

**DAUGIABUČIŲ NAMŲ BUTŲ (PATALPŲ) SAVININKŲ BENDROSIOJIS
NUOSAVYBĖS VALDYMAS
JUNGTINĖS VEIKLOS SUTARTIES
PAGRINDU**

Jungtinę veiklą (kitaip – partnerystę) reglamentuoja LR Civilinis kodeksas. Jame numatyta, kad jungtinės veiklos (partnerystės) sutartimi du ar daugiau asmenų (partnerių) (šiuo atveju – daugiabučio namo patalpų savininkai), kooperuodami savo turtą (bendrąją dalinę nuosavybę, kadangi visi daugiabučio namo patalpų savininkai yra bendrojo naudojimo bendraturčiai), įsipareigoja veikti bendrai tam tikram, neprieštaraujančiam įstatymui tikslui arba tam tikrai veiklai. Šiuo atveju jungtinės veiklos (partnerystės) sutartimi siekiama nustatyti daugiabučio namo patalpų savininkų bendrąsias teises, pareigas ir interesus, susijusius su namo bendrojo naudojimo objektų ir įstatymų nustatyta tvarka namui priskirto žemės sklypo valdymu, naudojimu ir priežiūra. Taigi tokios jungtinės veiklos sutarties tikslas – nėra pelno siekimas, todėl ji pagal Civilinį kodeksą dar kitaip vadinama asociacijos sutartimi.

CK nustatyta, kad jungtinės veiklos sutartis turi būti rašytinės formos, o įstatymo nustatytais atvejais – ir patvirtinta notariškai. Tai reiškia, kad jungtinės veiklos pagrindu, jeigu ji rašytinė visi sutarties dalyviai veikia kartu. Bendras turtas, t.y. bendroji dalinė nuosavybė naudojama, valdoma ir ja disponuojama visų partnerių bendru sutarimu. Suprantama, kad tai labai apsunkina jungtinės veiklos sutarties dalyvių (partnerių) veiklą santykiuose su kitais asmenimis (trečiaisiais) (išoriniais santykiais). Todėl esant nemažam dalyvių (partnerių) skaičiui, daug paprasčiau jungtinės veiklos sutartimi įgalioti vieną ar kelis asmenis veikti visų partnerių vardu. Tokiu atveju tas asmuo (asmenys) veiktų visų bendraturčių įgaliojimo pagrindu. O įgaliojimai, kurių fizinis asmuo duoda nekilnojamajam turtui valdyti, juo naudotis ar disponuoti pagal LR CK turi būti notariškai patvirtintas. Taigi galime daryti išvadą, kad ir jungtinės veiklos sutarčiai reikalingas notarinis tvirtinimas.

REKOMENDUOTINA

jungtinės veiklos sutartyse numatyti šias nuostatas:

Nr.	SUTARTIES DALIS	SUTARTIES NUOSTATOS
1	Sutarties numeris, data	Nurodoma pasirašymo (notarinio tvirtinimo) dienos data, numeris suteikiamas notaro arba pasirenkamas pačių sutarties dalyvių
2	pasirašymo vieta: miesto ar vietovės pavadinimas	Nurodomas tik miestas ar vietovė, o ne tikslus namo numeris (<i>Pvz. Vilnius</i>)
3	sutarties subjektai – šalys ar jų įgalioti asmenys	Turi būti išvardinti visi namo patalpų savininkai bei jų tikslūs rekvizitai – Vardas, pavardė (pavadinimas), akmens kodas (įmonės kodas), adresas, paso ar kt dokumento duomenys, banko sąskaita.
4	sutarties tikslas	Bendras visų tokio tipo sutarčių tikslas dažniausiai yra – bendrosios dalinės nuosavybės – gyvenamojo namo bendrojo naudojimo patalpų, konstrukcijų ir įrengimų tinkamas priežiūros oragnizavimas ir išlaikymas bei aspirūpinimas bendro pobūdžio eksploatavimo ir komunalinėmis paslaugomis. Tačiau kiekvienoje sutartyje gali būti išskelti ir specifiniai tikslai – <i>pvz. namo šiluminio punkto atnaujinimas bendromis sutarties dalyvių pastangomis</i>
5	pasikeitimo tvarka ir informacija	Rekomenduotina numatyti ar sutarties pagrindu bus dalijamasi kokia nors konfidencialia informacija ir kokia tvarka ji gali būti platinama. Įprastai šio tipo sutartyse numatoma bendro pobūdžio – vieša informacija ir jos konfidencialumas nėra užtikrinamas. Tačiau esant specifikai šalys gali susitarti, kad tam tikra infromacija negali būti viešai skelbiama – <i>pvz. informacija apie</i>
6	administravimas ir koordinavimas	Šioje dalyje punkte turėtų būti detalai reglamentuota jungtinės veiklos dalyvių organizavimo ir bendrosios nuosavybės valdymo bei priežiūros principai. Rekomenduotina numatyti asmenis, organizuosiančius bei atsakysiančius už atskiras veiklos sferas, o taip pat įgaliotinius, kuriems būtų suteikti įgaliojimai veikti numatytos kompetencijos srityje. Taip pat būtina detalai nurodyti ir jų kompetencijos ribas, kurios turėtų apsiriboti veiksmais, susijusiais su bendrosios nuosavybės valdymu ir priežiūra.

7	veikla ir jos pasidalinimas	Šiame punkte rekomenduotina numatyti tvarką kaip bus vykdomos atskiros veiklos sritys, pvz. koku būdu bus tvarkoma namo aplinka, šilumos ūkis, bendrosios vietos ir pan.
8	gamybos ir paslaugų organizavimas	Rekomenduotina numatyti principus, kuriais remonatis būtų organizuojamas paslaugų teikimas į namą. Pvz. kokioms paslaugoms teikti sudaromos atskirosios sutartys, o kada veikiama jungtinės veiklos dalyvių bendra iniciatyva.
9	kainos	Nerekomenduotina iš karto numatyti kokio dydžio kainomis sutarties dalyviai atsiskaitinės už teikiamas paslaugas ir atliekamus darbus, kadangi bet koks kainų pakeitimas sąlygos ir pačios sutarties keitimo būtinybę. Todėl sutarties dalyviams tikslingiau yra susitarti, kokius maksimalius dydžius numato
10	mokėjimo, tarpusavio atsiskaitymo sąlygos: išlaidų nuostolių padengimo tvarka	Turi būti numatoma kokia tvarka sutarties dalyviai atsiskaitinės už teikiamas paslaugas ir vykdomus darbus: <ul style="list-style-type: none"> - identifikuojamos (teikiamos atskirai patalpoms) komunalinės paslaugos (šiluminė energija, vanduo, elektros energija) - bendrosios komunalinės paslaugos – teikiamos grupiškai (bendrųjų vietų elektros energija, šiukšlių išvežimas); - eksploatavimo paslaugos (bendrųjų vietų valymas, teritorijos tvarkymas) - administravimo išlaidos (administruojančios įmonės ar personalo išlaikymo išlaidos) - remonto, renovacijos išlaidos; - avarių likvidavimo ir lokalizavimo išlaidos;
11	dokumentai ir atsakomybė	Rekomenduotina numatyti kokia tvarka bus saugomi ir kaupiami visi su jungtine veikla susiję dokumentai
12	bendras turtas: įnašai, naujai įgytas turtas	Nerekomenduojama vardinti visos bendrosios nuosavybės, o tik nurodyti, kad sutarties dalyviai įneša jiems priklausančią bendrosios dalinės nuosavybės teise gyvenamojo namo bendrųjų patalpų, konstrukcijų ir įrengimų dalį.
13	papildomos teisės	Galima numatyti atskirų patalpų savininkų išskirtines teises, kurias vieni kitiems suteikia šios sutarties dalyviai – pvz. “.....naudotis

		<i>asmeninėms reikmėms bendrosios dalinės nuosavybės teise visiems sutarties dalyviams priklausančiomis patalpomis..... ”</i>
14	force majeure išlyga	Pakanka bendrosios normos, kad “ ...sutarties šalys atleidžiamos nuo sutartinių prievolių vykdymo dėl <i>force majeure</i> aplinkybių, - tai reiškia nenugalimos jėgos, arba dar kitaip – aplinkybių visiškai nepriklausančių nuo šalių valios ir nekontroliuotinių.
15	atsakomybė	Turėtų būti numatyta žalos atlyginimo forma, kaip turėtų būti atlyginta namui, atskiriems savininkams ar tretiesiems savininkams padaryta žala tiesiogiai kilusi iš bendrosios jungtinės veiklos sutarties vykdymo. Taip pat tikslinga aptarti ir atskirų jungtinės veiklos dalyvių atsakomybę už sutarties vykdymo pažeidimus, sąlygojančius žalos ar nuostolių atsiradimą.
16	kitos sąlygos – sutarties nutraukimas, pratęsimas, šalių adresai ir parašai.	Rekomenduotina numatyti neterminuotą sutarties galiojimą bei tvarką, kad ji keičiama tik raštiškais visų narių susitarimais.