

INFORMACINIAI SEMINARAI

Statybos techninės veiklos pagrindinių sričių vadovams ir
rangovams

Statinio garantinis terminas

Statinio garantinis terminas

negali būti trumpesnis už Civilinio kodekso 6.698 straipsnyje nustatytą terminą:

- **5 metai** – visam statiniui;
- **10 metų** – esant paslėptų statinio elementų;
- **20 metų** – esant tyčia paslėptų defektų.



Statinio garantinis terminas

Statybos dalyvių atsakomybė

Rangovas, projektuotojas, projekto ekspertizės rangovas ar statybos techninis prižiūrėtojas atsako už objekto sugriuvimą ar defektus, jeigu objektas sugriuvo ar defektai buvo nustatyti per:

- **penkerius** metus;
- **dešimt** metų – esant paslėptų statinio elementų (konstrukcijų, vamzdynų ir kt.);
- **dvidešimt** metų – esant tyčia paslėptų defektų.

Šie terminai pradedami skaičiuoti nuo visų rangovo atliktų **statybos darbų rezultatų perdavimo užsakovui dienos** (kai statyba vyko rangos būdu) arba **nuo statybos užbaigimo dienos** (kai statyba vyko ūkio arba mišriu būdu).

Statinio projektavimo, rangos ir statinio statybos techninės priežiūros sutartyse statinio garantinis terminas **gali būti nustatomas ilgesnis** už Civilinio kodekso 6.698 straipsnyje nurodytą terminą.

Statinio garantinis terminas

Rangovo garantinio laikotarpio prievolių įvykdymo dokumentas

Rangovas kartu su atliktų statybos darbų perdavimo aktu statytojui (užsakovui) **turi pateikti dokumentą**, kuriuo užtikrinamas **garantinio laikotarpio prievolių įvykdymas** pagal pasirašytą rangos sutartį.

Šis dokumentas rangovo nemokumo ar bankroto atveju turi užtikrinti dėl rangovų kaltės atsiradusių defektų, nustatytų **per pirmuosius 3 garantinio termino metus**, šalinimo išlaidų apmokėjimą statytojui (užsakovui).

Defektų šalinimo užtikrinimo suma statinio garantiniu **3 metų laikotarpiu** turi būti ne mažesnė kaip **5 procentai** statinio statybos kainos.

Šis reikalavimas netaikomas **griaunant** statinius ir statant **nesudėtinguosius** statinius.

Statinio garantinis terminas

Rangovo garantinio laikotarpio prievolių įvykdymo dokumentas

- draudimo bendrovės išduoto laidavimo draudimo raštas;
- mokėjimo atidėjimą patvirtinantis dokumentas;
- kredito įstaigos garantijos kopija.

Reikalavimai:

- draudimo bendrovės laidavimo draudimo raštas, mokėjimo atidėjimą patvirtinantis dokumentas arba kredito įstaigos garantija turi būti išduoti **ne trumpesniam kaip 3 metų laikotarpiui**;
- laidavimo draudimo suma, mokėjimo atidėjimo suma arba garantijos suma turi būti **ne mažesnė kaip 5 procentai statybos kainos (su PVM)**;

Dokumentas, užtikrinantis garantinio laikotarpio prievolių įvykdymą taip pat turi būti privalomai pateikiamas, kai norima gauti **statybos užbaigimo aktą ar deklaracijos apie statybos užbaigimą patvirtinimą**.

Statinio garantinis terminas

Nekilnojamojo turto vystytojas

atsako **statinio (jo dalies) įgijėjui** už garantinio laikotarpio rangovo prievolių neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą.

Užtikrindamas šį reikalavimą, nekilnojamojo turto vystytojas turi pateikti statinio (jo dalies) (išskyrus nesudėtingą statinį) įgijėjui **dokumentą**, kuriuo užtikrinamas **garantinio laikotarpio prievolių įvykdymas** pagal pasirašytą rangos sutartį.

Šis dokumentas nekilnojamojo turto vystytojo nemokumo ar bankroto atveju turi užtikrinti dėl rangovų kaltės atsiradusių defektų, nustatytų **per pirmuosius 3 garantinio termino metus**, šalinimo išlaidų apmokėjimą statinio (jo dalies) įgijėjui.

Defektų šalinimo užtikrinimo suma statinio garantiniu **3 metų laikotarpiu** turi būti ne mažesnė kaip **5 procentai** statinio statybos kainos.

Šis reikalavimas **nepanaikina rangovo garantinio laikotarpio prievolių** nekilnojamojo turto vystytojui kaip statytojui (užsakovui).

Statinio garantinis terminas

Atsakomybė už statinio sugriuvimą

Už statinio sugriuvimą ir tuo padarytą žalą atitinkamai atsako rangovas, projektuotojas, statinio projekto ekspertizės rangovas ir statybos techninis prižiūrėtojas, **jeigu objektas sugriuvo dėl projektavimo, konstrukcijų ar statybos darbų defektų ar netinkamo žemės grunto.**

Projektuotojas, statinio projekto ekspertizės rangovas arba statybos techninis prižiūrėtojas **gali būti atleisti nuo atsakomybės**, jeigu jie įrodo, kad objektas sugriuvo ne dėl jo projektavimo ar konstrukcinių defektų arba ne dėl nepakankamos statybos darbų priežiūros ar kontrolės, o **dėl rangovo ar užsakovo kaltų veiksmų.**

Rangovas **gali būti atleistas nuo atsakomybės**, jeigu įrodo, kad objektas sugriuvo **dėl projektuotojo, statinio projekto ekspertizės rangovo ar statybos techninio prižiūrėtojo**, kuriuos pasirinko užsakovas, **kaltės arba dėl užsakovo kaltų veiksmų.**

Jeigu negalima nustatyti, dėl kurių konkrečiai iš šio straipsnio 1 dalyje numatytų asmenų kaltės statinys sugriuvo, **jie visi atsako solidariai.**

Statinio garantinis terminas

Darbų kokybės garantija

Rangovas, jeigu ko kita nenustato statybos rangos sutartis, **per visą garantinį laiką užtikrina**, kad statybos objektas atitinka normatyvinių statybos dokumentų nustatytus rodiklius ir **yra tinkamas naudoti** pagal sutartyje nustatytą paskirtį. Sutarties šalys turi teisę įstatymų nustatytą **garantinį terminą savo susitarimu pratęsti**.

Rangovas, projektuotojas, statinio projekto ekspertizės rangovas ir statybos techninis prižiūrėtojas **atsako už defektus**, nustatytus per garantinį terminą, jeigu neįrodo, kad jie atsirado dėl objekto ar jo dalių **normalaus susidėvėjimo**, jo **netinkamo naudojimo** ar užsakovo arba jo pasamdytų asmenų **netinkamai atlikto remonto** arba dėl **užsakovo ar jo pasamdytų asmenų kitokių kaltų veiksmų**.

Garantinis terminas **sustabdomas tiek laiko, kiek objektas negalėjo būti naudojamas** dėl nustatytų defektų, už kuriuos atsako rangovas.

Užsakovas, per garantinį laiką nustatęs objekto defektus, privalo per protingą terminą nuo jų nustatymo **pareikšti pretenziją rangovui**.

Statinio garantinis terminas

Statybos defektų šalinimas

Statinio garantiniu laiku išryškėję statybos defektai šalinami vadovaujantis **Civilinio kodekso** šeštosios knygos XXIII skyriaus, **Statybos įstatymo** 41 straipsnio ir **STR 1.05.01:2017** 106 p. nuostatomis:

- **statytojas**, per garantinį laiką nustatęs statinio statybos defektų, pakviečia rangovo įgaliotą atstovą ir **surašo dvišalį aktą**, kuriame nurodo išryškėjusius statybos defektus ir su rangovu suderina jų padarinių **pašalinimo terminą**; jei rangovo įgaliotas atstovas **neatvyksta** arba atsisako pasirašyti aktą, **galioja statytojo surašytas vienašalis aktas**;
- jei **rangovas nepašalina statybos defektų** akte nurodytu terminu, **statytojas apie tai raštu informuoja** Valstybinę teritorijų planavimo ir statybos inspekciją ir **kreipiasi į teismą** dėl rangovo įpareigojimo pašalinti statybos defektus arba dėl statybos defektų šalinimo išlaidų išieškojimo iš rangovo, jei statytojas juos pašalino savo lėšomis;
- Inspekcija, gavusi statytojo informaciją apie rangovo vengimą šalinti statinio garantiniu laiku nustatytus statybos defektus, **teikia viešajai įstaigai Statybos sektoriaus vystymo agentūrai medžiagą** ir pasiūlymus dėl rangovo veiklos įvertinimo ir (ar) dokumento, suteikiančio rangovui teisę vykdyti atitinkamus statybos darbus, panaikinimo.

Dėkojame už dėmesį