

TEISĖS AKTUOSE APIBRĖŽTA FIKSUOTOS KAINOS STATYBOS RANGOS SUTARTIES VYKDYMO PROBLEMATIKA

Aurelija Sekonaitė

Vilniaus Gedimino technikos universitetas

El. paštas: aurelija.sekonaite@vgtu.lt

Santrauka. Kiekvienoje statybos rangos sutartyje yra numatoma atliekamų darbų kaina arba šių paslaugų kainos nustatymo taisyklės. Dažniausiai tiek užsakovui, tiek rangovui aktualiausi sutarties punktai yra sutarties objektas ir kaina, t. y. kokius darbus pagal sutartį rangovas turėtų atlikti ir kokį atlygį jam už tai turėtų sumokėti užsakovas. Šiame straipsnyje aptariami pagrindiniai statybos rangos sutartyse taikomi kainos nustatymo metodai, LR teisės aktuose apibrėžta fiksuotos kainos samprata. Straipsnyje nustatomos pagrindinės problemos, su kuriomis susiduria užsakovai ir rangovai, sutartyje taikydami fiksuotos kainos nustatymo metodą. Nustatytos problemos aptariamos remiantis Lietuvos Respublikos teisės aktais ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo formuojama teismų praktika, pateikiami pasiūlymai tiek užsakovui, tiek rangovui, kaip būtų galima išvengti panašių problemų.

Reikšminiai žodžiai: kainos nustatymo metodai, teisės aktai, fiksuotos kainos sutartis, užsakovo rezervas, papildomi darbai.

Įvadas

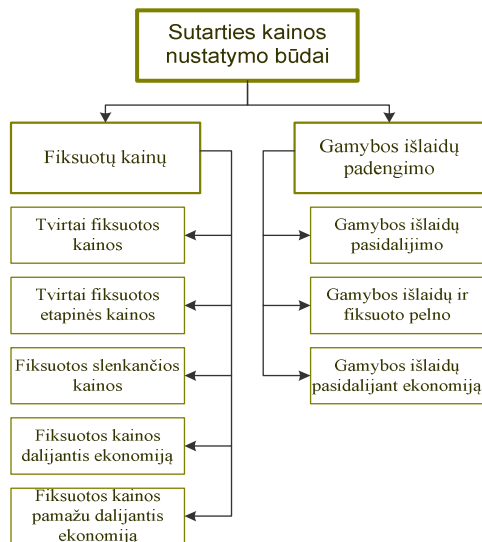
Kiekvienoje statybos rangos sutartyje yra numatoma sutartimi atliekamų darbų kaina arba šios kainos apskaičiavimo taisyklės. Dažniausiai tiek užsakovui, tiek rangovui aktualiausi sutarties punktai yra sutarties objektas ir kaina, t. y. kokius darbus pagal sutartį rangovas turėtų atlikti ir kokį atlygį jam už tai turėtų sumokėti užsakovas. Viešųjų pirkimų atveju, perkant darbus konkurso būdu, kainos nustatymo metodas turi būti numatytas jau pirkimo dokumentuose, kitais atvejais gali būti numatomas derybų tarp užsakovo ir rangovo metu. Konkurso sąlygose arba derybų metu taip pat numatomas ir statybos projekto įgyvendinimo metu atsirandančios rizikos (prievoles priiimti tam tikrą atsakomybę (jos dalį)) paskirstymas tarp šalių. Rizikos pasiskirstymas tarp sutarties šalių turi didelę įtaką visam tolesniam sutarties vykdymui.

Riziką projektavimo ir statybos rangos sutartyse dėl įvairių kainos nustatymo metodų taikymo nagrinėjo Oztas ir Okmen (2004). Straipsnyje buvo pasiūlytas išlaidų ir rizikos įvertinimo modelis, kuris gali būti pritaikomas, kai projektavimo ir statybos rangos darbams sudaroma viena fiksuotos kainos sutartis. Rizikos pasiskirstymą tarp užsakovo ir rangovo numatant įvairius kainos nustatymo metodus analizavo Al-Harbi (1998), Wang (2006), Misbauer ir Hauber (2006). Adams (2008) straipsnyje nagrinėjo statybos rangos sutarčių riziką ir rizikos valdymą, atliko tarptautinių sutarčių rizikos analizę. Zaghloul ir Hartman (2003) straipsnyje pateikė kai kurių tyrimų,

atliktų visame Kanados statybos sektoriuje, rezultatus. Atlikus tyrimą buvo pateiktas geresnis rizikos paskirstymo mechanizmas, grindžiamas pasitikėjimu tarp sutarties šalių. Straipsnyje nustatyta, kad remiantis abipusiu pasitikėjimu, galima labai sumažinti statybos išlaidas. Dikmen ir kt. (2007) straipsnyje pasiūlė neapibrėžtos rizikos įvertinimo metodiką tarptautinėse sutartyse. Pagal šią metodiką galima apskaičiuoti riziką, kad bus viršytos projekto įgyvendinimui numatytos lėšos. Lam ir kt. (2007) straipsnyje pasiūlė rizikos pasiskirstymo tarp užsakovo ir rangovo įvertinimo modelį, remiantis ekspertų žiniomis.

Sutartinės kainos nustatymo metodai

Užsakovas, nusprendęs vykdyti tam tikrą projektą, pirmiausiai suformuoja reikalavimus būsimam užsakymui. Iš šių reikalavimų rangovas turėtų susidaryti detalų užsakymo vaizdą. Užsakovas gali pats laisvai pasirinkti sutarties kainos nustatymo būdą. Pasirinkdamas kainos nustatymo būdą sutartyje užsakovas turi atsižvelgti į įvairius veiksnius, tokius kaip darbų apimtis, sudėtingumas, atlikimo trukmė, ar darbai yra specifiniai (šiuo atveju kaina gali priklausyti nuo projekto ir jo įgyvendinimui reikalingų atlikti darbų unikalumo) (Pajarskas 1991, Rastenis 2006). Literatūroje (Rastenis 2006) yra skiriami pagrindiniai sutarties kainos nustatymo būdai parodyti 1 pav.



1 pav. Pagrindiniai sutarties kainos nustatymo būdai (Rastenis 2006)

Fig. 1. The main contract pricing techniques (Rastenis 2006)

Fiksuotų kainų sutartims būdinga tai, kad kaina yra sutariama sutarties sudarymo metu. Fiksuota kaina ne reiškia, kad už darbus mokama vieną kartą, tai reiškia tik tai, kad konkretus darbas turi būti atliktas už nustatytą kainą (Adriaanse 2007). Fiksuotų kainų sutartys naudojamos tada, kai išlaidas galima pakankamai tiksliai prognozuoti ir šios sutartys naudingesnės užsakovui dėl to, kad jos skatina rangovą mažinti savo išlaidas bei mažina užsakovo pastangas finansiškai kontroliuoti rangovą. **Tvirtai fiksuotos kainos** sutartis sudaroma laimėjus konkursą arba individualiomis derybomis. Paprastai šios rūšies sutartyje pradinė kaina nekeičiama, nebent užsakovas pakeičia užsakymo pobūdį ar pirminius jo parametrus. Visą riziką ir atsakomybę prisiima rangovas, o užsakovas tik kontroliuoja darbų kokybę ir terminus. **Tvirtai fiksuotos etapinės kainos** sutartis susideda iš keleto nuoseklių sutarčių. Kai kainą pakankamai tiksliai galima numatyti tik pradiniam užsakymo etapui, tik šiam etapui sutarties sudarymo metu ir numatoma tvirta kaina. Šį etapą užbaigus, kiekvienam kitam etapui iš eilės nustatoma atitinkama tvirtai fiksuota kaina. Pabaigus etapą, su rangovu atsiskaitoma tvirta kaina, nekreipiant dėmesio, ar rangovas gavo pelno, ar patyrė nuostolį, o paskutinio etapo kainą riboja užsakymui nustatyta didžiausia kaina. **Fiksuotos slenkančios kainos** sutartis numato galimybę koreguoti pradinę sutarties kainą atsižvelgiant į rangovo gamybos išlaidų kitimą. Šios rūšies sutartys paprastai naudojamos ilgalaikiuose sandoriuose ir apsaugo parduovą nuo pelno sumažėjimo dalį rizikos perkeliant užsakovui. Šiuo atveju formuojant sutarties kainą yra

atsižvelgiama į pradinę sutarties kainą, kainos koregavimo koeficiento apskaičiavimo formulę, bazinių kainų lygį, koregavimo periodą, sutarties kainos koregavimo ribas. Sudarydami **fiksuotos kainos dalijantis ekonomiją** sutartį, užsakovas su rangovu susitaria tam tikru santykiu pasidalyti ekonomiją ar pereikvojimą. Šios sutarties privalumas yra tas, kad rangovo pelnas susiejamas su faktiškais išlaidomis ir skatina jas mažinti. Gavus ekonomiją sutarties kaina sumažėja užsakovui tenkančios ekonomijos dydžiu, o gavus pereikvojimą – ji padidinama užsakovui tenkančio pereikvojimo dydžiu, tačiau negali būti didesnė už numatytą didžiausią kainą. **Fiksuotos kainos pamažu pasidalijant ekonomiją** sutartis nuo prieš tai minėtos sutarties skiriasi tuo, kad užsakymas yra padalijamas į etapus ir ekonomija ar pereikvojimas pasidalijamas po kiekvieno etapo. Po kiekvieno etapo yra patikslinama ir visos sutarties kaina.

Gamybos išlaidų pasidalijimo sutartyje užsakovas nurodo, kokią dalį rangovo išlaidų jis padengs, tai nurodoma konkrečia suma arba faktinių išlaidų padengimo procentu. Likusią dalį abu partneriai padengia sutartu ir sutartyje nurodytu santykiu. Tačiau, kai galutinė kaina yra didesnė už sutartą, šį skirtumą padengia rangovas. **Gamybos išlaidų ir fiksuoto pelno** sutartis sudaroma tada, kai jos sudarymo momentu negalima tiksliai apibrėžti būsimų išlaidų. Jei yra nustatomas fiksuotas pelnas, jis neskatina išlaidų mažinti ar didinti, tačiau kai pelnas nustatomas procentais nuo išlaidų, rangovui netgi naudinga išlaidas didinti. Kai didžiausia kaina viršijama, skirtumas yra padengiamas iš rangovo pelno. **Gamybos išlaidų pasidalijant ekonomiją** sutartis gali būti sudaroma esant neapibrėžtiems užsakymo galutiniams rezultatams. Didžiausios kainos sąlygos šiose sutartyse nėra, galutinė kaina apskaičiuojama jau įvykdžius užsakymą. Šio tipo sutartims būdinga tai, kad rangovas yra skatinamas mažinti išlaidas, o išlaidų tikslumą kontroliuoja užsakovas (Rastenis 2006). Statybos rangos sutartyje, priklausomai nuo aplinkybių, gali būti taikomas bet kuris iš paminėtų sutarties kainos nustatymo būdų.

Teisės aktuose apibrėžta fiksuotos kainos problematika

Lietuvoje bene plačiausiai taikomas sutartinės kainos nustatymo metodas yra fiksuotos kainos nustatymas. Pažymėtina, kad bene daugiausiai ginčų tarp sutarties šalių ir kyla tuomet, kai rangos sutartyje būna numatyta fiksuota darbų kaina. Toliau aptariami Lietuvos Respublikos teisės aktai, kuriuose pateikiama fiksuotos sutartinės kainos samprata.

LR Civilinio kodekso (2000) 6.653 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad rangos sutartyje nurodoma darbų kaina arba jos apskaičiavimo būdas ir kriterijai. O jeigu sutartyje kaina nenurodoma, ji nustatoma pagal 6.198 straipsnio taisyklės. Minėtame straipsnyje numatyta, kad kai kaina ar jos nustatymo tvarka sutartyje neaptarta ir šalys nėra susitarusios kitaip, laikoma, kad šalys turėjo omenyje kainą, kurią sutarties sudarymo metu toje verslo srityje buvo įprasta imti už toki pat įvykdymą atitinkamomis aplinkybėmis, o jeigu ši kaina neegzistuoja – atitinkančią protingumo kriterijus kainą. Jeigu sutarties kainą turi nustatyti viena šalis ir tokiu būdu nustatyta kaina aiškiai neatitinka protingumo kriterijų, tai nepaisant šalių susitarimų sutarties kaina turi būti pakeista protinumo kriterijus atitinkančia kaina. LR Civilinio kodekso (2000) 6.653 straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad į rangos sutartyje nurodytą kainą įeina rangovo atlikto darbo atlyginimas ir jo turėtų išlaidų kompensavimas.

Sutartyje numatytiems darbams atlikti gali būti sudaroma konkreti ar apytikrė sąmata. Jeigu sutartyje nurodyta konkreti darbų kaina, rangovas neturi teisės reikalauti ją padidinti, o užsakovas – sumažinti. Ši taisyklė taip pat taikoma ir tais atvejais, kai rangos sutarties sudarymo momentu nebuvo galima tiksliai numatyti viso darbų kiekio arba visų darbams atlikti būtinų išlaidų (LR Civilinio... (2000) 6.653 straipsnio 3 ir 5 dalys). Tačiau rangovas, statybos metu padaręs išvadą, kad reikalingi normatyviniuose statybos dokumentuose nenumatyti darbai, dėl kurių būtina atlikti papildomus statybos darbus ir atitinkamai padidinti sutarties kainą, privalo apie tai pranešti užsakovui. Jeigu rangovas negauna užsakovo atsakymo į savo pranešimą per sutartyje nustatytą terminą, o jeigu terminas sutartyje nenustatytas – per protingą terminą, jis turi teisę sustabdyti tų darbų atlikimą. Šiuo atveju nuostolius dėl darbų atlikimo sustabdymo turi atlyginti užsakovas, išskyrus atvejus, kai jis įrodo, jog papildomus darbus atlikti nebuvo būtina (LR Civilinio... (2000) 6.684 straipsnio 4 dalis). Jeigu rangovas minėtos pareigos nevykdo, netenka teisės reikalauti iš užsakovo apmokėti atliktų papildomų darbų vertę ir atlyginti dėl to turėtus nuostolius, jei neįrodo, kad jo neatidėliotini veiksmai atitiko užsakovo interesus, o dėl statybos darbų sustabdymo statybos objektas būtų žuvęs ar buvęs sugadintas (LR Civilinio... (2000) 6.684 straipsnio 5 dalis).

Tuo atveju, kai rangovo faktinės išlaidos yra mažesnės, negu buvo numatyta nustatant atliekamų darbų kainą, rangovui išlieka teisė gauti atlyginimą, numatytą rangos sutartyje, jeigu užsakovas neįrodo, kad ekonomija turėjo neigiamos įtakos sutartyje numatytai darbo kokybei.

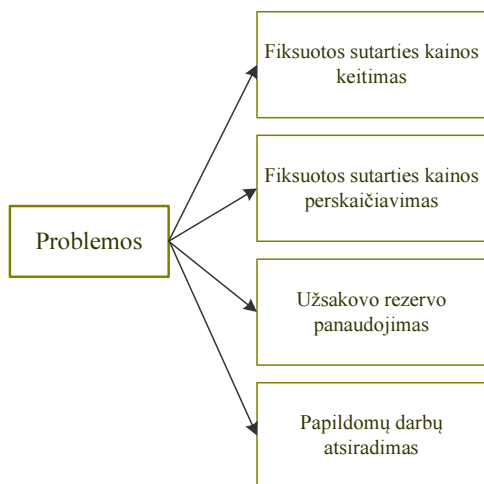
LR Civilinio kodekso (2000) 6.653 straipsnio 4 dalyje sakoma, kad jeigu būtina atlikti papildomų darbų arba dėl kitų svarbių priežasčių rangovui tenka didinti kai kurių darbų kainą, jis privalo apie tai laiku pranešti užsakovui. Jeigu užsakovas nesutinka padidinti kainos, rangovas turi teisę atsisakyti sutarties ir reikalauti iš užsakovo sumokėti už atliktus darbus. Jeigu rangovas laiku neįspėja užsakovo, kad yra būtina didinti darbų kainą, jis privalo įvykdyti sutartį už joje numatytą kainą. Tačiau kai rangovo tiekiamų medžiagų ar įrenginių kaina arba paslaugų, kurias rangovui teikia tretieji asmenys, kaina padidėja iš esmės ir šio kainų padidėjimo rangovas negalėjo numatyti rangos sutarties sudarymo momentu, rangovas turi teisę reikalauti padidinti darbų kainą arba nutraukti sutartį pagal šio kodekso 6.204 straipsnio nustatytas taisykles (LR Civilinio... (2000) 6.653 straipsnio 6 dalis).

Remiantis LR Civilinio kodekso (2000) 6.685 straipsnio 2 dalimi, jeigu ne dėl nuo rangovo priklausančių aplinkybių faktiška statybos darbų kaina padidėjo daugiau kaip penkiolika procentų, rangovas turi teisę reikalauti perskaičiuoti sutarties kainą. 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. Pažymėtina, kad šalys gali sutartyje numatyti ir kitokias sutarties dokumentų pakeitimo sąlygas (LR Civilinio... (2000) 6.685 straipsnio 1 dalis).

Viešųjų pirkimų įstatymas (2006) numato, kad pirkimo sutartyje turi būti nustatyta kaina arba kainodaros taisyklės, kurios nustatomos pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos patvirtintą metodiką (Viešųjų pirkimų... (2006) 15 straipsnio 6 dalis). Įstatyme minimoje Viešojo pirkimo-pardavimo sutarčių kainos ir kainodaros taisyklių nustatymo metodikoje (2006) numatyta, kad metodika vadovaujasi perkančiosios organizacijos pirkimo dokumentuose ir viešojo pirkimo-pardavimo sutartyse nustatydamas kainą ar kainodaros taisyklės. Esant būtinybei, vienoje sutartyje gali būti taikomi keli kainos apskaičiavimo būdai. Be to, kainodaros taisyklėse gali būti numatytas sutarties kainos ar įkainių koregavimas atsižvelgiant į kainų lygio kitimą ir mokesčių pasikeitimus.

Fiksuota kaina pagal prasmę ir funkcijas atitinka FIDIC Geltonojoje knygoje (2003) ir Struktūrinių fondų lėšomis finansuojamų projektų viešųjų pirkimų pavyzdiniuose pirkimo dokumentuose (2010) apibrėžtą *bendros sumos* kainą. FIDIC Geltonojoje knygoje (2003) nurodyta,

kad bendros sumos sutartyse rangovas prisiima kainos pokyčių riziką. Struktūrinių fondų lėšomis finansuojamų projektų viešųjų pirkimų pavyzdiniuose pirkimo dokumentuose (2010) nurodoma, kad bendros sumos sutartyse kaina apima visas paslaugas, darbus ir prekes, susijusias su sutartimi. Rangovas pateikia bendrą kainą užsakovo nurodytiems darbų kiekiams ir ši kaina rangovui yra sumokama nepriklausomai nuo faktinių kiekių, padarytų darbų metu. Problemos, su kuriomis dažniausiai susiduriama vykdant statybos rangos sutartį, kai joje numatyta fiksuota darbų kaina, parodytos 2 pav.



2 pav. Problemos, su kuriomis dažniausiai susiduriama vykdant statybos rangos sutartį, kai joje numatyta fiksuota darbų kaina

Fig. 2. Problems are most frequently encountered in performing the fixed price (lump sum) contract

Toliau straipsnyje nurodytos problemos aptariamoms ir pateikiami pasiūlymai tiek užsakovui, tiek rangovui, kaip galima būtų išvengti panašių problemų.

Fiksuotos sutarties kainos teisinės keitimo galimybės

Sutartyje nustačius fiksuotą kainą, užsakovas įsipareigoja šią kainą sumokėti rangovui už visas pagal sutartį suteiktas paslaugas ar atliktus darbus. Fiksuota kaina nustatoma, kai iš anksto užsakovas gali pirkimo dokumentuose nurodyti pakankamai tikslų reikalingų prekių, paslaugų ar darbų kiekį, ir pateikdamas pasiūlymą rangovas turi realias galimybes numatyti ir įvertinti sutarties vykdymo išlaidas bei gali prisiimti riziką dėl šių išlaidų dydžio (Viešojo pirkimo-pardavimo... (2006) 8, 9 punktai).

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija nutartyje (2006) yra nurodžiusi, kad darbų kaina – tai rangovo turėtų išlaidų kompensavimas ir atlyginimas jam už darbą, t. y. rangovo pelnas. Darbų kaina gali būti nustatoma keliais būdais: sutartyje nuro-

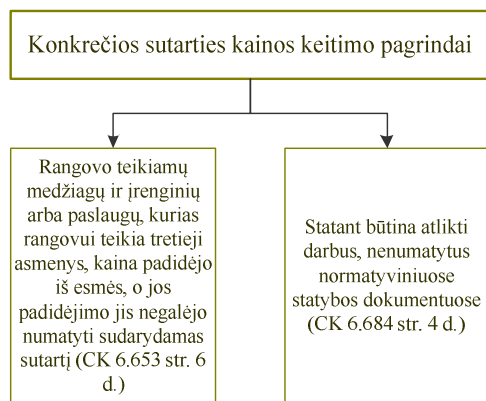
dant konkrečią kainą arba sudarant sąmatą, arba sutartyje pateikiant kainos nustatymo kriterijus ir būdus.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija nutartyje (2006) atkreipė dėmesį, kad LR Civilinio kodekso (2000) 6.653 straipsnio 1 – 3 dalys – dispozityvios teisės normos, kurios numato galimybę šalims pasirinkti kainos nustatymo būdus. Rangos sutartis galioja ir nenurodžius joje kainos, tokiu atveju darbų kaina nustatoma LR Civilinio kodekso (2000) 6.198 straipsnio tvarka. Nagrinėjamoje byloje nustatyta, kad rangovas prašė teismų įvertinti statybos rangos sutarties dalį, kurioje buvo nurodyta jo, kaip rangovo, atliktų darbų kaina. Jis teigė, kad projektuotojas ir užsakovas jį suklydino dėl darbų kainos, nes kainą nustatė neturėdami tinkamo darbų projekto ir sąmatos.

Nagrinėjamoje byloje reikšminga tai, kad esant iki sutartiniams santykiams šalys siekė susitarti dėl konkrečios objekto pastatymo kainos, kurios negalima viršyti. Sudarydamos sutartį šalys susitarė dėl galutinės konkrečios kainos ir dėl rangovo ekonomijos, t. y. kad faktinėms rangovo išlaidoms esant mažesnėms, nei sutarta kaina, jis gaus sutartą konkrečią kainą.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija nutartyje (2006) konstatavo, kad įstatymas nenumato galimybės nei didinant, nei mažinant keisti statybos rangos sutartyje nurodytą konkrečią kainą (LR Civilinio... (2000) 6.653 str. 5 d.). Tai imperatyvi teisės norma, draudžianti keisti konkrečią kainą net ir tais atvejais, kai sudarant rangos sutartį nebuvo galima tiksliai numatyti visos darbų apimties arba visų darbams atlikti būtinų išlaidų. Toks teisinis reglamentavimas įpareigoja sutarties šalis apsispręsti renkantis kainos nustatymo būdą. Šalių nuostatų tikslas – statybos rangos sutarties šalims suteikti alternatyvias galimybes joms labiau priimtinu būdu nustatyti tarpusavio teises ir pareigas, susijusias su darbų kainos koregavimu, taip užtikrinti šalių interesų pusiausvyrą, drausminti statybos proceso dalyvius ir kita.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos (2006) nuomone, šalys, nurodžiusios statybos rangos sutartyje konkrečią kainą, privalo prisiimti tokio susitarimo padarinius. Kainą galima keisti tais atvejais, kai ji yra orientacinė, apytikrė arba kai ji nenurodyta, o tik susitarta dėl jos nustatymo kriterijų. Keisti konkrečią kainą vykdant prievolės galima tik išimtiniais atvejais. Sutartyje sulygotos konkrečios kainos keitimo pagrindai, numatyti LR Civiliniame kodekse (2000) parodyti 3 pav.



3 pav. Sutartyje sulygtos konkrečios kainos keitimo pagrindai, numatyti LR Civiliniame kodekse (2000)

Fig. 3. Contractually agreed price of a specific change in law

Analogiškai galimybę keisti sutartyje numatytą konkrečią kainą Lietuvos Aukščiausiasis Teismas aiškino ir kitose savo nutartyse (Lietuvos Aukščiausiojo... 2009a, 2009b, 2009c).

Apibendrinant daroma išvada, kad sutartyje nustatyta konkreti kaina reiškia, jog ši kaina yra fiksuota ir sutarties vykdymo metu negali būti keičiama nei ją didinant, nei mažinant (išskyrus nurodytus atvejus), nepriklausomai nuo rangovo faktiškai patiriamų išlaidų. Rangovas prisiima sutarties kaštų padidėjimo riziką (prievolę apmokėti už papildomus, nenumatytus ir kt. darbus, dėl kurių gali padidėti faktinė sutarties kaina), tačiau jam tenka ir sutarties vykdymo ekonomija.

Nustačius konkrečią sutarties kainą, užsakovas neprivalo ir negali tikrinti faktinių rangovo išlaidų, kištis į rangovo komercinę ūkinę veiklą (LR Civilinio... (2000) 6.689 straipsnio 3 dalis).

Sutarties kainos perskaičiavimo galimybė gali būti numatyta rangos sutartyje. Sutartyje nenumačius minėtos galimybės, rangovas gali įgyti teisę perskaičiuoti sutarties kainą tik remiantis LR Civilinio kodekso (2000) 6.685 straipsnio 2 dalies nuostatomis, t. y. jeigu ne dėl nuo jo priklausančių aplinkybių faktiška statybos darbų kaina padidėjo daugiau kaip penkiolika procentų.

Viešojo pirkimo-pardavimo sutarčių kainos ir kainodaros taisyklių nustatymo metodikoje (2006) nurodyta, kad tais atvejais, kai mažai tikėtinas kainų lygio kitimas arba kai užsakovas visą riziką dėl kainų kitimo nori perkelti rangovui, kainodaros taisyklėse nustatoma, kad sutarties kaina (įkainiai) dėl kainų lygio pasikeitimo neperskaičiuojami. Šiuo atveju užsakovas privalo įvertinti tai, kad dėl per didelės rizikos rangovai savo pasiūlymuose gali pateikti didesnes nei įprasta kainas, arba rangovas gali anksčiau laiko nutraukti sutartį, jeigu jos vykdymo sąlygos taptų nepriimtinos.

Sutartyje numatant kainos perskaičiavimo galimybę turi būti detalai aprašyta, kada pradedamas ir kokiais duomenimis remiantis vykdomas kainos perskaičiavimas, kainos perskaičiavimo formulė. Kainodaros taisyklės turi leisti ne vien tik didinti fiksuotą kainą padidėjus kainų lygiui, bet ir mažinti, jeigu lygis mažėja. Kainodaros taisyklėse taip pat turi būti nustatyta, nuo kurio momento įsigalioja perskaičiuotos kainos ir už kurias prekes, paslaugas ar darbus bus mokama senosiomis kainomis, o už kurias – perskaičiuotomis.

Pasitaiko atvejų, kai detalai nenumačius šių perskaičiavimo kriterijų, rangovas piktnaudžiauja kainos perskaičiavimo sąvoka sutartyje ir perskaičiuoja sutarties kainą dažniau, remdamasis nepagrįstais kriterijais arba nustato kitą (naują), visiškai su sutarties kaina nesusijusią statybos darbų kainą.

Pasitaiko ir tokių atvejų, kai sutarties kaina būna perskaičiuojama neatsižvelgiant į kokius nors rodiklius, parodančius kainų pokyčius, bet būna nustatoma skaičiuojamoji statybos darbų kaina, kurios paskirtis yra visiškai kita. Vadovaujantis STR 1.05.06:2010 (2010) 47 punkto nuostatomis skaičiuojamosios kainos paskirtis yra nustatyti statinio skaičiuojamąją, bet ne sutarties kainą ir juo labiau ne sutartinės kainos pakeitimus. LR Aplinkos ministerijos informacinio pranešimo (LR Aplinkos... 2005) 1 punkte nurodyta, kad skaičiuojamųjų kainų nustatymo tikslas – apskaičiuoti ir iš anksto numatyti ekonomiškai pagrįstas statinių projektinių sprendinių parengimo, realizavimo, statinių statybos vykdymo, projekto valdymo ir kitas išlaidas bei, atsižvelgiant į rinkos sąlygas, rangos sutarties sudarymo prielaidas, baigiamuosius statybos sutarties rezultatus, atsiskaitymo už atliktus darbus būdus, planuoti bendrą investicijų poreikį arba suformuoti tikslinę statybos kainą (ribines biudžeto ribas). Šiame informacinio pranešimo punkte taip pat nurodyta, kad statinių statybos skaičiuojamosios kainos apskaičiavimo principai gali būti taikomi vykdant rangos darbų konkursus, palyginant alternatyvių projektinių sprendinių ekonominius rodiklius, taip pat šiose rekomendacijose aprašyta statybos darbų kainos apskaičiavimo tvarka, šalių susitarimu, gali būti taikoma ir rangos darbų sutartyse bei vykdant atsiskaitymus už atliktus darbus. Pažymėtina, kad dažniausiai šalys nesitaria statybos darbų kainai nustatyti taikyti skaičiuojamąsias kainas, nes rangovas yra laisvas pasirinkti, kokią kainą pasiūlyti užsakovui.

Kainos perskaičiavimas nustatant naują kainą vien tik remiantis perskaičiuota skaičiuojamąja kaina taip pat prieštarauja ir teisingumo bei sąžiningumo principams. Tokiu būdu rangovas nepriklausomai nuo pasiūlytos kai-

nos (pasiūlęs mažą, žymiai mažesnę už rinkos, darbų kainą ir laimėjęs konkursą) vėliau įgyja teisę gauti apmokėjamą skaičiuojamosiomis rinkos kainomis.

Atvejais, kai statybos kainos perskaičiavimas sutartyje nenumatytas, o rangovas įgyja tokią teisę pagal CK, kainos perskaičiavimą reikėtų atlikti vadovaujantis Metodikos rekomendacijomis, t. y. atsižvelgiant į statybos sąnaudų indekso pokyčius.

Teisiniai užsakovo rezervo panaudojimo ir apmokėjimo už papildomus darbus aspektai

Užsakovo rezervo suma apskaičiuojama procentais nuo visos apskaičiuotos statybos sklypo paruošimo, statinių ir jų dalių statybos, projektavimo ir inžinerinių paslaugų bei kitų statinio išlaidų sumos. Užsakovo rezervas apskaičiuojamas atsižvelgiant į numatomą papildomą statytojo išlaidų poreikį, kuris gali atsirasti dėl projekto sprendinių tikslinimo, dėl projekte nenumatytų ar į kainos apskaičiavimus neįtrauktų, tačiau būtinų statiniui pastatyti (sumontuoti, nutiesti) papildomų darbų išlaidų bei kitais objektyviomis priežastimis pagrįstais ar pasikeitusių aplinkybių sąlygojamais atvejais (LR Aplinkos... 2005).

Užsakovas gali paprašyti rangovo ar konkurso dalyvių sąmatas rengti pagal pateiktus darbų kiekių, medžiagų ir mechanizmų poreikių žiniaraščius, pateikti fiksuotą kainą ir numatyti tam tikrą procentą užsakovo rezervui, iš kurio būtų apmokami nenumatyti darbai.

Pirkimo dokumentuose ir sutartyje turi būti apibrėžti darbų, atliekamų užsakovo rezervo sąskaita, kainos nustatymo metodai.

Konkursinėje medžiagoje, nurodant į pasiūlymą įtraukti užsakovo rezervą, rekomenduojama nurodyti ir kainos nustatymo metodus, kaip ir kada bus naudojamas rezervas, kaip bus nustatomos atliktų darbų tiesioginės išlaidos, kokio dydžio skaičiuoti pridėtines išlaidas, pelną. Priešingu atveju rangovas gali piktnaudžiauti ir nepagrįstai naudoti užsakovo rezervo lėšas darbų, kurie nepriskirtini nenumatytiems darbams, apmokėjimui.

Poreikis atlikti papildomus darbus vykdant didelės apimties statybos darbus atsiranda gana dažnai. Kai rangovas yra prisiėmęs papildomų darbų atsiradimo riziką (prievolę šiuos darbus atlikti savo sąskaita), jis privalo juos atlikti be papildomo atlygio.

Problema iškyla tuomet, kai atsiranda papildomų darbų poreikis, o rangovas sutartimi nėra prisiėmęs prievolės šiuos darbus atlikti savo sąskaita. Kai rangovas įsipareigoja suprojektuoti ir pastatyti statinį už tam tikrą kainą, pripažįstama, kad jis prisiėmė visą papildomų darbų atsiradimo riziką (prievolę šiuos darbus atlikti savo

sąskaita, jeigu sutartyje nenumatyta kitaip). Tačiau jeigu rangovas įsipareigojo pastatyti statinį pagal užsakovo pateiktą projektą, dėl projekto pakeitimų atsiradę nauji darbai laikytini papildomais darbais, už kuriuos užsakovas turėtų mokėti papildomai (jei sutartyje nenumatyta kitaip) (Mitkus 2010).

Tačiau, jeigu rangovas prisiima prievolę papildomus darbus atlikti savo sąskaita, fiksuota kaina negali būti keičiama. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas nutartyje (2006) yra pripažinęs, kad rangovui prisiėmus riziką dėl trečiojo asmens parengto projekto, konkreti (fiksuota) kaina negali būti keičiama netgi tuo atveju, kai projekto sprendiniai su rangovu nebuvo derinti.

Užsakovas, prašydamas rangovo pateikti fiksuotą kainą privalo įvertinti tai, kad dėl per didelės rizikos (prievolės papildomus, nenumatytus ir kt. darbus atlikti savo sąskaita) rangovas savo pasiūlyme gali pateikti didesnes nei įprasta kainas. Tokia situacija užsakovui gali būti nenaudinga, kadangi rangovas, prisiėmdamas didesnę riziką pateikia ir didesnę nei įprasta kainą, o užsakovas šią kainą rangovui bet koku atveju turės sumokėti, nepriklausomai nuo to, ar vykdant sutartį atsirado papildomų darbų. Kitu atveju užsakovui gali būti ir naudinga, kai rangovas nors ir prisiima riziką, numato didesnę sutarties kainą, tačiau papildomų darbų būna daugiau, negu rangovas numatė. Šiuo atveju rangovas patiria nuostolį, nes užsakovas rangovui vėlgi sumoka tik fiksuotą sutarties kainą.

Išvados

1. Remiantis LR Civilinio kodekso nuostatomis ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo formuojama teismų praktika, keisti fiksuotos sutarties kainos statybos projekto įgyvendinimo metu negalima nei ją didinant, nei mažinant, išskyrus du LR Civiliniame kodekse numatytus atvejus, t. y., kai rangovo teikiamų medžiagų ir įrenginių arba paslaugų, kurias rangovui teikia tretieji asmenys, kaina padidėjo iš esmės, o jos padidėjimo jis negalėjo numatyti sudarydamas sutartį (CK 6.653 str. 6 d.) ir/arba statant būtina atlikti darbus, nenumatytus normatyviniuose statybos dokumentuose (CK 6.684 str. 4 d.).

2. Perskaičiuota sutarties kaina turi būti nustatoma remiantis pirmine sutarties kaina. Kainos perskaičiavimas nustatant naują kainą vien tik remiantis perskaičiuota skaičiuojamąja kaina prieštarauja teisingumo ir sąžiningumo principams. Tokiu būdu rangovas nepriklausomai nuo pasiūlytos kainos (pasiūlęs mažą, žymiai mažesnę už rinkos, darbų kainą ir laimėjęs konkursą) vėliau įgyja

teisę gauti apmokėjimą skaičiuojamosiomis rinkos kainomis.

3. Pirkimo dokumentuose ir sutartyje numatant užsakovo rezervą nenumatytiems darbams, turi būti apibrėžti šių darbų, atliekamų užsakovo rezervo sąskaita, kainos nustatymo metodai. Priešingu atveju rangovas gali piktnaudžiauti ir nepagrįstai naudoti užsakovo rezervo lėšas darbų, kurie nepriskirtini nenumatytiems darbams, apmokėjimui.

4. Rangovui prisiėmus prievolę papildomus darbus atlikti savo sąskaita, fiksuota sutarties kaina negali būti keičiama netgi tuo atveju, kai projekto sprendiniai su rangovu nebuvo derinti. Rangovas įsipareigoja pastatyti statinį, o užsakovas įsipareigoja už šį statinį sumokėti fiksuotą kainą, nepriklausomai nuo to, ar rangovas vykdė papildomus darbus.

Literatūra

- Adams, F. K. 2008. Risk perception and Bayesian analysis of international construction contract risks: The case of payment delays in a developing economy, *International Journal of Project Management* 26 (2): 138–148.
- Adriaanse, J. 2007. *Construction contract law*. Second Edition. Palgrave Macmillan: New York, 378 p.
- Al-Harbi, K. 1998. Sharing fractions in cost-plus-incentive-fee contracts, *International Journal of Project Management* 16(2): 73–80.
- Dikmen, I.; Birgonul, M. T.; Han, S. 2007. Using fuzzy risk assessment to rate cost overrun risk in international construction projects, *International Journal of Project Management* 25(5): 494–505.
- FIDIC *Geltonoji knyga*. 2003. Vilnius: UAB Lietuvos statybų projektavimo institutas.
- Lam, K. C.; Wang, D.; Lee, P. T. K.; Tsang, Y. T. 2007. Modeling risk allocation decision in construction contracts, *International Journal of Project Management* 25(5): 485–493.
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos nutartis. 2009a. UAB „Luidas“ v. UAB „Baltijos laikas“ (bylos Nr. 3K-3-219/2009).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos nutartis. 2009b. UAB „Congestum group“ v. UAB „Sermeta“ (bylos Nr. 3K-3-54/2009).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos nutartis. 2009c. BUAB „Alrosta“ v. UAB „Immobilitas“ (bylos Nr. 3K-3-19/2009).
- Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos nutartis. 2006. UAB „Estinos arka“ v. AB „Lelija“ (bylos Nr. 3K-3-543/2006).
- LR Aplinkos ministerijos informacinis pranešimas. Apie statinių statybos skaičiuojamųjų kainų nustatymą. 2005. *Informaciniai pranešimai*, Nr. 61.
- LR Civilinis kodeksas. 2000. *Valstybės žinios*, Nr. 74-2262.
- LR Viešųjų pirkimų įstatymas. 2006. *Valstybės žinios*, Nr. 4-102.
- Missbauer, H.; Hauber, W. 2006. Bid calculation for construction projects: Regulations and incentive effects of unit price contracts, *European Journal of Operational Research* 171(3): 1005–1019.
- Mitkus, S. 2010. *Statybos rangos sutartis: teorija ir praktika*. Monografija. Vilnius: VĮ Registrų centras. 480 p.
- Ozta, A.; Okmen, O. 2004. Risk analysis in fixed-price design-build construction projects, *Building and Environment* 39(2): 229–237.
- Pajarskas, Š. 1991. *Kontraktinė kainodara ir valstybinis reguliavimas rinkos ekonomikoje*. Vilnius: Menedžmentas. 116 p.
- Rastenis, J. 2006. *Kainodara*. Mokomoji knyga. Kaunas: Technologija, 96 p.
- STR 1.05.06:2010 Statinio projektavimas. 2010. *Valstybės žinios*, Nr. 115–5902.
- Struktūrinių fondų lėšomis finansuojamų projektų viešųjų pirkimų pavyzdiniai pirkimo dokumentai* [interaktyvus]. 2010. Centrinė projektų valdymo agentūra [žiūrėta 2011 m. vasario 15 d.]. Prieiga per internetą: <<http://cpma.lt>>.
- Viešojo pirkimo-pardavimo sutarčių kainos ir kainodaros taisyklių nustatymo metodika. 2006. *Valstybės žinios*, Nr. 16–576.
- Wang, W. C.; Wang, H. H.; Lai, Y. T.; Li, J. C. C. 2006. Unit-price-based model for evaluating competitive bids, *International Journal of Project Management* 24(2): 156–166.
- Zaghloul, R.; Hartman, F. 2003. Construction contracts: the cost of mistrust, *International Journal of Project Management* 21(6): 419–424.

IMPLEMENTATION PROBLEMS OF FIXED PRICE CONSTRUCTION CONTRACTS

A. Sekonaitė

Abstract

Each construction contract has its price or the rules to calculate it. The construction object and the price are the main subjects for the owner and contractor.

This article discusses the main construction contract pricing methods. Since most widely applied model in Lithuania is – pricing method with fixed costs, paper identifies the main problems faced by owners and contractors using this method. Further issues identified and discussed the proposals for the owner and contractor, how to avoid similar problems.

Keywords: pricing, legislation, fixed price (lump sum) contract, owner reserve, additional work.