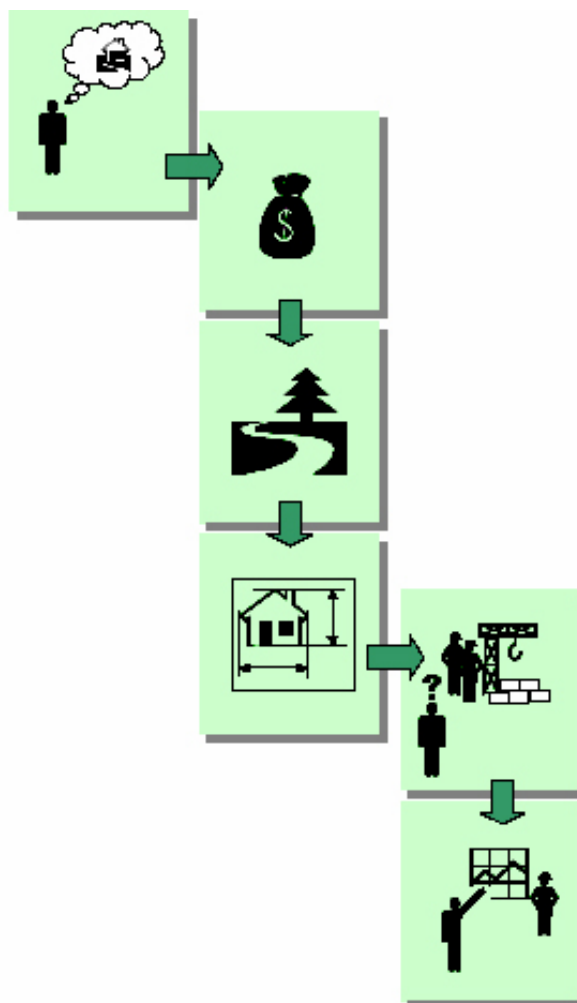


Norint realizuoti namo ar kito būsto statybos ar renovacijos idėją, tenka pereiti daug etapų, padaryti daugybę sprendimų, viską suplanuoti. Tai supranta visi. Statybos – viena sudėtingiausių sričių, ir ne vien dėl to, kad pats statinys yra inžineriniu atžvilgiu sudėtingas objektas. Statybos vyksta ne vieną dieną (dažniausiai – kelis mėnesius), kainuoja didelius pinigus, o ir reikia nepamiršti, kad pats statinys stovės ilgai. Tačiau dažnai tai kažkodėl pamirštama ir darbai pradedami tinkamai nepasiruošus.

Būtina nuodugniai apsvarstyti šiuos pagrindinius aspektus:



- Statybos finansavimo kelius (sumas bei laikotarpius);
- Sklypas (vieta, privažiavimas, tinklai);
- Namo projektas (tinkantis sklypui, su kaina);
- Rangovas arba genrangovas (galintis realizuoti projektą);
- Darbų kontrolė.

Daugelio ekspertų manymu, pirmiausia, kas turi būti išspręsta – statybos **finansavimo galimybės ir būdai**

Tai gali būti ir jau turimos lėšos, ir paskolos. Pastarosios taip pat būna įvairios: vienais atvejais paskolos suma duodama visa iškart, kitu – dalimis pagal atliktų darbų aktus. Tačiau šis straipsnis ne apie tai. Tarkim, dėl finansavimo klausimas išspręstas – reikiamos lėšos bus.

Sekančiame etape būtina numatomas lėšas paskirstyti pačiam **statiniui ir sklypui** (buto atveju tas pat – pačiam butui ir geografinėi vietai, aukštui). Pačio statinio kaina iš esmės nesiskirs kur jį bestatytum, o sklypo kaina gali skirtis gana smarkiai – Vilniaus centre, ar kaime Naujosios akmenės rajone. Į sklypo kainą įeina ir

privažiavimas

(keliai) bei

tinklai

(elektra, vandentiekis, dujotiekis, kanalizacija, telefoninis ryšys, kabelinė televizija). Nesant tinklams, juos vienaip ar kitaip teks įsivesti ar išsiversti vienokiais ar kitokiais “vietiniais” sprendimais (pavyzdžiui, vandens gręžinys), ir tai turi būti numatyta. Be abejo, sklypai su visa infrastruktūra yra brangesni už plikam lauke esančius. Tačiau reikia turėti omenyje, kad vandens gręžinys kainuoja apie 50 tūkstančių litų, panaši ir kompleksinės transformatorinės (jei arti nėra aukštos įtampos linija) kaina. Telefoninis ryšys, sparčiai besiplečiant koriniam ryšiui, jau nebėra toks aktualus, tačiau norint turėti Interneto prieigą, stacionarus telefoninis ryšys (ar kabelinė televizija) yra nepakeičiami.

Statinio projektas (kartu su tinklais, jei šių nėra) – viena svarbiausių proceso grandžių. Būtent čia yra ta vieta, kuri gali arba pridaryti daugybę rūpesčių, arba sutaupyti keliasdešimt tūkstančių litų. Iš esmės, projekte turi būti numatyta ne vien statinio inžinerinė struktūra (brėžinys) bei naudojamų resursų specifikacija, bet ir tu **medžiagų pateikimo grafikas, sąmata**

, bendras

kontrolės mechanizmas

Projektuojant statinį būtina numatyti ir tai, kokias ir *kada* medžiagas reiks pateikti į statybvietę. Tai daroma prieš statybą: kuo vėliau tai bus daroma, tuo daugiau tai kainuos. Medžiagų tiekėjai ne visada gali pateikti medžiagas tuoj pat, dėl tiekimo geriausia susitarti iš anksto, galbūt net pasirašyti sutartį. Be to, per anksti atvežtas medžiagas tenka sandėliuoti bei saugoti.

Nuo projekto bei sąmatos išbaigtumo ir atitikimo investuotojo norams priklausys statybos organizavimas ir tuo pačiu jo “skaidrumas”; kuo aiškesnis projektas ir kuo jis “realusnis”, tuo

mažesnė tikimybė atsirasti pakeitimams darbų eigoje ir įvairių kitokių ginčytinų situacijų. Pernelyg dažnai investuotojas pagaili pinigų projektavimui, tad užsakomas tik techninis projektas, kuris dažnai būna tikrai projektinio eskizo lygio. Dėl to darbai vykdomi pagal rangovo (t.y. suinteresuoto asmens, dažniausiai net neturinto projektavimo praktikos) sumanymus, paprastai ne pačius ekonomiškiausius.

Turint projektą, žengiamas sekantis žingsnis – organizuojamos pačios statybos. Išskiriami penki pagrindiniai statybos organizavimo atvejai:

- Statytojas stosi pats ir turi nuosavus darbininkus (nuosavą statybinę organizaciją);
- Statytojas (investuotojas) pasilieka kontrolės funkcijas:
 - jis turi pakankamai žinių apie statybos organizavimą bei technologiją ir turi laiko pats kontroliuoti rangovo darbą;
 - jis paskiria nepriklausomą įgaliotinį, patikėdamas jam statybos technologiją, sau pasilikdamas tik finansinę kontrolę;
 - Neišmanydamas statybos technologijos, visgi imasi statybos priežiūros, tiksliau – vadovavimo;
- Statytojas (investuotojas) pilnai pasitiki įgaliotiniu arba tiesiogiai statybininkais (rangovais);

Šios situacijos susijusios su tam tikrų komplikacijų rizika. Pirmu atveju visa rizika ir atsakomybė susijusi tik su pačiu statytoju, jis pats viską organizuoja, tvarko iškilusias problemas, ieško medžiagų ir mechanizmų. Tačiau tokia situacija tampa vis retesnė.

Antroji situacija, be abejo, yra geriausia – suprasdamas situaciją statybose, žinodamas statybinių medžiagų ir statybos paslaugų kainas, statytojas gali organizuoti sparčią ir ekonomišką statybą. Rangovas, iš savo pusės, užtikrina medžiagų tiekimą, darbininkų darbą ir t.t. Šiuo atveju pats rangovas vengs abejotinų sprendimų, žinodamas, kad tai neliks nepastebėta.

Trečioji situacija labai paplitusi ir, iš esmės, nėra ydinga. Dažniausiai taip ir yra, kad tas, kas turi pinigų, neturi laiko viskam organizuoti. Tokiu atveju būtinas tikrai geras projektas, bei geri organizaciniai santykiai tarp užsakovo ir rangovo.

Blogiausia, nors ir labai paplitusi, situacija – kai statytojas manosi suprantąs statybos technologiją ir visą jos organizavimo reikalą. Paprastai tai baigiasi didelėmis problemomis: žymūs pakeitimai statybos egoje dėl kurių sutrinka ir atsiskaitymai), prastovos, lėšų įšaldymas. Dažniausiai tokie pakeitimai net nefiksuojami, t.y. statyba tampa paprasčiausiai nekontroliuojama. Neginčijame, žinome kelis atvejus, kai net ir nekvalifikuotas statytojas, drastiškai keisdamas statybos eigą ir planus sugeba sutaupyti; tačiau likę šimtai ir tūkstančiai nesėkmingų atvejų kalba patys už save.

Penktoji situacija irgi priimtina, jei įgaliojimas arba rangovas yra pripažintos, geros reputacijos. Čia nekalbama apie giminytės ryšius – Lietuvoje neįprastai daug bylų yra būtent tarp giminių. Neveltui yra patarlė – “nori prarasti draugą – paskolink jam pinigų”. Šiuo atveju vėlgi nepaprastai svarbu atkreipti dėmesį į projektą, sąmatą bei pačią darbų rangos sutartį, ypač į jų finansinę pusę, kadangi tik ją vartotojas ir tegali kontroliuoti.

Savaime suprantama, kad konkrečioje situacijoje komplikacijų sunkumas priklausys nuo investuotojo ir statybininko tarpusavio santykių bei ginčytinos sumos dydžio. Be to, konfliktinės situacijos rizika ženkliai padidėja, jei santykiai nėra teisiškai sutvarkyti, arba sutvarkyti netinkamai.

Bet kuriuo atveju akivaizdu, kad tvarkingai paruoštas projektas, sąmata bei darbų sutartis ženkliai prisideda prie sėkmės. Būtina griežtai sutvarkyti statytojo, įgaliojimo ir rangovo tarpusavio santykius – finansinius, administracinius bei teisinius. Būtina suderinti projektą, tvarkingai sudaryti brėžinius, numatomų naudoti medžiagų specifikacijas, pakankamai detalai sudaryti darbų sąmatas (atitinkančią statybos organizacinę schemą), numatyti darbų grafikus.

Bendros frazės, kurios nekonkretizuoja santykių formos – tai pagrindas pasinaudoti padėtimi ir pradėti viens kito mulkinimą. Neretai tenka susidurti su sutartimis, kuriose neaišku, nei ką galų gale gaus užsakovas (statytojas, investuotojas), nei kiek tai truks, nenumatytos jokios garantijos. Integruojantis į bendrą Europos sąjungos rinką, kai kurios įmonės jau bando sudaryti sutartis pagal Europos sąjungos standartus (įvairūs pavyzdžiai publikuojami internete), tačiau jas visvien reikia derinti prie mūsų sąlygų ir mūsų teisės normų, tiesiog išversti ir surašyti šalių rekvizitus nepakanka.

Dalykai, į kuriuos būtina atkreipti dėmesį:

- **atliktų darbų atsiskaitymo** detalumas ir forma. Ataskaitos turi būti, jos turi būti informatyvios ir aiškios abiems pusėms, tačiau reikalauti iš ragovo pirktų medžiagų sąskaitas-faktūras - nemenkas rinkos dėsnių pažeidimas. Dėl netvirtos įmonių finansinės padėties jos priverstos atskleidinėti savo komercines paslaptis, tačiau tai yra laikinas reiškinys;
- **rangovo išlaidų padengimo (apmokėjimo) planas**; kas mėnesį, kas dvi savaitės, po tam tikrų konstrukcinių elementų užbaigimo ir t.t.
- **Išbaigtas projektas**. Prastas projektas (projektinio pasiūlymo lygio) – viena pagrindinių priežasčių įvairiems nesusipratimams atsirasti.
- **Sąmata**. Prie sutarties pridėtas neaiškios formos sąmatinis skaičiavimas be būsimų darbų, bent jau pagrindinių medžiagų sarašo ir apimčių, gresia dideliais finansiniais nesusipratimais.
- **Ataskaitos ir kontrolė**. Darbo eigoje abiejų pusių priimami pakeitimai ar kitokie sprendimai nefiksuojaami atitinkamuose dokumentuose.

Blogiausias atvejis, kai projekte viena, sąmatoje (ir sutartyje) - kita, vykdoma – trečia, o atsiskaitoma (aktuojama) – ketvirta. Su tokiomis situacijomis tenka susidurti dažniausiai jau tik teisme, vykdant ekspertizę bylose.

Palankiausia situacija optimaliai investicijai yra, kai:

- Yra projektas su technologija ir pagrindinių sprendimų (interjeras, eksterjeras ir konstrukcijos) brėžiniais ir specifikacijomis. Jį sudarant nepagailėta lėšų variantų paieškai;
- Sąmatoje nurodyti visi būsimi darbai su jų vykdymo reikalavimais (kai darbai surašomi normatyvų pagrindu, vykdymo kokybę apibrėžia pats normatyvas) ir kainomis, su kuriomis investuotojas sutinka. Išlaidų struktūra pateikiama suvestiniame skaičiavime, darbų sąrašas – sąmatose, kurių struktūra atitinka statybos organizacinei schemai (kiekvienam subrangovui – po sąmatą-užduotį);
 - Sutartis remiasi p. 1 ir 2 nurodytais dokumentais ir darbų grafiku.
 - Sutartyje apibrėžiama ataskaitos forma ir apskritai atasiskaitymo organizavimas;
 - Konkursas vyko prisilaikant realių sumų pagrindu ir patikrinus natūroje pretendentų atliekamų darbų kokybę ir organizavimą;
 - Iš abiejų pusių statybos organizavime dalyvauja kompetentingi specialistai.

Lėšų tvarkymui (bei taupymui) gerokai gali padėti statybos suskirstymas į technologinius etapus. Etapus apibrėžia technologinės, finansinės ir meteorologinės sąlygos. Pavyzdžiui, kuklaus kotedžo statyba gali būti suskirstyta taip:

1. pirmaisiais metais (arba vienas rangovas) – dėžutė (pamatai (nulininis ciklas), vamzdynai, sienos ir perdengimai, stogas, apšiltinimas (priklausomai nuo technologijos, gali būti įrengtas vėliau), langai ir išorės durys arba konservavimas); sudaro maždaug 50% bendros vertės;

2. inžinierinė įranga ir išorės (pajungimo) tinklai; maždaug 14%;

3. vidaus apdaila: tinkavimas, dažymas, grindų danga, santechnika; maždaug 18%;

4. išorės apdaila, apšiltinimas (jei nebuvo apšiltinta iškart) ir pirminis sklypo sutvarkymas; maždaug 18%.

Kiekvienas etapas turi būti išskirtas projektinėje dokumentacijoje (ypač – sąmatose); tokiu būdu galima kiekvienam etapui parinkti kitą rangovą, suplanuoti finansinius srautus, organizuoti medžiagų tiekimą ir t.t.

Reikia nepamiršti, kad nemažą dalį išlaidų statyboje sudaro būtini rangovo priskaičiavimai medžiagoms (papildomos medžiagos, kitos išlaidos, pelnas – viso 7-16% nuo tiesioginės medžiagų kainos). Tas išlaidas investuotojas gali sumažinti, jei pats tiekų medžiagas rangovui. Tačiau tai turi savų „duobių“: statybininkas perka dideliais kiekiais ir kaip pastovus klientas, todėl gali atitinkamai gauti tam tikrų nuolaidų, o tuo tarpu statytojas medžiagas užperka tik kartą ir tik šiai statybai.

Kaip bebūtų atliktas paruošiamasis statybos etapas, darbų eigoje būtina techninė priežiūra. Jos tikslai:

1. darbų ir medžiagų kokybės užtikrinimas;
2. „paslėptų“ darbų kontrolė (užkasamos komunikacijos, konstrukcijos ar kitaip tiesiogiai nebeprieinami elementai ar darbai, pavyzdžiui, grindų armavimas, jei tas numatyta projekte);
3. atliktų darbų apimčių kontrolė.

Priežiūra visų pirma reikalinga žinant, kad perdaryti kažką yra visad brangiau, nei padaryti vienąsyk tinkamai. Statytojas, kontroliuodamas vykdomus darbus, jų kokybę, sekdamas jų atitikimą projektui ir sąmatai, ir pats prisiima dalį atsakomybės.

Finansinė kontrolė – sudėtingas klausimas, kurį galima ir reikia tvarkyti teisinėmis priemonėmis.

Kartais užsakovai persistengia, reikalaudami sąskaitų-faktūrų, t.y. faktiškai slaptos statybinės įmonės informacijos. Statytojui tai neturi būti svarbu, taip pat ir kokius priskaičiavimus rangovas nustatė sąmatoje, galiausiai, kokį numatė pelną. Svarbi galutinė suma bei sumos pagal skyrius, numatomų atlikti darbų sumos tam tikriems laikotarpiams (kas mėnesį ar kas 2 savaites). Pasirašius sutartį atsiskaitoma būtent pagal šias sumas. Todėl patogų būtų suskirstyti visus darbus į prasminius (vietos ir laiko atžvilgiu) skyrius: pamatai, grindys, sienos, perdengimai, langai ir durys, stogas, elektra, vėdinimas, šilumos ūkis, apdaila, aplinka, ir kt.

Geras pasiruošimas statybai, protingas finansinių investicijų valdymas vykstant darbams bei techninė kontrolė – būtini, siekiant užtikrinti kokybišką ir ekonomiškai pagrįstą statybą, naudingą kaip statytojui (investuotojui), taip ir rangovui. Mes vis dar gyvename pereinamuoju laikotarpiu, kai verslo tikslas būna ne pelno gavimas, bet paprasčiausias išlikimas, tačiau tai nereiškia, kad tvarka organizuojant statybas turi nukentėti. Atvirkščiai, ji ir gali sumažinti nuostolius, nurodyti, kur slypi "silpnoji grandis". Stambūs investuotojai, nekilnojamojo turto agentūros paprastai samdo projekto vadovus (inžinierius bei ekonomistus), tačiau ir privatūs statytojai turi išeitį – savo paslaugas siūlo nemažai projektinių, genrangovinių ar konsultacinių bendrovių. Išlaidos tvarkingam statybos organizavimui visuomet atsiperka su kaupu.



UAB "Statybų ekonominiai skaičiavimai"

Tel.: (+370 37) 33 98 99

Email: ana.mikalauskaite@ses.lt

Tinklapis: <http://www.ses.lt>

{comments on}