

PRELIMINARIOJI ŽEMĖS SKLYPO DALIES PIRKIMO–PARDAVIMO SUTARTIS

2026 m. Birželio 22 d. Klaipėda

UAB „Vėjo vilos“, juridinio asmens kodas 305916587, buveinės adresas Kalotės k.,
Lokių g. 3-2, atstovaujama direktoriaus Gedimino Birbalo, toliau vadinama
„Pardavėju“,

ir

_____, asmens kodas
_____, gyvenantis(-i) _____,
toliau vadinamas(-a) „Pirkėju“,

toliau kartu vadinami „Šalimis“, sudarė šią preliminarąją žemės sklypo dalies
pirkimo–pardavimo sutartį (toliau – Sutartis).

1. SUTARTIES DALYKAS

1.1. Šalys susitaria ateityje sudaryti pagrindinę notarinę žemės sklypo dalies
pirkimo–pardavimo sutartį.

1.2. Parduodamas turtas:

- Unikalus Nr. _____;
- Adresas _____;
- Dalis _____ parodytas priede (8 puslapis) ;
- Plotas apie _____ kv. m;
- Paskirtis – rekreacinė.

1.3. Pirkėjui yra žinoma, kad įsigyjama žemės sklypo dalis bus valdoma naudojimosi
tvarkos pagrindu ir viename sklype gali būti keli bendrasavininkiai.

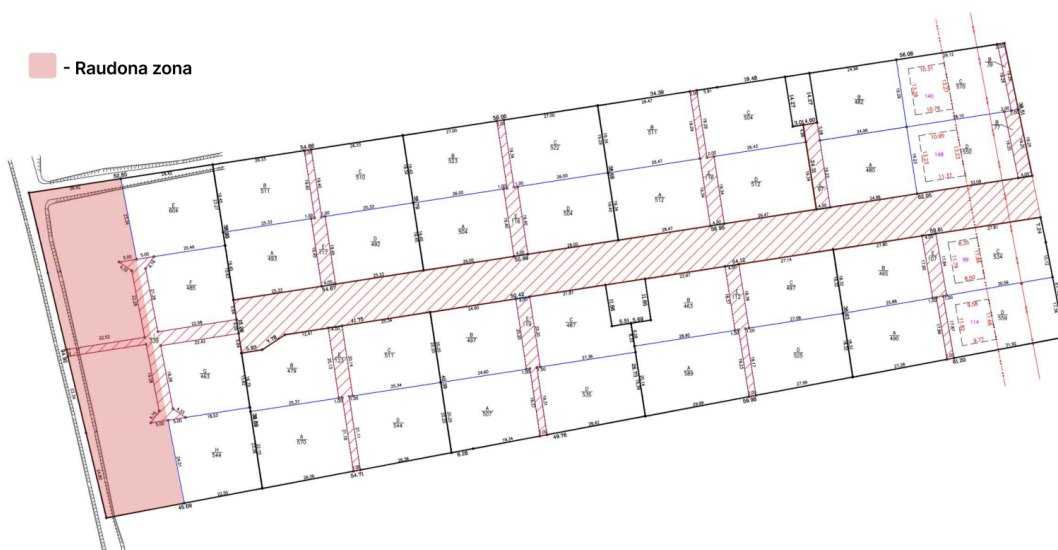
1.4. Pirkėjas patvirtina, kad susipažino su sklypo vieta, faktine ir teisine būkle,
paskirtimi, naudojimo sąlygomis ir pretenzijų neturi.

1.5. Pardavėjas patvirtina, kad parduodamas sklypas, pasirašius pagrindinę pirkimo
sutartį, nėra įkeistas, neturi bei pirkėjui nėra perduodami jokie kiti apribojimai ir/ar
įsipareigojimai.

1.6. Pardavėjas patvirtina, kad Pirkėjui pateikė visus disponuojamus/ žinomus dokumentus apie sklypo naudojimosi sąlygas, ribojimus, servitutus ir kitą žinomą informaciją, susijusią su parduodamu sklypu. Prie pirkimo sutarties pridedami dokumentai:

- Bendrasis planas
- Inžinerinių komunikacijų projektas bus pateiktas pasirašant notarinę sutartį
- Architektūrinė statinių koncepcija
- Sutikimas dėl bendrijos steigimo ir tapimo jos nariu bus pateiktas pasirašant notarinę sutartį

1.7. Teritorija, esanti tarp kanalo zonos ir sklypų, plane žemiau pažymėta raudonai, yra skirta visos vystomos teritorijos bendrasavininkų bendriems poreikiams, rekreacijai, prieplaukai ir kitiems bendro naudojimo objektams. Šioje zonoje nebus statomi kiti, rekreacinės paskirties pastatai, kuriais disponuos tik atskiri subjektai, ši zona nebus skaidoma į atskirus sklypus ir pardavinėjama. Bendrija pagal atskira susitarimą su Uab Vėjo vilos galės sklypa nuomotis arba jį įsigyti savo poreikiams



1.8. Teritorijos priežiūrai ir vystymui yra planuojama steigti bendriją. Todėl pagrindinėje pirkimo sutartyje bus numatomas įpareigojimas visiems vystomos teritorijos bendrasavininkams besąlygiškai tapti Bendrijos nariais. TY Pagrindinės pirkimo sutarties apimtyje yra registruojamas ir Pirkėjo sutikimas steigti bendriją.

1.9. Šalys susitaria, kad jei Pagrindinėje pirkimo sutartyje nebus numatytos sąlygos, apibrėžtos šioje sutartyje, tai Pirkėjas turi teisę nepasirašyti Pagrindinės pirkimo sutarties, o Pardavėjas per 14 dienų nuo raštiško prašymo pateikimo privalo grąžinti visas Pirkėjo sumokėtas avansines sumas.

2. TURTO KAINA IR ATSISKAITYMO TVARKA

- 2.1. Bendra Turto kaina yra _____ Eur su PVM.
- 2.2. Pasirašydamas šią Sutartį Pirkėjas sumoka _____ Eur (suma žodžiais eurų) avansą.
- 2.3. Pradėjus kvartalo infrastruktūros įrengimo darbus, Pirkėjas per 10 darbo dienų nuo Pardavėjo pranešimo gavimo sumoka 8 000 Eur nuo kiekvieno įsigyto sklypo. Infrastruktūros įrengimo darbų pradžia įforminama atskiru aktu. Infrastruktūros patvirtintas projektas perduodamas Pirkėjui pasirašant notarinę sutartį.
- 2.4. Likusi kainos dalis sumokama ne vėliau kaip pagrindinės pirkimo–pardavimo sutarties pasirašymo dieną.

3. PARDAVĖJO ĮSIPAREIGOJIMAI

- 3.1. Gavęs avansą rezervuoti Turtą Pirkėjui.
- 3.2. Neparduoti Turto tretiesiems asmenims šios Sutarties galiojimo laikotarpiu, išskyrus atvejus, kai Sutartis nutraukiama joje nustatyta tvarka.
- 3.3. Vienašališkai nekeisti šioje Sutartyje nustatytos Turto kainos.
- 3.4. Organizuoti kvartalo infrastruktūros projektavimo ir įrengimo darbus. Infrastruktūros darbų pradžia: ne vėliau kaip 2026.10.01, pabaiga: ne vėliau kaip 2027.07.01.
- 3.5. Sudaryti pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį šioje Sutartyje numatytais terminais.
- 3.6. Perduoti Turtą Pirkėjui per 14 darbo dienų nuo pagrindinės sutarties pasirašymo ir visiško atsiskaitymo.

4. PIRKĖJO ĮSIPAREIGOJIMAI

- 4.1. Laiku atlikti visus mokėjimus.
- 4.2. Sudaryti pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį šioje Sutartyje nustatytais terminais.

4.3. Apmokėti notaro, Registrų centro ir kitus nuosavybės teisės įregistravimo mokesčius.

4.4. Be išankstinio rašytinio Pardavėjo sutikimo neperleisti savo teisių ir pareigų pagal šią Sutartį tretiesiems asmenims.

4.5. Pirkėjas patvirtina, kad jo galimybė gauti banko paskolą ar kitokį finansavimą nėra šios Sutarties sąlyga ir neatleidžia nuo Sutarties vykdymo.

5. INFRASTRUKTŪROS IR KVARTALO VYSTYMO SĄLYGOS

5.1. Į Turto kainą įskaičiuota infrastruktūra iki sklypo ribos:

- elektros tinklų privedimu iki sklypo ir statybine dėžute (elektros skaitiklis nestatomas)
- vandens gręžinys su privedimu iki sklypo;
- vietiniai nuotekų tinklai su privedimu iki sklypo;;
- vidaus skaldos kelias.

5.2. Pardavėjas įsipareigoja pradėti kvartalo infrastruktūros įrengimo darbus ne vėliau kaip per 5 (penkis) mėnesius nuo dešimtojo kvartalo sklypo pardavimo dienos ir užbaigti infrastruktūros įrengimo darbus ne vėliau kaip per 12 (dvylika) mėnesių nuo jų pradžios, išskyrus atvejus, kai terminų laikymuisi sutrukdo nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybės.

5.3. Infrastruktūros įrengimo terminai gali būti koreguojami dėl nuo Pardavėjo nepriklausančių aplinkybių.

5.4. Pirkėjui yra žinoma, kad kvartalo vystymo metu gali būti tikslinami komunikacijų, kelių, servitutų, bendro naudojimo teritorijų ir inžinerinių tinklų sprendiniai, jeigu tai iš esmės nepablogina galimybės naudotis Turtu pagal paskirtį.

5.5. Pirkėjui yra žinoma ir jis sutinka, kad kvartalo vystymo metu gali būti įrengiamas bendro naudojimo vandens kanalas, skirtas patekimui vandens transporto priemonėmis prie sklypų. Tokio kanalo projektavimo, įrengimo, gilinimo, krantinių įrengimo, priežiūros, remonto ir eksploatavimo išlaidas proporcingai dengia visi kvartalo sklypų savininkai, kuriems kanalas suteikia galimybę naudotis vandens keliu.

6. KVARTALO ARCHITEKTŪRINIAI REIKALAVIMAI

6.1. Pirkėjas patvirtina, kad Turtas yra vystomo rekreacinio kvartalo dalis.

6.2. Siekiant išlaikyti kvartalo vientisumą, estetinį vaizdą bei ilgalaikę nekilnojamojo turto vertę, statiniai turi atitikti kvartalo architektūrinę koncepciją, kuri yra pridedama prie Pagrindinės notarinės pirkimo sutarties.

6.3. Kemperiai, karavanai, jūriniai konteineriai, mobilūs nameliai, sandėliukai ir kiti laikini statiniai gali būti laikomi ar statomi tik gavus išankstinį rašytinį UAB „Vėjo vilos“ arba kvartalo administratoriaus sutikimą.

6.4. Kvartale leidžiami tik estetiški, rekreacinei paskirčiai pritaikyti statiniai. Akivaizdžiai su kvartalo architektūrine koncepcija nesuderinami ar bendrą kvartalo estetinį vaizdą pažeidžiantys architektūriniai sprendiniai gali būti nederinami.

6.5. Prieš statinio projektavimo, modulinio namelio įsigijimo, gamybos, montavimo ar statybos darbų pradžią Pirkėjas privalo raštu suderinti planuojamo statinio architektūrinius sprendinius su UAB „Vėjo vilos“.

6.6. Derinimui turi būti pateiktos statinio vizualizacijos, fasadų sprendiniai, naudojamos apdailos medžiagos, spalvinė gama ir kiti esminiai išorės architektūriniai sprendiniai.

6.7. UAB „Vėjo vilos“ turi teisę teikti pagrįstas pastabas ir pasiūlymus, jeigu planuojami sprendiniai neatitinka kvartalo architektūrinės koncepcijos arba gali neigiamai paveikti kvartalo vertę. Galutinį sprendimą dėl statinio atitikimo architektūrinei koncepcijai priima UAB „Vėjo vilos“. Jei sklypo vystymas perduotas bendrasavininkų Bendrijai, galutinį sprendimą dėl statinio atitikimo architektūrinei koncepcijai priima Bendrija.

6.8. Šio skyriaus nuostatos bus perkeltos į pagrindinę notarinę pirkimo–pardavimo sutartį.

7. ŠALIŲ ATSAKOMYBĖ

7.1. Šalys įsipareigoja sudaryti pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį ne vėliau kaip iki 2027 m. liepos 1 d., jeigu raštu nesusitariama kitaip.

7.2. Jeigu Pirkėjas dėl savo kaltės atsisako sudaryti pagrindinę sutartį, nevykdo mokėjimų arba kitaip pažeidžia šią Sutartį, sumokėtas avansas lieka Pardavėjui kaip netesybos.

7.3. Jeigu Pirkėjas vėluoja atlikti bet kurį mokėjimą ilgiau kaip 14 kalendorinių dienų, Pardavėjas turi teisę vienašališkai nutraukti šią Sutartį. Tokiu atveju avansas lieka Pardavėjui.

7.4. Jeigu pagrindinė pirkimo–pardavimo sutartis nesudaroma dėl Pardavėjo kaltės, Pardavėjas grąžina Pirkėjui visą sumokėtą avansą ir papildomai sumoka 5 000 Eur baudą.

7.5. Pirkėjo negalėjimas gauti banko paskolos ar kito finansavimo nelaikomas pateisinama priežastimi nevykdyti šios Sutarties.

7.6. Baudos sumokėjimas neatleidžia kaltosios šalies nuo pareigos atlyginti tiesioginius nuostolius, viršijančius baudos dydį.

8. NENUGALIMA JĖGA (FORCE MAJEURE)

8.1. Šalys neatsako už visišką ar dalinį įsipareigojimų nevykdymą, jeigu tai įvyko dėl nenugalimos jėgos aplinkybių.

8.2. Tokiu atveju įsipareigojimų vykdymo terminai pratęsimi laikotarpiui, kiek trunka tokios aplinkybės ir jų pasekmės.

9. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

9.1. Šalys patvirtina, kad yra veiksnios ir turi teisę sudaryti šią Sutartį.

9.2. Visi šios Sutarties pakeitimai galioja tik rašytine forma.

9.3. Ginčai sprendžiami derybomis, o nepavykus susitarti – Lietuvos Respublikos teismuose pagal Pardavėjo buveinės vietą.

9.4. Ši Sutartis sudaryta dviem vienodą juridinę galią turinčiais egzemplioriais, po vieną kiekvienai Šaliai.

9.5. Pasirašydamos šią Sutartį Šalys patvirtina, kad jos turinys yra aiškus, suprantamas ir atitinka jų tikrąją valią.

ŠALIŲ PARAŠAI

PIRKĖJAS

Vardas, pavardė

PARDAVĖJAS

UAB „Vėjo vilos“

Gediminas Birbalas

Direktorius

