

DAŽNIAUSIAI PASITAIKANČIOS KLAIDOS AKTUOJANT ATLIKTUS RANGOS DARBUS

Edvardas Petrauskas

Atliktų darbų perdavimo ir priėmimo bei apmokėjimo tvarka tiesiogiai arba netiesiogiai aprašoma:

1. Statybos rangos darbų sutartyje
2. Statybų teisinius santykius reglamentuojančiuose teisės aktuose:
 - LR Civilinis kodeksas
 - LR Statybos įstatymas
 - Viešųjų pirkimų įstatymas
 - STR
 - Kiti teisės aktai
3. Teisės aktuose reglamentuojančiuose daugiabučių namų atnaujinimą:
 - Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas
 - Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa, patvirtint Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugsėjo 23 d. nutarimu Nr. 1213
 - Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) teikimo ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo priežiūros taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. gruodžio 16 d. nutarimu Nr. 1725
 - Kiti teisės aktai

Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas

5 str. 2 d. ...daugiabučio namo atnaujinimo įgyvendinimą, vadovaudamasis butų ir kitų patalpų savininkų patvirtintu investicijų planu, organizuoja projekto administratorius, atlikdamas Statybos įstatyme nurodytas statytojo (užsakovo) pareigas...

LR Civilinis kodeksas

6.687 straipsnis. Darbų apmokėjimas

1. Užsakovas privalo apmokėti už atliktus statybos darbus statybos rangos sutartyje nustatytais terminais ir tvarka.
2. Šalys gali susitarti, kad darbai bus apmokami etapais arba visa sutarties kaina bus sumokėta po objekto priėmimo.

6.689 straipsnis. Užsakovo teisė kontroliuoti ir prižiūrėti statybos darbus

1. Užsakovas turi teisę kontroliuoti ir prižiūrėti atliekamų statybos darbų eigą ir jų kokybę, statybos darbų grafiko laikymąsi, rangovo tiekiamų medžiagų kokybę, užsakovo perduodamų medžiagų naudojimą. Įgyvendindamas šią teisę užsakovas neturi teisės kištis į rangovo ūkinę komercinę veiklą.
2. Užsakovas, nustatęs nukrypimus nuo sutarties sąlygų, kurie gali pabloginti statybos darbų kokybę, ar kitus trūkumus, privalo apie tai nedelsdamas pranešti rangovui. Užsakovas, nepranešęs apie pastebėtus trūkumus, netenka teisės jais remtis ateityje.
3. Rangovas privalo vykdyti statybos metu gautus užsakovo nurodymus, jeigu tokie nurodymai neprieštarauja statybos rangos sutarties sąlygoms ir normatyviniams statybos dokumentams bei nėra kišimasis į rangovo ūkinę-komercinę veiklą.
4. Rangovas, netinkamai vykdamas sutartį, neturi teisės remtis ta aplinkybe, kad užsakovas nevykdė statybos darbų kontrolės ir priežiūros, išskyrus atvejus, kai tokios kontrolės ir priežiūros pareigą užsakovui nustato įstatymas ar sutartis.

LR Civilinis kodeksas

6.694 straipsnis. Darbų perdavimas ir priėmimas

1. Užsakovas, gavęs rangovo pranešimą apie jo pasirengimą perduoti atliktų darbų rezultatą arba, jeigu tai numatyta sutartyje, įvykdytą darbų etapą, privalo nedelsiant pradėti jo priėmimą. Perdavimo- priėmimo sąlygas nustato Lietuvos Respublikos įstatymai ir šalių sudaryta rangos sutartis.

2. Darbų priėmimą organizuoja ir atlieka užsakovas savo sąskaita, jeigu ko kita nenustato statybos rangos sutartis. Įstatymų ir normatyvinių statybos dokumentų numatytais atvejais priimant statybos darbų rezultatą dalyvauja atitinkamų valstybės ir savivaldybių institucijų atstovai.

3. Užsakovui, iš anksto priėmusiam atskiro darbų etapo rezultatą, pereina šio rezultato atsitiktinio žuvimo ar sugedimo rizika, išskyrus atvejus, kai tai įvyko dėl rangovo kaltės. Jeigu užsakovas pradeda naudotis statiniu iki jo priėmimo, statinio atsitiktinio žuvimo rizika tenka užsakovui, jeigu sutartis nenustato ko kita.

4. Darbų perdavimas ir priėmimas įforminamas aktu, kurį pasirašo dvi šalys. Jeigu viena iš šalių atsisako pasirašyti aktą, jame daroma atžyma apie tokį atsisakymą ir aktą pasirašo kita šalis. Vienašalis perdavimo-priėmimo aktas gali būti teismo pripažintas negaliojančiu, jeigu teismas pripažįsta, kad kita šalis atsisakė pasirašyti aktą pagrįstai.

5. Įstatymo ar statybos rangos sutarties nustatytais atvejais, taip pat kai to reikalauja darbų pobūdis, prieš priimant darbų rezultatą, turi būti atlikti bandymai bei kontroliniai matavimai. Tokiais atvejais priėmimas gali būti vykdomas tik esant teigiamiems bandymų bei kontrolinių matavimų rezultatams.

6. Užsakovas turi teisę atsisakyti priimti darbų rezultatą, jeigu nustatomi trūkumai, dėl kurių jo neįmanoma naudoti pagal statybos rangos sutartyje numatytą paskirtį ir šių trūkumų rangovas ar užsakovas negali pašalinti.

LR Civilinis kodeksas

6.684 straipsnis. Normatyviniai statybos dokumentai ir sąmata

1. Rangovas privalo vykdyti statybos darbus pagal normatyvinių statybos dokumentų nustatytus reikalavimus ir sutartį (sutarties dokumentus), kurioje nustatyta darbų kaina bei statinio (darbų) kokybės reikalavimai.

6.695 straipsnis. Rangovo atsakomybė už darbų kokybę

1. Rangovas atsako užsakovui už nukrypimus nuo normatyvinių statybos dokumentų reikalavimų, taip pat už tai, kad nepasiekė šiuose dokumentuose ar sutartyje numatytų statybos darbų rodiklių (įmonės gamybinių pajėgumų, atsparumo ir kt.).

6.685 straipsnis. Sutarties dokumentų pakeitimas

1. Užsakovas turi teisę daryti pakeitimus sutarties dokumentuose, jeigu papildomų darbų, kuriuos reikia atlikti dėl šių pakeitimų, kaina neviršija penkiolikos procentų sutartyje numatytos bendros statybos darbų kainos ir jeigu šie pakeitimai nepakeičia sutartyje numatytų statybos darbų pobūdžio. Šalys gali sutartyje numatyti ir kitokias sutarties dokumentų pakeitimo sąlygas.

2. Rangovas turi teisę reikalauti perskaičiuoti sutarties kainą, jeigu dėl ne nuo jo priklausančių aplinkybių faktiškai statybos darbų kaina padidėjo daugiau kaip penkiolika procentų (šio kodekso 6.204 straipsnis).

Statybos rangos darbų sutartyje privalo būti nurodyta:

Darbų kaina

Darbų atlikimo terminas

Darbų kokybės reikalavimai

Papildomų darbų atlikimo sąlygos, tvarka

Darbų apmokėjimo tvarka

Avanso užskaitymo tvarka

Darbų perdavimo priėmimo sąlygos, tvarka

Delspinigiai, baudos

Darbų perdavimo priėmimo aktų formos

Įkainoto kalendorinio darbų atlikimo grafiko forma

Bendros pasiūlymo kainos išskaidymo pagal priemones forma

**BENDROS PASIŪLYMO KAINOS IŠSKAIDYMAS PAGAL PRIEMONES, ATITINKANČIAS NUMATYTOMS ĮGYVENDINTI
KONKRETAUS OBJEKTO INVESTICIJŲ PLANE FORMA
ENERGINĮ EFEKTYVUMĄ DIDINANČIOS PRIEMONĖS**

1. Energinio efektyvumo priemonės	Matavimo vienetas	Kiekis	Vieneto kaina Eur	Kaina Eur	Kaina Eur su PVM
Energinio efektyvumo priemonės (tenkančios programos lėšoms)					
<Užsakyta energinio efektyvumo>*					
<Užsakyta energinio efektyvumo priemonė>*					
VISO					
Energinio efektyvumo priemonės (tenkančios individualioms investicijoms)					
<Užsakyta energinio efektyvumo priemonė >*					
<Užsakyta energinio efektyvumo priemonė >*					
VISO					
VISO					

KITOS PRIEMONĖS

2. Kitos priemonės**	Matavimo vienetas	Kiekis	Vieneto kaina Eur	Kaina Eur	Kaina Eur su PVM
<Užsakyta ne energinio efektyvumo priemonė >					
<Užsakyta ne energinio efektyvumo priemonė >					
VISO					

SUVESTINĖ LENTELĖ

Modernizuojamas objektas <nurodykite adresą>	Energiją taupančios ir kitos priemonės VISO: (rangos darbai)
VISO (Eur be PVM):	
PVM (21 proc.):	
VISO (Eur su PVM):	

* Eilutėse nurodykite pasiūlymo kainos dalį, tenkančią pagal konkrečią energinį efektyvumą didinančią priemonę, palikite reikiamą kiekį eilučių

** Eilutėse nurodykite pasiūlymo kainos dalį, tenkančią pagal konkrečias kitas priemones, palikite reikiamą kiekį eilučių;

UŽSAKOVAS

[Pavadinimas]

Atstovaujantis asmuo

Vardas, Pavardė: _____

Pareigos: _____

Parašas: _____

TIEKĖJAS

[Pavadinimas]

Atstovaujantis asmuo

Vardas, Pavardė: _____

Pareigos: _____

Parašas: _____

Pastabos:

1. TIEKĖJAS ir UŽSAKOVAS prisiima atsakomybę už bendros pasiūlymo kainos, atitinkančios Pirkimo sutarties [EPC pirkimo numeris], išskaidymą.

2. Valstybės remiamos daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) priemonės nurodytos Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintoje daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje.

Daugiabučių namų atnaujinimo
(modernizavimo) programos priedas

DAUGIABUČIŲ NAMŲ ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) PROJEKTŲ SPECIALIEJI TECHNINIAI REIKALAVIMAI

1. Pagal Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programą teikiama valstybės parama daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektams (toliau – Projektai), kuriuose numatytos pastato energinį efektyvumą didinančios ir kitos pastato atnaujinimo (modernizavimo) priemonės.

2. Valstybės remiamos daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) priemonės:

I.	ENERGINĖ EFEKTYVUMĄ DIDINANČIOS PRIEMONĖS
1.	Šildymo ir (ar) karšto vandens sistemų atnaujinimas (modernizavimas):
1.1.	šilumos punkto ir (ar) karšto vandens ruošimo įrenginių įrengimas, keitimas ar pertvarkymas; arba biokuro katilinių ar katilų šilumos energijai gaminti ir (ar) karštam vandeniui ruošti įrengimas ar keitimas, jeigu daugiabutis namas nepatenka į savivaldybės šilumos ūkio specialiajame plane numatyta centralizuoto šilumos tiekimo teritoriją
1.2.	šildymo sistemos atnaujinimas ar pertvarkymas ir (ar) balansinių ventilių ant stovų įrengimas, ir (ar) šildymo sistemos balansavimas, ir (ar) šildymo prietaisų ir (ar) vamzdinių keitimas, ir (ar) vamzdinių izoliavimas, ir (ar) termostatinį ventilių įrengimas, ir (ar) individualių šilumos apskaitos prietaisų ar daliklių sistemos įrengimas
1.3.	karšto vandens sistemos pertvarkymas, atnaujinimas, vamzdinių keitimas ir (ar) izoliavimas
1 ¹ .	Energijos iš atsinaujinančių išteklių gamybos įrenginių (saulės, vėjo, geoterminės ar aeroterminės energijos) įrengimas šilumos ir (ar) elektros, ir (ar) vėsumos energijai gaminti, ir (ar) karštam vandeniui ruošti
2.	Vėdinimo sistemos sutvarkymas arba pertvarkymas, įskaitant <i>mechaninio vėdinimo sistemas su šilumogražos</i> (rekuperacijos) funkcija įrengimas
3.	Stogo ar perdangos pastogėje šiltinimas, įskaitant stogo konstrukcijos sustiprinimą ar deformacijų šalinimą, stogo dangos keitimą, lietaus nuvedimo sistemos sutvarkymą ar įrengimą, arba naujo šlaitinio stogo (be patalpų pastogėje) įrengimas (įskaitant kopėčias ar laiptus į pastogę), apšiltinant jį arba perdanga pastogėje
4.	Išorinių sienų (taip pat ir cokolio) šiltinimas, įskaitant sienų (cokolio) konstrukcijos defektų pašalinimą, esamų lietvamzdžių demontavimą, įrengimą ar keitimą, elektros, dujų ar kitų sistemų ar įrengimų nuo šiltinamos sienos (cokolio) atitraukimą (išskyrus keitimą naujais) ir nuogrindos sutvarkymą
5.	Balkonų ar lodžijų istiklinimas, įskaitant esamos balkonų ar lodžijų konstrukcijos sustiprinimą ir (ar) naujos istiklinimo konstrukcijos įrengimą pagal viena projekta
6.	Bendrojo naudojimo patalpose esančių langų keitimas ir (ar) bendrojo naudojimo lauko durų (įėjimo, tambūro, balkonų, rūšio, konteinerinės, šilumos punkto) keitimas (įskaitant susijusius apdailos darbus), įėjimo laiptų remontas ir pritaikymas neigaliųjų poreikiams (panduso įrengimas)
7.	Butų ir kitų patalpų langų ir balkonų durų keitimas į mažesnio šilumos pralaidumo langus
8.	Rūšio perdangos šiltinimas
9.	Liftų atnaujinimas (modernizavimas) – jų keitimas techniniu energiniu požiūriu efektyvesniais liftais, įskaitant lifto ir priėjimo prie lifto pritaikymą neigaliųjų poreikiams
10.	Bendrojo naudojimo elektros inžinerinės sistemos ir (ar) apšvietimo sistemos atnaujinimas (modernizavimas) (elektros kabelių keitimas, šviesos diodų (LED) apšvietimo ir automatinės apšvietimo valdymo sistemos įrengimas)
II.	KITOS NAMO ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) PRIEMONĖS

11.	Kitų pastato bendrojo naudojimo inžinerinių sistemų (priešgaisrinės saugos, geriamojo vandens, buitinių ir lietaus nuotekų, drenažo, taip pat ir namui priklausančių vietinių įrenginių) atnaujinimas ar keitimas
12.	Konstrukcijų (balkonų laikinųjų konstrukcijų ir saugos aptvarų, stogelių virš įėjimo į pastatą), kurios nesusijusios su energinį efektyvumą didinančiomis priemonėmis, nurodytomis pirmajame šios lentelės skyriuje, keitimas – teisės aktų nustatyta tvarka pripažintos jų avarinės būklės likvidavimas
13.	Bendrojo naudojimo laiptinių paprastasis remontas (vidaus sienų, lubų, grindų paruošimas dažymui ir dažymas ir laiptų, laiptų turėklų atnaujinimas ir dažymas)
14.	Čiurlių ir (ar) kitų paukščių rūšies reikalavimus atitinkančios dirbtinės lizdavietės
15.	Elektromobilių įkrovimo infrastruktūros įrengimas daugiabučiui namui priklausančiose automobilių saugyklose

Punkto pakeitimai:

Nr. [1160](#), 2022-11-23, paskelbta TAR 2022-11-24, i. k. 2022-23673

3.Pastabos:

3.1. lentelėje nurodytos priemonės pasirenkamos atsižvelgiant į namo būklę ir siektina energijos sutaupymo rezultata;

3.2. jeigu numatoma šiltinti išorines sienas, keisti langus, Projekte turi būti numatyta, kaip derinti pastato šildymo sistema pagal pakitusių šilumos poreikį ir sutvarkyti patalpų vėdinimą;

3.3. projekte turi būti numatyta įrengti pandusą, kad į pastatą galėtų patekti neigalieji, išskyrus tuos atvejus, kai pandusą įrengti nėra techninių galimybių;

3.4. investicijų dalis, tenkanti kitoms (ne energinį efektyvumą didinančioms) priemonėms, nurodytoms šio priedo lentelės antrajame skyriuje, neturi viršyti 20 procentų visos investicijų sumos.

3.5. kai atnaujinamo (modernizuojamo) daugiabučio namo plotas daugiau kaip 1500 m², projekte turi būti numatyta įrengti saulės šviesos energijos elektrinę bendrosioms pastato reikmėms, išskyrus tuos atvejus, kai elektrinei įrengti nėra techninių galimybių.

Papildyta papunkčiu:

Nr. [96](#), 2020-02-05, paskelbta TAR 2020-02-11, i. k. 2020-03026

Priedo pakeitimai:

Nr. [1556](#), 2011-12-28, Žm., 2012, Nr. I-1 (2012-01-04), i. k. 1111100NUTA00001556

Nr. [213](#), 2015-02-25, paskelbta TAR 2015-02-27, i. k. 2015-03044

Nr. [203](#), 2017-03-22, paskelbta TAR 2017-03-23, i. k. 2017-04790

Nr. [40](#), 2018-01-10, paskelbta TAR 2018-01-15, i. k. 2018-00575

Nr. [96](#), 2020-02-05, paskelbta TAR 2020-02-11, i. k. 2020-03026

Patvirtinta. Neteko galios nuo 2014-07-01

Priedo naikinimas:

Nr. [671](#), 2013-07-24, Žin. 2013, Nr. 83-4153 (2013-07-30), i. k. 1131100NUTA00000671

Priedas. Neteko galios nuo 2014-07-01

Priedo naikinimas:

Nr. [671](#), 2013-07-24, Žin. 2013, Nr. 83-4153 (2013-07-30), i. k. 1131100NUTA00000671

Priedo pakeitimai:

Nr. [549](#), 2008-05-16, Žin., 2008, Nr. 68-2590 (2008-06-14), i. k. 1081100NUTA00000549

Pakeitimai:

1.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nutarimas

Nr. [686](#), 2005-06-21, Žin., 2005, Nr. 78-2839 (2005-06-23), i. k. 1051100NUTA00000686

STATYBOS RANGOS DARBŲ PRIĖMIMO IR PERDAVIMO AKTAS Nr. _____

(Energiškai efektyvumą didinančios priemonės)

202_ - -

Ataskaitinis laikotarpis nuo 202_ - - iki 202_ - -

RANGOVAS:
UŽSAKOVAS:
(ADMINISTRATORIUS):
 Pagrindinės sutarties data ir nr. [Numeris]
 Objektas:

Šio akto patvirtinama, kad ataskaitiniu laikotarpiu Rangovas įvykdė savo įsipareigojimus pagal aukščiau nurodytą sutartį

RANGOVAS atliko UŽSAKOVUI šiuos Darbus:

Eil. Nr.	Darbų pavadinimas	Sutartinis darbų kiekis	Sutartas matav. vnt. įkainis Eur (be PVM)	Sutarta darbų kaina Eur (be PVM)	Atlikta darbų nuo statybos pradžios įskaitant ataskaitinį laikotarpį		Atlikta darbų nuo statybos pradžios iki ataskaitinio laikotarpio		Atlikta darbų per ataskaitinį laikotarpį	
					%	Suma	%	Suma	%	Suma
1	Šilumos punkto ar katilinės įrengimas, keitimas ar pertvarkymas	1 kompl.	24000	#####	44	10560	20	4800	24	5760
2	Išorinių sienų (taip pat ir cokolio) šiltinimas	4500 m2	102	#####	66	302940	50	229500	16	73440
3										
4										
5										
Suma be PVM:				#####		#####		#####		79200.00
PVM suma:				#####		#####		#####		16632.00
Suma su PVM:				#####		#####		#####		95832.00
Suma mokėjimui:										95832.00

Šis aktas reikalauja TIEKĖJO bei UŽSAKOVO nuo kitų sutartinų įsipareigojimų pagal aukščiau nurodytą sutartį vykdymo.

Rangovas:

 (asmens pavadinimas(arba vardas ir pavardė) (parašas, data, A.V.) (vardas ir pavardė)

Techninis prižiūrėtojas:

 (asmens pavadinimas(arba vardas ir pavardė) (parašas, data, A.V.) (vardas ir pavardė)

Užsakovas:

STATYBOS RANGOS DARBŲ PRIĖMIMO IR PERDAVIMO AKTAS Nr. _____

(Kitos priemonės)

202_ - _ - _

Ataskaitinis laikotarpis nuo 202_ - _ - _ iki 202_ - _ - _

RANGOVAS:
UŽSAKOVAS:
(ADMINISTRATORIUS):
Pagrindinės sutarties data ir nr. [Numeris]
Objektas:

Siuo aktu patvirtinama, kad ataskaitiniu laikotarpiu Rangovas įvykdė savo įsipareigojimus pagal aukščiau nurodytas sutatį

RANGOVAS atliko UŽSAKOVUI šiuos Darbus:

Eil. Nr.	Darbų pavadinimas	Sutartinis darbų kiekis	Sutartas matav. įkainis Eur (be PVM)	Sutarta darbų kaina Eur (be PVM)	Atlikta darbų nuo statybos pradžios įskaitant ataskaitinį laikotarpį		Atlikta darbų nuo statybos pradžios iki ataskaitinio laikotarpio		Atlikta darbų per ataskaitinį laikotarpį	
					%	Suma	%	Suma	%	Suma
1	Laiptinių paprastasis remontas	1 kompl.	24000	9000,00	44	3960	20	1800	24	2160
2										
3										
4										
5										
Suma be PVM:				9000,00	3960,00		1800,00		2160,00	
PVM suma:				1890,00	831,60		378,00		453,60	
Suma su PVM:				10890,00	4791,60		2178,00		2613,60	
Suma mokėjimui:									2613,60	

Siuo aktais neįskaičiuojama TIEKĖJO bei UŽSAKOVO nuo kitų sutartinų įsipareigojimų pagal aukščiau nurodytą sutatį vykdymo.

Rangovas:

 (asmens pavadinimas(arba vardas ir pavardė) (parašas, data, A.V.) (vardas ir pavardė)

Techninis prižiūrėtojas:

 (asmens pavadinimas(arba vardas ir pavardė) (parašas, data, A.V.) (vardas ir pavardė)

Užsakovas:

 (asmens pavadinimas(arba vardas ir pavardė) ir parašas) (parašas, data, A.V.) (vardas ir pavardė)

Kad išvengti klaidų aktuojant atlikus rangos darbus, būtina:

1. Susipažinti su teisės aktais ir priimant sprendimus remtis jų nuostatomis
2. Vadovautis kokybiškai, pilna apimtimi parengtomis **sutartimis**

Ačiū už dėmesį

2022 m.