LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTRO
Į S A K Y M A S

DĖL PAVYZDINĖS DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ VALDYMO, NAUDOJIMO IR PRIEŽIŪROS JUNGTINĖS VEIKLOS SUTARTIES FORMOS PATVIRTINIMO

2012 m. gruodžio 4 d. Nr. D1-1047
Vilnius

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. rugpjūčio 21 d. nutarimo Nr. 985 (Žin., 2012, Nr. 99-5062) 1 punktu ir Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (Žin., 2000, Nr. 74-2262; 2012, Nr. 57-2828) 4.83 straipsnio 3 dalimi,

t v i r t i n u pavyzdinę Daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos sutarties formą (pridedama).

LAIKINAI EINANTIS APLINKOS MINISTRO
PAREIGAS GEDIMINAS KAZLAUSKAS

(Pavyzdinė jungtinės veiklos sutarties forma)

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos aplinkos ministro
2012 m. gruodžio 4 d. įsakymu Nr. D1-1047

DAUGIABUČIO NAMO _____ BENDROJO NAUDOJIMO
(adresas)
OBJEKTŲ VALDYMO, NAUDOJIMO IR PRIEŽIŪROS JUNGTINĖS VEIKLOS (PARTNERYSTĖS) SUTARTIS
(*data*) (*sutarties sudarymo vieta*)

1. Mes, daugiabučio gyvenamojo namo (toliau – namas), kurio adresas _ _____, kadastro Nr._____, butų ir kitų patalpų skaičius_____, naudingasis plotas _____m^2, butų ir kitų patalpų savininkai, išvardinti lentelėje, šios sutarties priede (toliau – Sutarties dalyviai), vadovaudamiesi namo butų ir kitų patalpų savininkų (toliau – patalpų savininkai) susirinkimo sprendimu (protokolo data, Nr.), sudarėme šią namo bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo ir priežiūros jungtinės veiklos (partnerystės) sutartį (toliau – Sutartis).

I. JUNGTINĖS VEIKLOS SUTARTIES TIKSLAS

2. Sutarties tikslas – nesiekiant pelno valdyti, naudoti, prižiūrėti, remontuoti ir kitaip tvarkyti namo bendrojo naudojimo objektus.

II. JUNGTINĖS VEIKLOS SUTARTIES DALYKAS

3. Sutarties dalykas yra bendrojo naudojimo objektai:

3.1. bendrosios namo konstrukcijos – pagrindinės namo konstrukcijos (pamatai, visos laikančiosios sienos ir kolonos, išorinės sienos ir vidinės pertvaros, atskiriančios bendrojo naudojimo patalpas nuo skirtingiems savininkams priklausančių butų ir kitų patalpų, perdangos, stogas, fasado architektūros detalės, bendrojo naudojimo balkonai ir lodžijos, kitų balkonų ir lodžijų išorinės (fasado) konstrukcijos, išorės durys, laiptinių laiptų konstrukcijos, išoriniai laiptai, nuožulnos, stogeliai);

3.2. bendrosios namo inžinerinės sistemos – namo bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, dujų, šilumos, sanitarinės technikos ir kita įranga (įskaitant pastato elektros skydinę, šilumos punktą, šildymo ir karšto vandens sistemos vamzdynus ir radiatorius, vandentiekio ir nuotekų vamzdynus, rankšluosčių džiovintuvus);

3.3. namo bendrojo naudojimo patalpos – namo laiptinės, holai, koridoriai, galerijos, palėpės, sandėliai, rūsiai, pusrūsiai ir kitos patalpos, jeigu tai nuosavybės teise nepriklauso atskiriems savininkams;

3.4. vietiniai inžineriniai tinklai – kaip ši sąvoka apibrėžta Lietuvos Respublikos statybos įstatyme;

3.5. bendrojo naudojimo žemės sklypas – bendrosios dalinės nuosavybės teise ar kitais įstatymų nustatytais pagrindais daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų naudojamas ir (ar) valdomas žemės sklypas.

III. SUTARTIES DALYVIŲ TEISĖS IR PAREIGOS

4. Sutarties dalyvių kaip ir patalpų savininkų teises ir pareigas naudojantis bendrąja daline nuosavybe nustato Civilinis kodeksas.

5. Kitos Sutarties dalyvių teisės:

5.1. dalyvauti renkant įgaliotąjį asmenį;

5.2. teikti pasiūlymus kitiems Sutarties dalyviams ir patalpų savininkams Sutarties įgyvendinimo veiklos klausimais, nepažeidžiant Sutarties tikslo;

5.3. susipažinti su bendrųjų reikalų tvarkymo dokumentais.

IV. ĮGALIOTINIO ATSAKOMYBĖ, TEISĖS IR PAREIGOS

6. Jungtinės veiklos sutarties dalyviai Sutartimi įgalioja _____
(vardas)
_____, asmens kodas _____,
(pavardė)
_ _____,
(gyv. adresas)
išrinktą Sutarties dalyvių susirinkime (toliau – įgaliotinis), o įgaliotinis įsipareigoja atstovauti patalpų savininkų interesams, susijusiems su namo bendrojo naudojimo objektų valdymu, naudojimu, priežiūra, remontu ir kitokiu tvarkymu.

7. Įgaliotinis, veikdamas Sutarties dalyvių vardu, atsako už:

7.1. Sutarties tikslo įgyvendinimą;

7.2. namo, jo priklausinių bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros organizavimą, šios priežiūros dokumentų parengimą, pildymą ir tvarkymą, taip pat bendrojo naudojimo žemės sklypo naudojimą ir tvarkymą pagal įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus;

7.3. namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) metinių ir ilgalaikių planų projektų parengimą ir jų teikimą patalpų savininkams;

7.4. patalpų savininkų kaupiamųjų įmokų, skirtų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, apskaičiavimą, surinkimą, sąskaitos tvarkymą ir šių lėšų naudojimą pagal paskirtį;

7.5. bendrojo naudojimo objektų aprašo sudarymą ir tvarkymą;

7.6. buhalterinės apskaitos tvarkymą;

7.7. savo veiklos metinės ataskaitos ir metinio finansinių ataskaitų rinkinio parengimą ir pateikimą patalpų savininkams;

7.8. metinės įgaliotinio pajamų ir išlaidų sąmatos sudarymą ir teikimą patalpų savininkams;

7.9. Sutarties dokumentų ir duomenų teikimą Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui;

7.10. sutarties su audito įmone sudarymą, kai yra priimtas Sutarties dalyvių sprendimas atlikti finansinį auditą;

7.11. informacijos ir dokumentų teikimą patalpų savininkams;

7.12. dokumentų teikimą auditoriui;

7.13. patalpų savininkų priimtų sprendimų ir teisės aktuose nustatytų funkcijų tinkamą atlikimą. Įgaliotinis privalo atlyginti patalpų savininkams nuostolius, atsiradusius dėl jo sprendimų, priimtų pažeidžiant Sutartį ir kitus Lietuvos Respublikos teisės aktus.

8. Įgaliotinis turi teisę:

8.1. priimti sprendimus dėl namo bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų įgyvendinimo, išskyrus įstatymuose ir Sutartyje nurodytus atvejus, kai privalomas patalpų savininkų sprendimas, priimtas Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka;

8.2. kontroliuoti, kaip patalpų savininkai laikosi privalomųjų statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimų, ir teikti atitinkamoms institucijoms pasiūlymus dėl atsakomybėn patraukimo asmenų, pažeidusių privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus;

8.3. pareikšti su namo bendrojo naudojimo objektų valdymu susijusius ieškinius, dalyvauti kitų asmenų pradėtose bylose, susijusiose bendrosios nuosavybės teise valdomu turtu;

8.4. sudaryti sandorius, susijusius su Sutartyje nustatytų namo bendrojo naudojimo objektų priežiūra, naudojimu, atnaujinimu ir kitokiu tvarkymu. Sudarydamas sandorius, įgaliotinis privalo nurodyti, kad jis veikia kaip Sutartimi įgaliotas asmuo;

8.5. atstovauti patalpų savininkams santykiuose su valstybės valdžios, valdymo, teisėsaugos institucijomis, teismais, kitais fiziniais ir juridiniais asmenimis.

9. Įgaliotinis privalo:

9.1. pasibaigus kalendoriniams metams, ne vėliau kaip per 3 mėnesius pateikti patalpų savininkams savo veiklos, susijusios su administruojamu namu, praėjusių metų ataskaitą. Ne mažiau kaip 1/4 patalpų savininkų rašytiniu pageidavimu ar savo iniciatyva šią ataskaitą pateikti patalpų savininkų susirinkimui;

9.2. užtikrinti kaupiamųjų ir kitų lėšų saugumą ir jų naudojimą pagal paskirtį;

9.3. Civilinio kodekso 4.85 straipsnio nustatyta tvarka sušaukti patalpų savininkų susirinkimą arba organizuoti balsavimą raštu dėl šių klausimų:

9.3.1. įgaliotinio veiklos metinės pajamų ir išlaidų sąmatos tvirtinimo;

9.3.2. bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) ilgalaikių planų patvirtinimo;

9.3.3. lėšų kaupimo namui atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupiamosios mėnesinės įmokos dydžio ir šių lėšų naudojimo tvarkos;

9.3.4. namo atnaujinimo (modernizavimo) ir lėšų skolinimosi, kredito sutarčių sąlygų;

9.3.5. namo šildymo būdo, apsirūpinimo karštu vandeniu, šilumos paskirstymo metodo, karšto vandens tiekėjo pasirinkimo, atskirų patalpų šildymo būdo keitimo, namo šildymo ir karšto vandens sistemos pertvarkymo pagal šiai sistemai nustatytus privalomuosius reikalavimus ir pan.;

9.4. teikti patalpų savininkams ar jų įgaliotiems asmenims, valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomininkams ar jų įgaliotiems asmenims paaiškinimus žodžiu, raštu ir (ar) elektroniniu laišku apie jiems apskaičiuotus mėnesinius mokesčius, skirtus namo administravimui ir (ar) priežiūrai, suteiktas paslaugas, kaupiamąsias įmokas, nurodytas Sutarties V skyriuje, atliktus namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo ir kitus darbus. Jei patalpų savininkai kreipiasi raštu ar elektroniniu laišku – atsakoma raštu ar elektroniniu laišku per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo dienos.

10. Susirinkimai šaukiami, sprendimai priimami ir skelbiami vadovaujantis Civilinio kodekso 4.85 straipsniu ir Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų šaukimo, jo darbotvarkės sudarymo ir priimtų sprendimų skelbimo tvarkos aprašu, kurį tvirtina aplinkos ministras, arba organizuojant patalpų savininkų balsavimą raštu vadovaujantis Butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu, priimant sprendimus, tvarkos aprašu, kurį tvirtina aplinkos ministras. Susirinkimų ir balsavimo raštu protokolus registruoja ir saugo įgaliotinis.

11. Sutarties dalyviai gali priimti sprendimus dėl įgaliotojo asmens rinkimo ir atšaukimo, patalpų savininkų susirinkimo sušaukimo ir darbotvarkės, dėl finansinio audito atlikimo, stojimo į asociacijas ar kitas organizacijas ir išstojimo iš jų ir kitų Sutarties įgyvendinimo organizacinių klausimų.

V. IŠLAIDŲ, KYLANČIŲ IŠ SUTARTIES REIKALAVIMŲ, APMOKĖJIMAS

12. Išlaidos, susijusios su bendrojo naudojimo objektų valdymu (administravimu), kurį vykdo įgaliotinis, apmokamos pagal patalpų savininkų susirinkimo patvirtintą įgaliotinio pajamų ir išlaidų sąmatą arba pagal administravimo paslaugų sutartyje numatytas paslaugų kainas, paskirstant jas patalpų savininkams proporcingai daliai bendrojoje nuosavybėje.

13. Išlaidos, susijusios su namo bendrojo naudojimo objektų techninė priežiūra, apmokamos pagal šių paslaugų pirkimo sutartyse numatytas paslaugų kainas, paskirstant jas patalpų savininkams proporcingai daliai bendrojoje nuosavybėje.

14. Už bendriesiems reikalams sunaudotą elektros energiją ar vandenį apmokama pagal elektros energijos ar vandens apskaitos prietaisų rodmenis, paskirstant išlaidas patalpų savininkams proporcingai daliai bendrojoje nuosavybėje.

15. Išlaidos, susijusios su bendrojo naudojimo objektų atnaujinimu pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, apmokamos pagal statybos rangos darbų pirkimo sutartis; susijusios išlaidos su avarijų likvidavimu ir lokalizavimu – pagal atliktų darbų lokalines sąmatas, paskirstant patalpų savininkams proporcingai daliai bendrojoje nuosavybėje.

16. Išlaidos už komunalinių atliekų tvarkymą apskaičiuojamos savivaldybės tarybos nustatyta tvarka, vadovaujantis su komunalinių atliekų tvarkymo sistemos administratoriumi ar savivaldybe sudarytomis sutartimis, jeigu tokios sutartys sudarytos.

17. Už bendrojo naudojimo patalpų valymą, žemės sklypo priežiūrą – pagal šių paslaugų pirkimo sutartis, paskirstant jas patalpų savininkams proporcingai daliai bendrojoje nuosavybėje.

18. Išlaidos, susijusios su ūkinių ir pagalbinių pastatų ar patalpų (pvz., požeminiai garažai ir pan.) naudojimu, priežiūra bei jų atnaujinimu, apmokamos pagal patalpų savininkų susirinkimo ar balsuojant raštu nustatytas sąlygas ir tvarką.

19. Mėnesinės įmokos į kaupiamąjį fondą namui atnaujinti mokamos pagal įgaliotinio Vyriausybės nustatyta tvarka apskaičiuotą kaupiamosios įmokos dydį.

20. Kitos išlaidos apmokamos pagal patalpų savininkų priimtus sprendimus.

VI. INFORMACIJOS APIE ĮGALIOTINIO VEIKLĄ SKELBIMAS

21. Informaciją, susijusią su valdomu namu, įgaliotinis skelbia bendrojo naudojimo patalpose ar kitose gerai prieinamose vietose įrengtose skelbimų lentose, pateikdamas raštu į patalpų savininkų pašto dėžutes, išsiunčiant paštu arba elektroniniu laišku.

22. Skelbimų lentose pateikiama informacija apie įgaliotinį: vardas, pavardė, telefono numeris, elektroninio pašto adresas; namo techninio prižiūrėtojo, šildymo ir karšto vandens techninio prižiūrėtojo, liftų techninio prižiūrėtojo, avarinių tarnybų telefonų numeriai. Be to, skelbimų lentose skelbiama aktuali informacija apie susirinkimų šaukimą, balsavimą raštu, priimtus sprendimus, vykdomus remonto darbus, nurodant darbų vykdytoją, darbų trukmę ir pabaigą, vykdomus paslaugų ir namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbų pirkimus; namo energinio naudingumo sertifikatas, jeigu jis privalomas pagal teisės aktų reikalavimus.

23. Rašytinė informacija apie sudarytą bendrojo naudojimo objektų aprašą, patalpų savininkų patvirtintus darbų planus, apskaičiuotą kaupiamojo įnašo tarifą, mėnesinius mokesčius, metinė veiklos ataskaita teikiama patalpų savininkams į pašto dėžutes arba, patalpų savininkams pageidaujant, siunčiama paštu arba elektroniniu paštu.

24. Patalpų savininkai gali priimti sprendimą gauti informaciją kitais būdais.

VII. SUTARTIES GALIOJIMAS IR YPATUMAI

25. Sutartis laikoma sudaryta, kai jos sudarymui balsų dauguma (pakartotiniame susirinkime ne mažiau kaip 1/4) pritaria patalpų savininkai Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta sprendimų priėmimo tvarka ir ją pasirašo daugiau kaip 1/4 visų patalpų savininkų.

26. Sutartis visam daugiabučiui namui įsigalioja nuo jos sudarymo dienos ir galioja neterminuotai arba Sutarties dalyviai nustato kitą sutarties įsigaliojimo datą ir galiojimo terminą.

27. Raštišku patalpų savininkų prašymu Sutartis gali būti pakeista ar papildyta naujais dalyviais. Sutarties sudarymo, pakeitimo ar nutraukimo faktas įregistruojamas Nekilnojamojo turto registre per Sutartyje nurodytą terminą.

28. Patalpų savininkas, netekęs teisių į namo patalpą, buvusią dalyvavimo Sutartyje pagrindu, praranda Sutarties dalyvio statusą. Įgijęs teises į šią patalpą, kitas asmuo gali prisijungti prie Sutarties, pateikęs prašymą raštu įgaliotiniui. Įgaliotinis, gavęs asmens prašymą, ne vėliau kaip per 3 darbo dienas pakviečia asmenį, pateikusį prašymą, pasirašyti Sutartį. Nuo Sutarties pasirašymo momento asmuo tampa Sutarties dalyviu.

29. Vienam ar keliems sutarties dalyviams raštiškai atsisakius Sutarties dalyvių statuso, Sutartis lieka galioti kitiems dalyviams, išskyrus atvejus, kai Sutarties dalyvių lieka mažiau kaip 1/4 visų patalpų savininkų. Kai Sutarties dalyvių skaičius nesudaro 1/4 visų patalpų savininkų, įgaliotinis arba ne mažiau kaip 1/4 patalpų savininkų Civilinio kodekso 4.85 nustatyta tvarka šaukia patalpų savininkų susirinkimą dėl bendrojo naudojimo objektų administravimo formos pasirinkimo.

VIII. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

30. Kitais, neaptartais Sutartyje, klausimais Sutarties dalyviai vadovaujasi *mutatis mutandis* Civilinio kodekso ketvirtosios knygos skirsnio BENDROSIOS NUOSAVYBĖS TEISĖ ir šeštosios knygos skyriaus JUNGTINĖ VEIKLA (PARTNERYSTĖ) teisės normomis.

31. Kilus ginčams, Sutarties dalyviai sprendžia juos derybų keliu, nepavykus taikiai išspręsti ginčo – Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

32. Sutartis sudaroma ____ egzemplioriais – po vieną kiekvienam Sutarties dalyviui ir valstybės įmonei Registrų centrui.

33. Sutarties sudarymo išlaidas Sutarties dalyviai apmoka proporcingai daliai bendrojoje nuosavybėje arba lygiomis dalimis.

IX. SUTARTIES DALYVIŲ PARAŠAI

Buto/ kitos patalpos Nr.	Savininko (-ų) vardas, pavardė/ juridinio asmens pavadinimas ir jo įgalioto asmens vardas, pavardė	Parašas

_____

Pavyzdinės jungtinės veiklos sutarties priedas

Daugiabučio gyvenamojo namo, _____,
(adresas)
kadastro Nr. _____, patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyvių sąrašas

Eil. Nr.	Buto/ kitos patalpos Nr.	Buto ar kitos patalpos savininko (-ų) vardas, pavardė / juridinio asmens pavadinimas ir jo įgalioto asmens vardas, pavardė	Asmens tapatybę patvirtinantis dokumentas (Nr., išdavimo data ir vieta), įgaliojimo Nr., išdavimo data, galiojimo terminas	Deklaruota gyvenamoji vieta / juridinio asmens buveinė
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				

_____