijuoti dokumentus, duomenis ir informaciją, susijusius su Turtu (pvz., kadastrinių matavimų bylą ir kt.);

10.3. išregistruoti visus asmenis, kurių gyvenamoji vieta yra deklaruota Turto adresu, vėliausiai iki notaro tvirtinamos Pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo dienos; atlaisvinti Turtą nuo visų asmenų ir jiems priklausančio materialaus turto ir jį perduoti Pirkėjui iki galutinio atsiskaitymo už Turtą;

10.4. iki 5 punkte nustatyto termino gauti ir notarui pateikti visus dokumentus, reikalingus ir (ar) būtinus Pirkimo-pardavimo sutarčiai sudaryti;

10.5. nuo šios Preliminariosios sutarties sudarymo iki Pirkimo-pardavimo sutarties įvykdymo tinkamai naudotis Turtu ir užkirsti kelią bet kokiems veiksams, kurie galėtų pakenkti Turtui ar iš esmės sumažinti jo vertę;

10.6. be pagrįstos priežasties neriboti Pirkėjo ir jo nurodytų asmenų (konsultantų, turto vertintojų, architektų, matininkų, statybininkų ir pan.) galimybės patekti į Turtą jį apžiūrėti.

11. Pirkėjas įsipareigoja atvykti į sutartą notarų biurą su Pardavėju sutartu laiku ir sudaryti Pirkimo-pardavimo sutartį bei Turto priėmimo–perdavimo aktą šioje Sutartyje nurodytomis sąlygomis.

Sutarties nutraukimas

12. Pirkėjas turi teisę iš anksto nepranešęs, vienašališkai, nesikreipdamas į teismą, nutraukti šią Preliminariąją sutartį, jeigu po jos pasirašymo paaiškėja, kad yra bet kokia iš 3 punkte nurodytų aplinkybių arba bet kokia 4 punkte pateikta Pardavėjo garantija yra negaliojanti.

13. Kiekviena Šalis turi teisę vienašališkai, nesikreipdama į teismą, įspėjusi apie tai kitą Šalį raštu prieš 5 (penkias) dienas, nutraukti šią Preliminariąją sutartį, jeigu Pirkimo-pardavimo sutartis 5 punkte nustatytu terminu ir joje nurodytomis sąlygomis nesudaroma dėl atsakingos kitos Šalies, tai yra kai kita Šalis nepagrįstai atsisako sudaryti Pirkimo-pardavimo sutartį.

14. Ši Preliminarioji sutartis gali būti bet kurios Šalies nutraukta, raštu pranešus kitai Šaliai prieš 7 (septynias) dienas, jeigu jos vykdymas pasidaro neįmanomas dėl vienos iš Šalių mirties ar nuo Šalių valios nepriklausančių aplinkybių (force majeure), tokių kaip Turto žuvimas, karas, stichinės nelaimės ir pan., kurių Šalys negalėjo numatyti pasirašydamos šią Sutartį.

15. Jeigu viena Šalis nevykdo bet kurios šios Preliminariosios sutarties sąlygos, kita Šalis turi teisę vienašališkai nutraukti šią Preliminariąją sutartį, raštu pranešdama apie tai kitai Šaliai prieš 2 (dvi) dienas iki Sutarties nutraukimo.

Šalių atsakomybė

16. Nutraukus Sutartį dėl Pardavėjo kaltės, Pardavėjas privalo grąžinti (pervesti į Pirkėjo sąskaitą) visą Pirkėjo jam perduotą pinigų sumą pagal šios Sutarties 8 punktą ir papildomai sumokėti Pirkėjui _____ **EUR** (_____ **eurų**) baudą per 3 (tris) darbo dienas. Šią baudą moka pardavėjas (-ai), dėl kurio (-ių) kaltės neįvyksta sandoris.

17. Nutraukus Sutartį dėl Pirkėjo kaltės, Pardavėjui pagal 8 punktą perduota pinigų suma įskaitoma kaip bauda už Pirkėjo įsipareigojimų nevykdymą.

18. 16 ir 17 punktuose nurodytos sumos laikomos maksimaliais nuostoliais.

19. Nutraukus Preliminariąją sutartį 14 punkte nurodytu pagrindu, Pardavėjas privalo grąžinti visą pinigų sumą, perduotą Pirkėjo pagal šios Sutarties 8 punktą.

20. Pirkėjui laiku nesumokėjus 8 punkte nurodytos sumos, Pardavėjas turi teisę vienašališkai nutraukti šią Preliminariąją sutartį, pateikdamas Pirkėjui pranešimą nuo jame nurodytos dienos. Sutarties nutraukimo atveju Šalių tarpusavio teisės ir pareigos pagal šią Sutartį netenka galios.

Baigiamosios nuostatos

21. Išlaidas, susijusias su notaro tvirtinamos Turto Pirkimo-pardavimo sutarties pasirašymu, apmoka (pažymėkite): ☐ Pirkėjas ☐ Pardavėjas ☐ Šalys po lygiai.

Pastaba: įstatymas nenustato, kuri šalis moka notarui. Praktikoje dažnai dalijamasi pusiau, tačiau tai derybų klausimas — susitarkite iš anksto ir įrašykite čia.

22. Dėl klausimų, kurie šioje Sutartyje nebuvo Šalių aptarti, taikomos Lietuvos Respublikos įstatymų normos.

23. Ši Preliminarioji sutartis įsigalioja nuo jos pasirašymo momento ir galioja iki Šalys pasirašys notaro tvirtinamą Pirkimo-pardavimo sutartį arba iki Preliminariosios sutarties nutraukimo pagal 12, 13, 14 ar 15 punktus.

24. Šios Preliminariosios sutarties sąlygos gali būti keičiamos ar pildomos tik rašytiniu abiejų Šalių susitarimu.

25. Ši Preliminarioji sutartis sudaroma pagal Lietuvos Respublikos įstatymus.

26. Bet kokios šios Preliminariosios sutarties pagrindu kylančios ar su ja susijusios pretenzijos, ginčai ar nesutarimai sprendžiami derybų būdu. Šalims nepavykus susitarti per 30 dienų, ginčas Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka perduodamas spręsti teismui.

27. Prie šios Preliminariosios sutarties pridedami priedai laikomi neatskiriama jos dalimi:

Priedas Nr. 1 — Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašas.

Priedas Nr. ____ — _____.

28. Ši Preliminarioji sutartis gali būti pasirašyta originaliai arba elektroniniu būdu — kvalifikuotu elektroniniu parašu. Elektroniniu būdu pasirašyta Sutartis prilyginama originaliai pasirašytai Sutarčiai ir turi tokią pačią teisinę galią. Jei Sutartis pasirašoma elektroniniu būdu, ji sudaroma 1 (vienu) egzemplioriumi; jei pasirašoma originaliai — _____ (_____) originaliais egzemplioriais, po 1 (vieną) egzempliorių kiekvienai Šaliai.

Šalys šią Sutartį perskaitė, suprato ir, kaip visiškai atitinkančią jų valią ir ketinimus, pasirašė:

PARDAVĖJAS:

PIRKĖJAS:

(parašas, vardas, pavardė)

(parašas, vardas, pavardė)

(parašas, vardas, pavardė)

(parašas, vardas, pavardė)