**JUNGTINĖS VEIKLOS SUTARTIS**

[**sutarties sudarymo vieta**]

[**sutarties sudarymo data**]

**[Įmonės pavadinimas]**, **[įmonės kodas],** esanti adresu **[buveinės adresas]**, atstovaujama [nurodomas vardas, pavardė ir pareigos] veikiančio (-ios*)* pagal **[atstovavimo pagrindas (įmonės įstatus, įgaliojimą ar kt.)]**, toliau vadinama Pirmuoju dalyviu,

ir

**[Įmonės pavadinimas]**, **[buveinės adresas]**, **[kodas]**, atstovaujama **[nurodomas vardas, pavardė ir pareigos]** veikiančio (-ios*)* **[atstovavimo pagrindas (įmonės įstatus, įgaliojimą ar kt.)]**, toliau vadinama Antruoju dalyviu,

toliau kartu vadinami **„Dalyviais“**, o kiekvienas atskirai – **„Dalyviu“**, atsižvelgdami į tai, kad:

* Pirmasis dalyvis valdo Žemės sklypą (kaip apibrėžta šios sutarties 1.1. punkte) nuomos teise ir yra Esamų statinių (kaip apibrėžta šios sutarties 1.3. punkte) savininkas;
* Esami statiniai yra nebetinkami Pirmojo dalyvio veiklai plėtoti; *(jei ši aplinkybė nėra jungtinės veiklos sutarties sudarymo prielaida, šio punkto reikėtų atsisakyti arba pakeisti jį kitu)*;
* Pirmasis dalyvis siekia nuosavybės teise įgyti naujas patalpas, kurios būtų tinkamos [**nurodyti veiklos rūšį**] veiklai;
* Antrasis dalyvis turi pakankamą patirtį nekilnojamojo turto vystymo projektų įgyvendinimo srityje;
* Antrasis dalyvis savo sąskaita yra parengęs Komplekso projektinio pasiūlymo brėžinius, kuriuose yra numatytos Pirmojo dalyvio poreikius tenkinančios patalpos;
* Antrasis dalyvis siekia Žemės sklype pastatyti Kompleksą (kaip apibrėžta šios sutarties 1.4. punkte), kurio patalpos, išskyrus Pirmajam dalyviui tenkančias patalpas ir bendrojo naudojimo patalpas, taptų Antrojo dalyvio nuosavybe ir Antrasis dalyvis įgytų teisę disponuoti jomis savo nuožiūra;
* Pirmajam dalyviui yra žinoma, kad Antrasis dalyvis ketina finansuoti Komplekso statybą iš banko kredito, ir sutinka kartu su Antruoju dalyviu įkeisti bankui nuomos teisę į Žemės sklypą bei nebaigtą statyti Kompleksą su sąlyga, kad įkeitimas Pirmojo dalyvio patalpoms (kaip apibrėžta toliau šios sutarties 1.8. punkte), bus nedelsiant panaikintas po to, kai šios patalpos bus suformuotos ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotos kaip savarankiški turtiniai vienetai;

sudarė šią jungtinės veikos sutartį, toliau vadinamą **„Sutartimi“**:

1. **Sąvokos**
	1. **„Žemės sklypas“** reiškia žemės sklypą, kurio unikalus Nr. [**numeris**], kurį charakterizuojantys duomenys nurodyti prie šios Sutarties kaip Priedas Nr. 1 pridedamame Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išraše (**Registro Nr.** [**numeris**]) ir kurio plano kopija pridedama prie šios Sutarties kaip Priedas Nr. 2.
	2. **„Žemės nuomos sutartis“** reiškia [**data**] Valstybinės žemės nuomos sutartį Nr. [**numeris**] tarp Pirmojo dalyvio ir Lietuvos Respublikos valstybės, atstovaujamos [**Apskritis**] apskrities viršininko, pagal kurią Žemės sklypas buvo išnuomotas Pirmajam dalyviui [**terminas**] terminui ir kurios kopija pridedama kaip šios Sutarties Priedas Nr. 3.
	3. **„Esami statiniai“** reiškia visus Žemės sklype šios Sutarties pasirašymo metu esančius pastatus ir statinius, kuriuos charakterizuojantys duomenys nurodyti Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išraše (**Registro Nr.** [**numeris**]), kuris pridedamas prie šios Sutarties kaip Priedas Nr.1, ir kadastro duomenų byloje, kurios kopija pridedama kaip šios Sutarties Priedas Nr. 4.
	4. **„Kompleksas“** reiškia nugriovus Esamus statinius Žemės sklype planuojamą statyti kompleksą, susidedantį iš komercinės paskirties pastatų (toliau vadinamų **„Komplekso pastatais“**), kiemo statinių ir susijusių infrastruktūros objektų. Komplekso projektinio pasiūlymo brėžiniai pridedami kaip šios Sutarties Priedas Nr. 5.
	5. **„Detalusis planas“** reiškia Žemės sklypo detalųjį planą, numatantį galimybę, nugriovus Esamus statinius, Žemės sklype statyti Kompleksą.
	6. **„Statybos leidimas“** reiškia leidimą nugriauti Esamus statinius ir Žemės sklype statyti Kompleksą pagal abiejų Dalyvių patvirtintą Komplekso techninį projektą, kurį išduos [**savivaldybė**] miesto / rajono savivaldybė ir kuriame statytoju nurodomi Pirmasis dalyvis ir Antrasis dalyvis kartu.
	7. **„Bendro naudojimo patalpos“** reiškia Komplekso pastatų laiptines, holus, koridorius, galerijas, technines ir kitas patalpas, kuriose yra įrengta Komplekso bendro naudojimo inžinerinė techninė įranga, taip pat kitos Komplekso pastatų patalpos, kurios pagal savo funkcinę paskirtį yra bendrojo naudojimo.
	8. **„Pirmojo dalyvio patalpos“** reiškia pagalšios Sutarties 6 straipsnyje nustatytus kriterijus Pirmajam priskirtas patalpas, esančias Komplekso pastatuose, kurios, įgyvendinus šią Sutartį, taps Pirmojo dalyvio nuosavybe.
	9. **„Antrojo dalyvio patalpos“** reiškia visas Komplekso pastatų patalpas, išskyrus Pirmojo dalyvio patalpas ir Bendro naudojimo patalpas. Antrojo dalyvio patalpos įgyvendinus šią Sutartį, taps Antrojo dalyvio nuosavybe.
	10. **„Projektas“** reiškia šios Sutarties pagrindu Dalyvių vykdomą Komplekso statybos žemės sklype projektą, apimantį visas planavimo, projektavimo ir statybos proceso stadijas nuo Detaliojo plano rengimo pradžios iki Komplekso pripažinimo tinkamu naudoti.
	11. **„Privalomieji apdailos darbai“** reiškia visus Komplekso patalpų vidaus apdailos ir įrengimo darbus, kurie yra ir (ar) bus privalomi pagal galiojančius teisės aktus tam, kad būtų galima tinkamai ir be jokių kliūčių pripažinti Komplekso pastatus tinkamais naudoti.
2. **Dalyvių pareiškimai ir garantijos**
	1. Kiekvienas iš Dalyvių pareiškia ir garantuoja kitam, kad:
		1. jis yra privatusis juridinis asmuo, turintis teisę sudaryti ir vykdyti šią Sutartį pagal joje numatytas sąlygas;
		2. prieš pasirašant šią Sutartį kitam Dalyviui pateikti dokumentai (įskaitant šios Sutarties priedus, Dalyvių įstatus ir atstovų, kiekvieno iš Dalyvių vardu pasirašančių šią Sutartį, įgalinimus patvirtinančius dokumentus) yra tikri, tikslūs bei galiojantys;
		3. jis atliko visus teisinius veiksmus, būtinus Sutarties tinkamam sudarymui, jos galiojimui ir Sutarties sąlygų vykdymui, ir jam bei jo vardu pasirašančiam atstovui nereikia jokio kito leidimo, sutikimo ar įgaliojimo;
		4. sudarydamas Sutartį ir vykdydamas savo įsipareigojimus pagal ją, jis nepažeis jį saistančių įsipareigojimų, sutarčių, susitarimų, kitų dokumentų, teisės aktų, taip pat akcininkų, kreditorių ir trečiųjų asmenų interesų;
		5. Dalyviui nėra pateikta jokių ieškinių, nagrinėjama jokių bylų ar pradėta procesinių veiksmų prieš Dalyvį ar jam gresiančių, kurie gali turėti įtakos šios Sutarties galiojimui ar šia Sutartimi prisiimtų įsipareigojimų vykdymui.
	2. Pirmasis dalyvis pareiškia ir garantuoja Antrajam dalyviui, kad:
		1. jo turima Žemės sklypo nuomos teisė, kylanti iš Žemės nuomos sutarties, nėra kokiu nors būdu apribota, apsunkinta, perleista tretiesiems asmenims ar jų ginčijama ir nėra grėsmės, kad tokia taps;
		2. jis nėra pažeidęs Žemės nuomos sutarties ir jam nėra žinoma apie Žemės sklypo nuomotojo ketinimą Žemės nuomos sutartį nutraukti;
		3. žemės nuomos mokestis, kuris pagal galiojančius teisės aktus ir Žemės nuomos sutartį turėjo būti sumokėtas iki šios Sutarties sudarymo, yra sumokėtas ir jokių kitų įsiskolinimų, susijusių su Žemės sklypo nuomos teise, nėra;
		4. Esami statiniai priklauso Pirmajam dalyviui nuosavybės teise, jo teisė disponuoti Esamais statiniais nėra apribota, Esami statiniai nėra niekaip suvaržyti ar apsunkinti, tretieji asmenys į juos jokių teisių neturi, jie nėra teisminio ginčo dalyku ir nėra grėsmės kad tokiais taps;
		5. nėra jokių viešosios teisės pažeidimų, susijusių su Žemės sklypu, Žemės sklypo nuomos sutartimi ar Esamais statiniais, kurie galėtų turėti įtakos Dalyvių įsipareigojimų pagal šią Sutartį vykdymui bei šios Sutarties tikslų įgyvendinimui;
		6. yra gautas [**apskritis**] apskrities viršininko administracijos sutikimas Žemės sklypo nuomos teisės įnešimui į jungtinę veiklą;
		7. jam nėra žinomi jokie kiti nematomi žemės sklypo trūkumai (pvz., užterštumas), dėl kurių Komplekso statyba Žemės sklype būtų negalima.
	3. Dalyviai įsipareigoja užtikrinti, kad šiame straipsnyje išdėstyti jų pareiškimai ir garantijos išliktų teisingi ir galiojantys iki šios Sutarties visiško įvykdymo, tiek, kiek kitos šios Sutarties nuostatos nenustato ko kito.
3. **Bendra veikla. Dalyvių įnašai. Sutarties terminas**
	1. Šia Sutartimi Dalyviai, kooperuodami savo turtą, darbą ir žinias, įsipareigoja bendrai įgyvendinti Projektą tam, kad šioje Sutartyje nustatyta tvarka įgytų nuosavybės teises į atskirais turtiniais vienetais Nekilnojamojo turto registre įregistruotas Komplekso pastatų patalpas.
	2. Dalyviai, siekdami šios Sutarties 3.1. punkte nurodytų tikslų, į bendrą veiklą įneša toliau nurodytus įnašus:
		1. Pirmojo dalyvio įnašą į bendrą veiklą sudaro Žemės sklypo nuomos teisė ir teisė, gavus Statybos leidimą, nugriauti Esamus statinius;
		2. Antrojo dalyvio įnašą sudaro:
			1. Projekto valdymo veikla, t. y. organizacinis darbas, profesinės žinios ir dalykiniai ryšiai, kurie bus reikalingi, kad būtų parengtas, suderintas ir nustatyta tvarka patvirtintas Detalusis planas, atitinkamai pakeisti Žemės sklypo registro ir kadastro duomenys bei Žemės sklypo nuomos sutartis, kad būtų parengtas Komplekso projektas, gautas Statybos leidimas, taip pat organizacinis darbas, profesinės žinios ir dalykiniai ryšiai, kurie bus reikalingi vykdant visas Komplekso statytojo funkcijas;
			2. visos Projekto įgyvendinimo išlaidos, t. y. lėšos, reikalingos Detaliojo plano rengimo, Komplekso projektavimo, Statybos leidimo gavimo, Komplekso statybos rangos ir su tuo susijusiems darbams finansuoti iki tokio baigtumo lygio, kuris yra pakankamas, kad Kompleksas būtų pripažintas tinkamu naudoti (išskyrus Pirmojo dalyvio patalpų Privalomuosius apdailos darbus, kuriuos po atsidalinimo savo sąskaita atliks Pirmasis dalyvis), taip pat kitos išlaidos, kurios yra būtinos Projekto tikslams pasiekti. Šis įnašas gali būti atliekamas iš kredito, kurį Antrajam dalyviui suteiks jo pasirinktas Projekto įgyvendinimą finansuojantis bankas, lėšų. Projekto įgyvendinimo išlaidų padidėjimas ar sumažėjimas, palyginus su išlaidomis, prognozuojamomis šios Sutarties sudarymo metu, nebus laikomas pagrindu perskaičiuoti šios Sutarties 3.4. punkte nurodytas Dalyvių dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje ir jungtinėje veikloje.
	3. Kiekvieno Dalyvio piniginiai ir turtiniai įnašai bei išlaidos jungtinės veiklos reikalams apskaitomi atitinkamo Dalyvio buhalterinės apskaitos dokumentuose, o už vykdant bendrą veiklą įgyto turto priežiūrą ir išsaugojimą atsako Antrasis dalyvis.
	4. Tol, kol šioje Sutartyje nustatyta tvarka Dalyviai tarpusavio susitarimu nėra pasiskirstę atskirais turtiniais vienetais Nekilnojamojo turto registre įregistruotų Komplekso pastatų patalpų ir įgiję asmeninės nuosavybės teisių į jas, visas vykdant bendrą veiklą įgytas turtas (Komplekso techninis ir darbo projektai bei kitas nematerialus turtas, taip pat pats Kompleksas, nepriklausomai nuo jo baigtumo lygio) priklauso Dalyviams bendrosios nuosavybės teise tokiomis dalimis:
		1. Pirmojo dalyvio įnašas ir dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje (jungtinėje veikloje) yra [**skaičius**]% **(**[**procentas žodžiais**]**)**;
		2. Antrojo dalyvio įnašas ir dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje (jungtinėje veikloje) yra [**skaičius**]% **(**[**procentas žodžiais**]**)**.
	5. Dalyviai susitaria, kad pastačius Kompleksą, atlikus Komplekso pastatų kadastrinius matavimus bei suskirsčius Komplekso pastatus atskiromis patalpomis bei įregistravus jas Nekilnojamojo turto registre kaip atskirus turtinius vienetus, Dalyviai teisės aktų nustatyta tvarka atsidalys iš bendrosios dalinės nuosavybės taip, kad Pirmojo dalyvio patalpos, priskirtos Pirmajam dalyviui pagal šios Sutarties 6 straipsnyje nustatytus kriterijus, priklausys tik Pirmajam dalyviui, o visos kitos patalpos, išskyrus Bendrojo naudojimo patalpas, – tik Antrajam dalyviui.
	6. Ši Sutartis yra sudaryta Projekto įgyvendinimo laikotarpiui ir galioja tol, kol Dalyviai, įgyvendinę Projektą, atsidalins iš bendrosios dalinės nuosavybės, kaip nurodyta šios Sutarties 3.5. punkte, bei įvykdys savo įsipareigojimus, susijusius su Komplekso pripažinimu tinkamu naudoti, nebent jungtinė veikla pasibaigtų neįgyvendinus Projekto kitais šioje Sutartyje arba įstatyme nustatytais pagrindais. Dalyviai vienareikšmiškai susitaria, kad CK 6.979 str. prasme ši Sutartis laikoma terminuota.
4. **Dalyvių teisės ir pareigos**
	1. Pirmasis dalyvis įsipareigoja leisti ir sudaryti sąlygas naudoti Žemės sklypą Komplekso statybai bei įsipareigoja tinkamai vykdyti nuomininko pareigas pagal Žemės nuomos sutartį.
	2. Pirmasis dalyvis įsipareigoja išsikelti iš Esamų statinių ir sudaryti sąlygas juos nugriauti ne vėliau kaip per [**termitas**] nuo Statybos leidimo gavimo.
	3. Pirmasis dalyvis įsipareigoja šios Sutarties pasirašymo dieną Antrajam dalyviui pateikti šios Sutarties Priede Nr. 6 nurodytos formos įgaliojimą, toliau vadinamą **„Įgaliojimu”**, tam, kad Antrasis dalyvis galėtų atstovauti Pirmąjį dalyvį, rengiant ir tvirtinant Detalųjį planą, atliekant visus veiksmus, kurie yra reikalingi tam, kad būtų parengtas Komplekso projektas ir gautas Statybos leidimas, taip pat atliekant su Komplekso statyba susijusius veiksmus ir įgyvendinant Komplekso statytojo funkcijas, užsakyti Komplekso pastatų ir (ar) juose esančių patalpų teisinę registraciją šioje Sutartyje nustatyta tvarka bei pasirašyti su tuo susijusius dokumentus. Jeigu po šios Sutarties sudarymo paaiškėja, kad Įgaliojime turi būti papildomai išskirti tam tikri įgalinimai, būtini tam, kad būtų patvirtintas Detalusis planas, parengtas Komplekso projektas, gautas Statybos leidimas ir pastatytas Kompleksas, Pirmasis dalyvis įsipareigoja, Antrajam dalyviui pateikus prašymą, per įmanomai trumpiausią terminą neatlygintinai Įgaliojimą atitinkamai papildyti.
	4. Pastačius Kompleksą iki tokio baigtumo lygio, kuris bus pakankamas atlikti kadastrinius matavimus ir įregistruoti nebaigtus statyti Komplekso pastatus Nekilnojamojo turto registre, Dalyviai įsipareigoja Antrojo dalyvio iš anksto raštu nurodytu laiku pasirašyti perdavimo – priėmimo aktą ar kitą dokumentą, kuriuo bus patvirtinta, kad nebaigtas statyti Kompleksas priklauso Dalyviams bendrosios dalinės nuosavybės teise šios Sutarties 3.4. punkte nurodytomis dalimis ir kad Dalyviai turi teisę įregistruoti Kompleksą Nekilnojamojo turto registre kaip jų bendrąją dalinę nuosavybę pirmiau nurodytomis dalimis.
	5. Įregistravus nebaigtus statyti Komplekso pastatus Nekilnojamojo turto registre kaip bendrąją dalinę Dalyvių nuosavybę šios Sutarties 3.4. punkte nurodytomis dalimis, Dalyviai įsipareigoja, esant bet kurio iš Dalyvių prašymui, pasirašyti visus dokumentus, kurie bus reikalingi tam, kad Žemės nuomos sutartis būtų pakeista Žemės sklypo nuomininku nurodant Pirmąjį dalyvį ir Antrąjį dalyvį kartu arba, kad būtų sudaryta nauja Žemės sklypo nuomos sutartis tarp Lietuvos Respublikos valstybės, kaip nuomotojo, ir Pirmojo dalyvio bei Antrojo dalyvio, kaip nuomininkų.
	6. Dalyviai įsipareigoja be atskiro raštiško kito Dalyvio sutikimo neperleisti jiems priklausančių Komplekso dalių ir (ar) Žemės sklypo nuomos teisės tretiesiems asmenims ir kitaip jomis nedisponuoti, bei užtikrinti, kad Dalyvių teisės į Kompleksą ir Žemės sklypą nebūtų apribotos ar suvaržytos, išskyrus Komplekso ir Žemės sklypo nuomos teisės įkeitimą statybą finansuojančiam bankui.
	7. Pirmasis dalyvis įsipareigoja kartu su Antruoju dalyviu įkeisti projekto įgyvendinimą finansuojančiam bankui Kompleksą ir Žemės sklypo nuomos teisę, tuo užtikrinant tinkamą Antrojo dalyvio įsipareigojimų pagal kreditavimo sutartį dėl Projekto finansavimo, vykdymą.
	8. Antrasis dalyvis įsipareigoja užtikrinti, kad įkeitimas Pirmojo dalyvio patalpoms būtų panaikintas ne vėliau kaip per 1 (vieną) mėnesį po to, kai šios patalpos bus suformuotos ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotos kaip savarankiški turtiniai vienetai.
	9. Antrasis dalyvis turi teisę ir įsipareigoja abiejų Dalyvių vardu tinkamai vykdyti visų su Projekto įgyvendinimu susijusių darbų ir paslaugų užsakovo funkcijas (įskaitant Detaliojo plano rengimo, įvairių tyrimų ir matavimų, Komplekso projektavimo, Esamų statinių griovimo, infrastruktūros įrengimo, Komplekso statybos, techninės ir projekto vykdymo priežiūros, statybų valdymo, kadastrinių matavimų ir kitų panašių paslaugų užsakovo funkcijas), siekdamas maksimalios naudos abiem Dalyviams, taip pat tinkamai ir efektyviai abiejų Dalyvių vardu vykdyti Komplekso statytojo pareigas bei apmokėti su Komplekso išlaikymu susijusias išlaidas iki atsidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės momento.
	10. Antrasis dalyvis įsipareigoja, Pirmajam dalyviui raštu paprašius, teikti jam informaciją apie Projekto įgyvendinimo eigą. Tiek, kiek tai susiję su Pirmojo dalyvio patalpų statyba, Pirmasis dalyvis turi teisę:
		1. netrukdydamas statybos eigos ir nesikišdamas į rangovo, subrangovų bei Antrojo dalyvio komercinę ūkinę veiklą, suderintu su atsakingais Antrojo dalyvio darbuotojais arba jo pasirinktais rangovais ir subrangovais laiku kontroliuoti ir prižiūrėti atliekamų statybos darbų eigą, tikrinti darbų, naudojamų medžiagų kokybę;
		2. bet kuriuo statybos laikotarpiu, taip pat garantiniu laikotarpiu reikalauti pašalinti dėl nekokybiško darbo atsiradusius Pirmojo dalyvio patalpų trūkumus bei pakeisti nekokybiškus gaminius ar medžiagas kokybiškais Antrojo dalyvio arba jo pasirinktų rangovų sąskaita.
	11. Pirmasis dalyvis įsipareigoja bendradarbiauti su Antruoju dalyviu ir pastarojo prašymu per įmanomai trumpiausią terminą neatlygintinai atlikti visus nuo Pirmojo dalyvio valios priklausančius veiksmus, pasirašyti sutikimus bei išduoti ir (ar) pateikti dokumentus, reikalingus sklandžiam Projekto įgyvendinimui.
	12. Dalyviai maksimaliai kooperuosis, bendradarbiaus ir keisis informacija vykdant šią Sutartį ir (arba) jos pagrindu sudarytas sutartis su trečiaisiais asmenimis.
	13. Dalyviai dės visas pastangas, kad Projektas būtų įgyvendintas ir pabaigtas per protingai trumpą laikotarpį. Dalyviai įsipareigoja visus iš šios Sutarties kylančius savo įsipareigojimus vykdyti be nepagrįsto atidėliojimo ar delsimo.
5. **Atsakingi asmenys, Dalyvių pasitarimai, Antrojo dalyvio teisė abiejų Dalyvių vardu priimti sprendimus ir sudaryti sandorius**
	1. Sutarties vykdymo klausimais Pirmajam dalyviui atstovauja [**vardas, pavardė**], tel.: [**numeris**] ir e. paštas – [**e. pašto adresas**].
	2. Sutarties vykdymo klausimais Antrajam dalyviui atstovauja [**vardas, pavardė**], tel.: [**numeris**] ir e. paštas – [**e. pašto adresas**].
	3. Dalyviai įsipareigoja nedelsdami raštu informuoti vienas kitą apie šios Sutarties 5.1. ir 5.2. punktuose nurodytų atstovų įgalinimų pasibaigimą ar apribojimą bei nurodyti naujai paskirtus atstovus.
	4. Pasitarimai dėl šios Sutarties vykdymo vyksta pagal vieno iš Dalyvių pareikalavimą ne vėliau kaip per [**terminas**] kalendorines dienas nuo atitinkamo pranešimo raštu kitam Dalyviui pateikimo. Pasitarimai turi būti protokoluojami. Už protokolų surašymą ir jų pateikimą bei suderinimą yra atsakingas Antrasis dalyvis. Pasitarimo protokolą pasirašo abiejų Dalyvių įgaliotieji atstovai.
	5. Dalyviai susitaria, kad su Projektu susijusius bendrus reikalus tvarko Antrasis dalyvis, kuris turi teisę vienasmeniškai priimti sprendimus ir abiejų Dalyvių vardu pasirašyti sandorius bei kitus dokumentus, susijusius su visais Projekto įgyvendinimo klausimais, išskyrus šiuos sprendimus, kuriems reikalingas raštiškas Pirmojo dalyvio pritarimas:
		1. Detaliojo plano pagrindinio brėžinio projekto ir Komplekso vizualizacijos projekto tvirtinimas, prieš pradedant oficialias Detaliojo plano derinimo ir tvirtinimo procedūras;
		2. Komplekso techninio projekto architektūrinės dalies tvirtinimas, prieš pradedant oficialias Komplekso techninio projekto derinimo procedūras;
		3. Komplekso techninės priežiūros rangovo parinkimas;
		4. Komplekso statybos rangovų parinkimas;
	6. Pirmasis dalyvis įsipareigoja savo teise pritarti arba nepritarti Antrojo dalyvio siūlomiems sprendimams šios Sutarties 5.1.–5.5. punktuose nurodytais klausimais naudotis protingai ir sąžiningai, apie savo pritarimą ar nepritarimą ir nepritarimo motyvus raštu informuodamas Antrąjį dalyvį per įmanomai trumpiausią terminą, tačiau bet kokiu atveju ne vėliau kaip per 10 (dešimt) kalendorinių dienų nuo raštiško Antrojo dalyvio kreipimosi dėl atitinkamo sprendimo priėmimo dienos. Pirmasis dalyvis neturi teisės abiejų Dalyvių vardu tvarkyti bendrus reikalus.
6. **Komplekso pastatų patalpų paskirstymas Dalyviams. Statybos terminai**
	1. Pirmojo dalyvio patalpos yra preliminariai pažymėtos šios Sutarties Priede Nr. 5 pateikiamuose Komplekso projektinio pasiūlymo brėžiniuose (planuose) [**spalva**] spalvos linija ir indeksais [**indeksai**]. Pirmojo dalyvio patalpų apdailos ir įrengimo lygio preliminarus aprašymas yra pateikiamas šios Sutarties Priede Nr. 7.
	2. Atsižvelgiant į tai, kad šios Sutarties Priede Nr. 5 pateikiamus projektinius pasiūlymus ir šios Sutarties Priede Nr. 7 numatytus apdailos ir įrengimo sprendinius gali būti neįmanoma arba neracionalu perkelti į Komplekso projektą, Dalyviai įsipareigoja dėti visas pastangas, kad rengiant Žemės sklypo Detalųjį planą ir Komplekso projektą būtų suprojektuotos adekvačios šios Sutarties Priede Nr. 5 pažymėtosioms Pirmojo dalyvio patalpos, kurioms keliami esminiai reikalavimai yra tokie:
		1. bendrasis plotas – ne mažesnis kaip [**bendrasis plotas**] kv.m.;
		2. paskirtis – [**patalpos naudojimo paskirtis**];
		3. patalpos turi būti [**aukštas**] aukšte;
		4. [**nurodyti kitus esminius reikalavimus, pvz. atskiras įėjimas, lubų aukštis ir pan.**].
	3. Dalyviai susitaria, kad Komplekso projekte numatytų Komplekso pastatų patalpų bendrojo ploto padidėjimas ar sumažėjimas, palyginus su šios Sutarties Priede Nr. 5 pateikiamuose brėžiniuose numatytu Komplekso pastatų patalpų bendruoju plotu, nesuteiks teisės nė vienam iš Dalyvių reikalauti, kad Pirmojo dalyvio patalpų plotas būtų padidintas ar sumažintas, tačiau bus laikomas pagrindu proporcingai perskaičiuoti šios Sutarties 3.4. punkte nurodytas Dalyvių dalis bendrojoje dalinėje nuosavybėje ir jungtinėje veikloje.
	4. Dalyviai susitaria per 10 (dešimt) dienų nuo Statybos leidimo gavimo pasirašyti papildomą susitarimą prie šios Sutarties, pagal kurį:
		1. Pirmojo dalyvio patalpos bus pažymėtos projektinėje dokumentacijoje, pagal kurią bus vykdoma Komplekso statyba;
		2. pagal šios Sutarties 6.3. punkto nuostatas bus patikslintos Dalyvių dalys bendrojoje dalinėje nuosavybėje ir jungtinėje veikloje (jei Komplekso patalpų plotas, numatytas projektiniuose pasiūlymuose ir Komplekso projekte skiriasi);
		3. Atsižvelgiant į Komplekso projekto sprendinius, bus patikslintas Pirmojo dalyvio patalpų apdailos ir įrengimo lygio aprašymas.
	5. Tol, kol Dalyviai nepasirašo šios Sutarties 6.4. punkte nurodyto papildomo susitarimo, draudžiama pradėti Esamų statinių griovimo ir Komplekso statybos darbus.
	6. Antrasis dalyvis įsipareigoja užtikrinti, kad Pirmojo dalyvio patalpos būtų pastatytos iki šios Sutarties 6.4. punkte nurodytame papildomame susitarime galutinai sutarto baigtumo lygio ir įregistruotos atskirais turtiniais vienetais Nekilnojamojo turto registre per [**terminas**] kalendorinius mėnesius nuo Statybos leidimo gavimo dienos. Antrasis dalyvis turi teisę šiame punkte nurodytą terminą vienašališkai pratęsti laikotarpiui:
		1. kurį Pirmasis dalyvis delsė įvykdyti savo įsipareigojimus, numatytus 4.1.-4.7. ir 4.11. punktuose arba kurį Pirmasis dalyvis delsė pasirašyti susitarimą, numatytą šios Sutarties 6.4. punkte;
		2. kurį tęsėsi meteorologiniu požiūriu statyboms itin nepalankios sąlygos, trukdžiusios vykdyti statybos darbus;
		3. kurį Antrasis dalyvis ar jo pasirinkti rangovai dėl valstybės ar savivaldos institucijų arba trečiųjų asmenų veiksmų negalėjo vykdyti su Projekto įgyvendinimu susijusių savo įsipareigojimų.
	7. Pirmojo dalyvio patalpas pastačius iki Dalyvių sutarto baigtumo lygio Antrasis dalyvis apie tai informuoja Pirmąjį dalyvį raštu ir pakviečia pasirašyti Pirmojo dalyvio patalpų apžiūros aktą (toliau – „Aktas“). Pirmasis dalyvis pranešime nurodytu laiku privalo rūpestingai ir atidžiai apžiūrėti Pirmojo dalyvio patalpas ir, pastebėjęs, kad jos neatitinka Dalyvių sutartų charakteristikų, visus trūkumus nurodyti Akte. Pirmasis dalyvis, pasirašęs Aktą, nenurodydamas jame atitinkamų trūkumų, netenka teisės reikšti pretenzijų dėl jų, jeigu tokie trūkumai galėjo būti nustatyti normaliai apžiūrėjus Pirmojo dalyvio patalpas. Pirkėjas turi teisę atsisakyti pasirašyti Aktą tik tuo atveju, kai nustatomi trūkumai, dėl kurių Pirmojo dalyvio patalpų neįmanoma naudoti pagal paskirtį ir šių trūkumų Antrasis dalyvis arba jo pasirinkti rangovai negalės pašalinti. Pirmajam dalyviui be svarbios priežasties neatvykus ir (ar) nepagrįstai nepasirašius Akto, Antrasis dalyvis turi teisę vienašališkai pasirašyti Aktą. Tokiu būdu pasirašytas ir Antrajam dalyviui registruotu paštu išsiųstas Aktas gali būti pripažintas negaliojančiu, jeigu teismas nustato, kad Pirmasis dalyvis turėjo teisę atsisakyti pasirašyti Aktą šiame punkte nurodytu pagrindu. Akte nurodyti trūkumai turi būti ištaisyti ne vėliau kaip per [**terminas skaitmenimis**] **(**[**terminas žodžiais**]**)** kalendorines dienas po Akto pasirašymo dienos, išskyrus sudėtingus arba didelės darbų apimties reikalaujančius trūkumus, dėl kurių pašalinimo termino Dalyviai susitaria atskirai.
	8. Dalyviai susitaria teisės aktų nustatyta tvarka atsidalinti iš bendrosios dalinės nuosavybės nustatant, kad Pirmojo dalyvio patalpos tampa Pirmojo dalyvio nuosavybe, o visos likusios patalpos, išskyrus Bendrojo naudojimo patalpas, – Antrojo Dalyvio nuosavybe per 30 (trisdešimt) dienų nuo to momento, kai atsiranda abi toliau nurodytos aplinkybės:
		1. šios Sutarties 6.7. punkte nustatyta tvarka pasirašomas Aktas ir
		2. atliekama Komplekso pastatų teisinė registracija atskirias turtiniais vienetais (patalpomis).
	9. Dalyviai įsipareigoja per [**terminas skaitmenimis**] **(**[**terminas žodžiais**]**)** kalendorinius mėnesius po atsidalinimo iš bendrosios dalinės nuosavybės savo jėgomis, savo sąskaita ir iš savo medžiagų atlikti atitinkamam Dalyviui nuosavybės teise priklausančių patalpų Privalomuosius apdailos darbus, o Antrasis dalyvis – taip pat ir Bendrojo naudojimo patalpų Privalomuosius apdailos darbus.
	10. Per [**terminas skaitmenimis**] **(**[**terminas žodžiais**]**)** kalendorinius mėnesius po to, kai pasibaigia šios Sutarties 6.9. punkte nurodytas terminas, tačiau bet kokiu atveju ne anksčiau negu per 1 (vieną) mėnesį po to, kai Pirmasis dalyvis tinkamai atlieka jam nuosavybės teise priklausančių patalpų Privalomuosius apdailos darbus, Antrasis dalyvis įsipareigoja užtikrinti, kad Komplekso pastatai būtų pripažinti tinkamais naudoti.
	11. Dalyviai susitaria, kad po Komplekso pastatų patalpų paskirstymo Dalyviams, Žemės sklypo nuomininko teisėmis bus naudojamasi tokia tvarka: [**nurodyti sutartą tvarką**].
7. **Sutarties pasibaigimas ir Dalyvių atsakomybė**
	1. Jeigu paaiškėja, kad bet kuris iš šioje Sutartyje numatytų Dalyvių pareiškimų ir (ar) garantijų buvo neteisingas, melagingas ir (ar) klaidinantis, arba kuris nors iš Dalyvių nevykdo arba netinkamai vykdo šioje Sutartyje numatytus savo įsipareigojimus, Dalyvis pažeidėjas nukentėjusiajam Dalyviui privalo atlyginti tiesioginius nuostolius (žalą), kuriuos pastarasis Dalyvis patyrė dėl tokio neteisingo, melagingo ir (ar) klaidinančio pareiškimo ar garantijos, ar dėl kito Dalyvio įsipareigojimų nevykdymo ir (ar) netinkamo vykdymo.
	2. Nė vienas iš Dalyvių neturi teisės vienašališkai nutraukti šią Sutartį ar jos atsisakyti dėl kitų priežasčių, nei:
		1. esminis kito Dalyvio padarytas šios Sutarties pažeidimas arba esminis kito dalyvio pareiškimų ar garantijų neteisingumas, su sąlyga, kad toks pažeidimas arba pareiškimų ir (ar) garantijų neteisingumas nepašalinamas ir (ar) neištaisomas per 30 (trisdešimt) dienų nuo nukentėjusiojo Dalyvio įspėjimo. Esminiu Sutarties pažeidimu arba esminiu pareiškimų ir (ar) garantijų neteisingumu laikomas toks pažeidimas arba toks pareiškimų ar garantijų neteisingumas, dėl kurio Projekto įgyvendinimas tampa neįmanomu arba iš esmės apsunkinamas;
		2. negalėjimas įvykdyti sutartį, nulemtas svarbių, nuo šalių valios nepriklausančių priežasčių, kurių nutraukiantis Sutartį Dalyvis negali pašalinti ir dėl kurių Dalyvis nebuvo prisiėmęs rizikos. Aiškumo tikslais Dalyviai vienareikšmiškai patvirtina, kad aplinkybės, susijusius su Antrosios šalies galimybe gauti banko ar kitą finansavimą, būtiną įsipareigojimams pagal šią Sutartį vykdyti, nėra laikomos nepriklausomomis nuo Antrojo dalyvio valios.
	3. Dalyvis, dėl kurio esminio pažeidimo arba esminio pareiškimų ar garantijų neteisingumo, ši Sutartis buvo nutraukta, privalo sumokėti kitam Dalyviui [**baudos dydis skaitmenimis**] **(**[**baudos dydis žodžiais**]**)** [**valiuta**]baudą.
	4. Jei Projekto įgyvendinimas tampa neįmanomu dėl to, kad Dalyviai ilgiau kaip [**terminas**] nepriima vieningo sprendimo dėl šios Sutarties 5.1.–5.5. punktuose nurodytų klausimų arba nepasirašo šios Sutarties 6.4. punkte nurodyto papildomo susitarimo, Dalyviai įsipareigoja veikdami kartu viešo aukciono būdu parduoti Projektą kaip turto, turtinių ir neturtinių teisių bei įsipareigojimų kompleksą, aukščiausią kainą pasiūliusiam pirkėjui. Tokiu atveju pardavimo pajamos paskirstomos šios Sutarties 3.4. punkte nurodytomis dalimis. [**Toliau šiame punkte gali būti pateikiama aukciono tvarkos ir esminių Projekto pardavimo sąlygų detalizacija**]. Dalyvis, pažeidęs savo pareigą parduoti Projektą kaip turto, turtinių ir neturtinių teisių bei įsipareigojimų kompleksą, šiame punkte nustatyta tvarka privalo mokėti Antrajam dalyviui [**baudos dydis skaitmenimis**] **(**[**baudos dydis žodžiais**]**)** [**valiuta**] baudą.
	5. Jeigu Pirmasis dalyvis vėluoja įvykdyti bet kurią iš savo prievolių, nurodytų šios Sutarties 4.1.–4.7. ir 4.11. punktuose, arba pasirašyti susitarimą, numatytą šios Sutarties 6.4. punktuose, arba atlikti Pirmojo dalyvio patalpų Privalomuosius apdailos darbus, jis privalo mokėti Antrajam dalyviui [**baudos dydis skaitmenimis**] **(**[**baudos dydis žodžiais**]**)** [**valiuta**] baudą už kiekvieną pavėluotą atlikti prievolę dieną.
	6. Jeigu Antrasis dalyvis vėluoja pasirašyti susitarimą, numatytą šios Sutarties 6.4. punkte, arba vėluoja įvykdyti savo prievolę organizuoti statybos darbus taip, kad Pirmojo dalyvio patalpos būtų pastatytos iki sutarto baigtumo lygio ir įregistruotos atskirais turtiniais vienetais Nekilnojamojo turto registre šios Sutarties 6.6. punkte nustatytais terminais, taip pat, jeigu Antrasis dalyvis vėluoja įvykdyti savo prievolę užtikrinti, kad Komplekso pastatai būtų pripažinti tinkamais naudoti šios Sutarties 6.10. punkte nustatytais terminais, jis privalo mokėti Pirmajam dalyviui [**baudos dydis skaitmenimis**] **(**[**baudos dydis žodžiais**]**)** [**valiuta**]baudą už kiekvieną pavėluotą atlikti prievolę dieną.
	7. Jeigu bet kuris iš Dalyvių nepagrįstai delsia ar atsisako pasirašyti Aktą arba teisės aktų nustatyta tvarka šioje Sutartyje nustatytomis sąlygomis atsidalinti iš bendrosios dalinės nuosavybės, Dalyvis pažeidėjas nukentėjusiajam Dalyviui privalo sumokėti [**baudos dydis skaitmenimis**] **(**[**baudos dydis žodžiais**]**)** [**valiuta**] baudą. Esant šiame punkte nurodytoms aplinkybėms, nukentėjusysis Dalyvis turi teisę kreiptis į teismą dėl atidalinimo iš bendrosios dalinės nuosavybės.
	8. Dalyviai susitaria, kad nė viena iš Dalyvių nebus laikoma pažeidusia šią Sutartį ir jos civilinė atsakomybė neatsiras, jeigu tinkamai įvykdyti pagal šią Sutartį prisiimamų įsipareigojimų nebus įmanoma dėl pasikeitusių teisės aktų arba valstybės, ar vietos institucijų sprendimų ar veiksmų, ar neveikimo.
	9. Jei šioje Sutartyje numatytos netesybos nepadengia vieno iš Dalyvių patirtų nuostolių, Dalyvis pažeidėjas privalo atlyginti tą nuostolių dalį, kurios nepadengia netesybos.
	10. Jeigu ši Sutartis pasibaigia joje arba įstatyme nustatytais pagrindais visiškai ar iš dalies neįgyvendinus Projekto, dalyviai lieka turto, įgyto vykdant bendrą veiklą, bendraturčiais, kuriems šis turtas priklauso Sutarties 3.4. punkte nurodytomis dalimis. Tokiu atveju Šalių prievolė toliau įgyvendinti Projektą, įskaitant į Antrojo dalyvio prievolę jį finansuoti, pasibaigia ir yra pakeičiama Dalyvių prievole visas bendro turto sukūrimo išlaidas, kurios iki Sutarties pasibaigimo momento dar nėra faktiškai patirtos, bei jo tolesnės priežiūros ir išlaikymo būtinąsias išlaidas apmokėti Sutarties 3.4. punkte nurodytomis dalimis. Ši taisyklė netaikoma, kai Sutartis nutraukiama ar pasibaigia dėl Antrojo dalyvio kaltės. Pastaruoju atveju tik Antrasis dalyvis privalo padengti bendro turto sukūrimo išlaidas, kurios iki Sutarties pasibaigimo momento dar nėra faktiškai patirtos, bei ateityje apmokėti bendro turto išlaikymo (pvz., statybos konservavimo) būtinąsias išlaidas. Šiame punkte nustatytos Sutarties pasibaigimo pasekmės taikomos dalyvių tarpusavio santykiams, tačiau net ir pasibaigus jungtinei veiklai dalyviai solidariai atsako tretiesiems asmenims pagal neįvykdytas bendras prievoles.
8. **Baigiamosios nuostatos**
	1. Sutarties Dalyviai įsipareigoja:
		1. teikti vienas kitam reikiamą šios Sutarties vykdymui pagalbą;
		2. pagal poreikį informuoti vienas kitą apie šios Sutarties vykdymą, spręsti kitus klausimus, susijusius su bendra veikla;
		3. atsižvelgti į vienas kito rekomendacijas dėl bendros veiklos;
		4. informuoti vienas kitą apie aplinkybes, kurios gali turėti įtakos šios Sutarties tinkamam vykdymui, bei apie aplinkybes, kurios gali turėti įtakos šios Sutarties nutraukimui ar pasibaigimui.
	2. Nė vienas Dalyvis negali perleisti savo teisių ir pareigų pagal šią Sutartį be kito Dalyvio sutikimo.
	3. Visi Sutartyje numatyti pranešimai laikomi įteiktais, jeigu jie išsiųsti paštu registruotu laišku šioje Sutartyje nurodytais Dalyvių adresais ar perduoti faksimiliniu ryšiu arba elektroniniu paštu joje nurodytais numeriais.
	4. Dalyviui laiku nepranešus apie savo adreso pasikeitimą, kito Dalyvio pranešimai, išsiųsti pagal paskutinį žinomą adresą, laikomi įteiktais kitam Dalyviui.
	5. Dalyviai susitaria laikyti konfidencialia visą su šia Sutartimi susijusią informaciją ir neatskleisti šios informacijos jokiai trečiajai šaliai be išankstinio raštiško kito Dalyvio sutikimo, išskyrus informaciją:
		1. kuri yra viešai prieinama;
		2. kurią atskleisti reikalauja norminiai aktai ar kuri nors kompetentinga institucija arba
		3. kuri turi būti atskleista, kad būtų įgyvendinta ši Sutartis.
	6. Visos šioje Sutartyje nurodytos sąlygos buvo individualiai Dalyvių aptartos.
	7. Dalyviai pareiškia, kad atskleidė vienas kitam visą jiems žinomą informaciją, turinčią esminės reikšmės šiai Sutarčiai sudaryti ir vykdyti.
	8. Ši Sutartis, įsigaliojanti jos pasirašymo dieną, apima visus Dalyvių įsipareigojimus ir pakeičia bet kuriuos ankstesnius susitarimus dėl ketinimų šios Sutarties atžvilgiu.
	9. Kiek tai neprieštarauja galiojantiems įstatymams, šios Sutarties nuostatos besąlygiškai galioja visiems teisėtiems šios Sutarties Dalyvių teisių ir pareigų perėmėjams.
	10. Sutartis gali būti pakeista ir papildyta tik raštišku Dalyvių susitarimu. Šios Sutarties pakeitimai ar papildymai įsigalioja nuo jų pasirašymo momento ir yra privalomi Sutarties Dalyviams iki visų šios Sutarties sąlygų įvykdymo.
	11. Jeigu kuri nors šios Sutarties nuostata yra arba tampa dalinai arba visai negaliojanti, ji nedaro negaliojančiomis likusių šios Sutarties nuostatų. Tokiu atveju negaliojančią nuostatą Dalyviai susitaria pakeisti teisiškai veiksminga norma, kuri, kiek tai įmanoma, turėtų tą patį teisinį ir ekonominį efektą kaip ir negaliojanti nuostata.
	12. Bet koks ginčas, nesutarimas ar reikalavimas, kylantis iš šios Sutarties ar susijęs su ja, jos pažeidimu, nutraukimu ar negaliojimu, šios Sutarties sąlygų nevykdymu arba netinkamu vykdymu turi būti sprendžiamas derybų keliu.
	13. Jei Dalyviai per 30 (trisdešimt) dienų neišsprendžia ginčo, tai ginčas sprendžiamas Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.
	14. Prie šios Sutarties pridedami šie priedai, kurie yra laikomi neatskiriama šios Sutarties dalimi:
		1. Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas (Priedas Nr. 1);
		2. Žemės sklypo planas (Priedas Nr. 2);
		3. Žemės nuomos sutarties kopija (Priedas Nr. 3);
		4. Esamų statinių kadastro duomenų bylos kopija (Priedas Nr. 4);
		5. Komplekso projektinio pasiūlymo brėžiniai (Priedas Nr. 5);
		6. Įgaliojimo forma (Priedas Nr. 6);
		7. Preliminarus Pirmojo dalyvio patalpų apdailos ir įrengimo lygio aprašymas.
	15. Dalyvių rekvizitai:

|  |  |
| --- | --- |
| Pirmasis dalyvis *Pavadinimas, kodas, PVM mokėtojo kodas, buveinės adresas.**Kontaktinė informacija: telefono numeris, fakso numeris, elektroninio pašto adresas ir pan.**Ir kita, jei reikia, informacija apie asmenį.* | Antrasis dalyvis*Pavadinimas, kodas, PVM mokėtojo kodas, buveinės adresas.**Kontaktinė informacija: telefono numeris, fakso numeris, elektroninio pašto adresas ir pan.**Ir kita, jei reikia, informacija apie asmenį.* |

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

|  |  |
| --- | --- |
| Pirmasis dalyvis\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (pareigos, vardas, pavardė, parašas)  A. V. | Antrasis dalyvis\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (pareigos, vardas, pavardė, parašas)  A. V. |