

**Dažniausiai iškylančios problemos su
NT pardavėjais pasirašius
preliminarią sutartį –
kaip jų išvengti?**



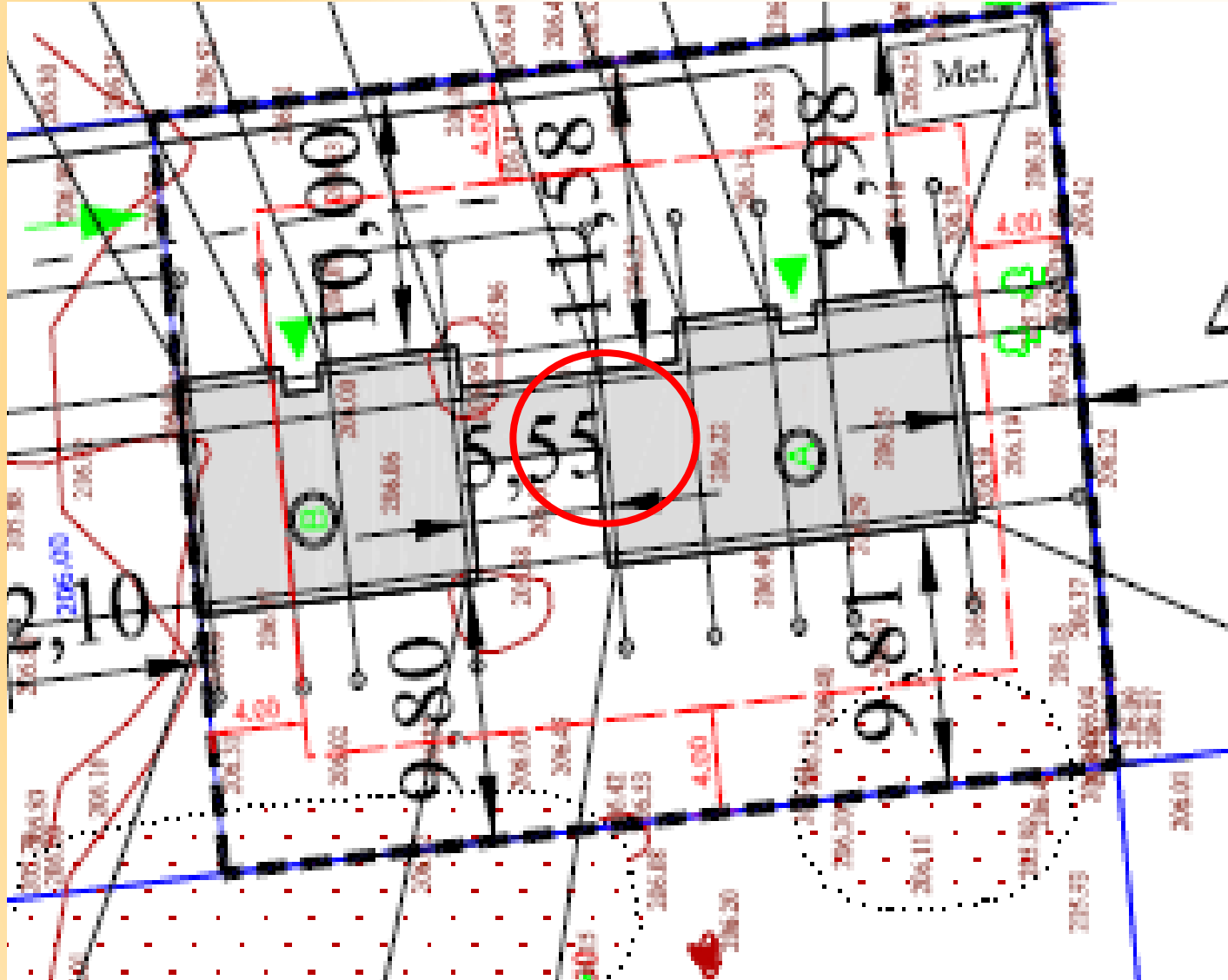
Kokias klaidas dažniausiai daro pirkėjai?

KLAIDA NR. 1

NETIKRINA ESMINIŲ TURTO DOKUMENTŲ !

- ✓ ***NTR išrašas (nuosavybės teisė, baigtumas, įregistruotos daiktinės teisės, juridiniai faktai);***
- ✓ ***Statinių išdėstymo planas žemės sklype;***
- ✓ ***Žemės sklypo planas;***
- ✓ ***Žemės sklypo naudojimosi tvarkos planas;***
- ✓ ***Kadastrinė turto byla;***
- ✓ ***Komunikacijų dokumentai (vandens gręžinio pasas ir pan.);***
- ✓ ***Statinio (jo dalies) projektas (ne vizualizacija ar turto išplanavimo brėžinys!);***

PROJEKTO IŠTRAUKA?



Temos

Sluoksniai

Žymėjimas

Įrankiai

Atviri duomenys

Pagalba

Konceptijų ribos

Detalieji planai ir
pertvarkymo projektai
patvirtinti

Patvirtintos galiojimo
ribos

Sklypai

Sklypų dalys

Vietos

Inžinerinės atkarpos

Inžinerinės vietos

Atkarpos

Servitutai

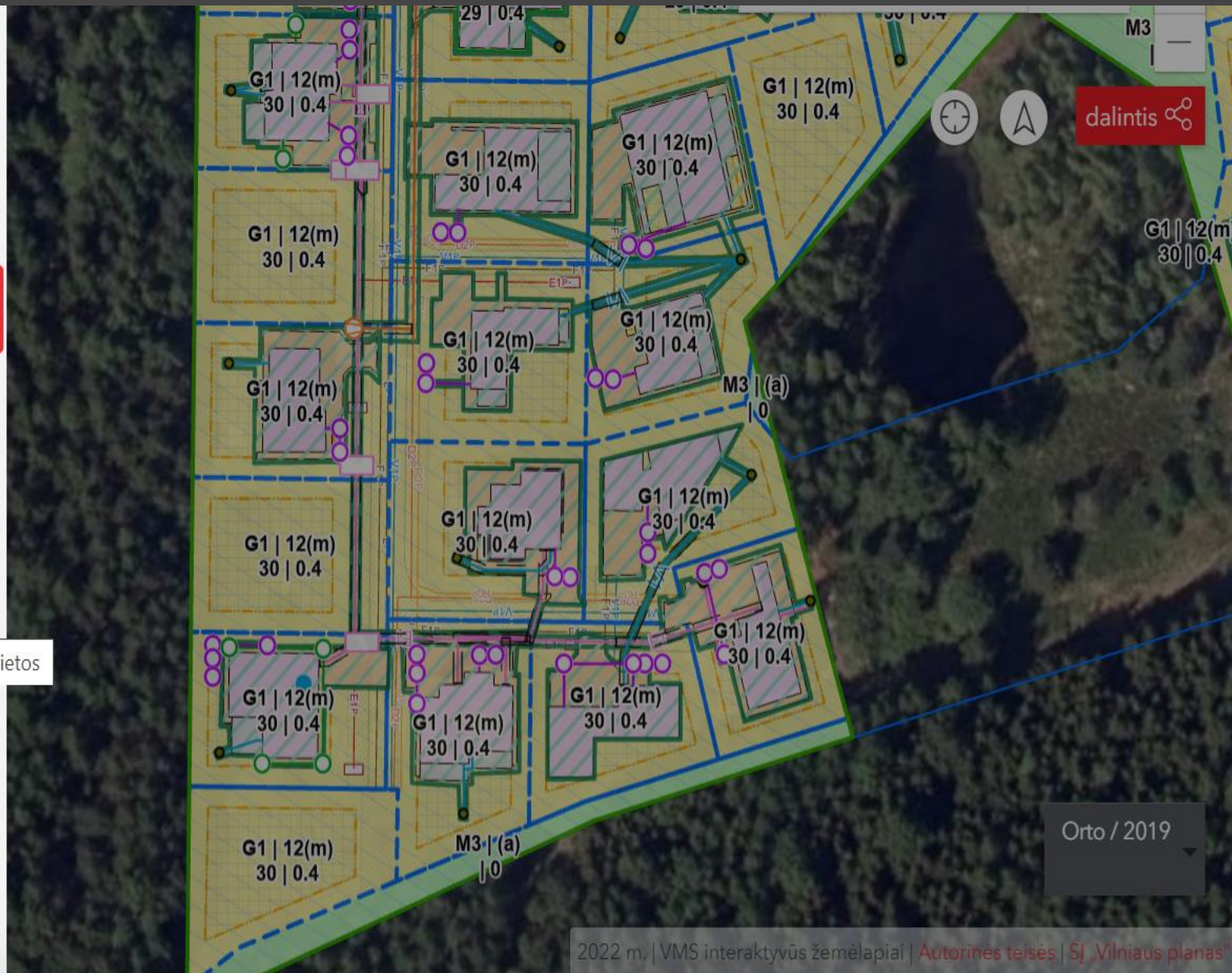
Užstatymo teritorijos

Transporto objektai

Reglamentai

Inžinerinės vietos

Detalieji planai rengiami



Kokias klaidas dažniausiai daro pirkėjai?

KLAIDA NR. 2

NEIŠNAGRINĖJA VIEŠŲ REGISTRŲ DUOMENŲ IR APLINKINĖS TERITORIJOS

- ✓ <https://maps.vilnius.lt/>
- ✓ <https://www.regia.lt/>
- ✓ <https://www.geoportal.lt/map/>
- ✓ <http://www.tpdr.lt/home>
- ✓ www.citify.eu

Kokias klaidas dažniausiai daro pirkėjai?

KLAIDA NR. 3

NESIGILINA Į TURTO STATYBOS / APDAILOS DARBŲ APIMTĮ STATINYJE IR UŽ JO RIBŲ!

PRIEDAS Nr. 3

PARDAVĖJO atliekamų statybos darbų apimtis

- 1) Pastatyti gyvenamąjį namą su pilnai pabaigta namo išorės apdaila ir daline vidaus apdaila (ne mažesniu kaip 85 % baigtumu); fasado spalva turi būti pasirenkama PIRKĖJO iš PARDAVĖJO nurodytos / pateiktos dažų paletės.
- 2) Pirmame aukšte išvedžiojamas grindinis šildymas, garažo patalpoje taip pat; Šildymo vamzdynas suvedamas į kolektorius, su kolektorių dėže.
- 3) Name išvedžiojama elektros instaliacija iki numatytų prietaisų (galingumas – 10 kW), iki 100 elektros taškų, jų įrengimo vietos atskirai suderinamos su PIRKĖJU; taip pat įrengiama elektros įvadai name ir elektros lizdo vieta lauke su PIRKĖJU iš anksto suderintose vietose;
- 4) Sumontuoti santechnikos įvadai. Name išvedžiojami vandentiekio ir kanalizacijos vamzdžiai. Privedama iki numatytų santechnikos prietaisų vietos arba atskirai su PIRKĖJU suderintų vietų;
- 5) Sumontuoti langai, įėjimo durys, lauko palangės; vidaus palangės neįrengiamos;
- 6) Šildymo sistema oras-vanduo arba dujos. Į kainą šilumos siurblys / katilas neįskaičiuotas;
- 7) Vandentiekis – vietinis; Įrengtas ir pajungiamas gręžinys aprūpinantis 1 namą- našumas: 4-5 asmenų šeimai;
- 8) Kanalizacija – vietinė; įrengiamas ir pajungiamas namui individualus valymo įrenginys - „Švaistė“ BV-GP-1S“;

KLAIDA NR. 4

NESIGILINA Į PRELIMINARIOS SUTARTIES SĄLYGAS

Sutarties turinys	Nepastatytas turtas	Pastatytas turtas
Objektas	<ol style="list-style-type: none">1. Unikalus Nr. (jeigu priskirtas);2. Adresas (jeigu priskirtas);3. Plotas;4. Kambarių skaičius;5. Baigtumo lygis;6. Įrengimo medžiagos;7. Kiti pardavėjo įrengimo įsipareigojimai.	<ol style="list-style-type: none">1. Unikalus Nr.;2. Adresas;3. Plotas;4. Kiti paliekami daiktai / įrenginiai.
Kaina	<ol style="list-style-type: none">1. Kaina;2. Avansas;3. Kainos sumokėjimo tvarka (tiesiogiai pardavėjui ar į notaro depozitinę sąskaitą);4. Kainos keitimo tvarka (jeigu pasikeičia turto plotas užbaigus statybas, pasikeičia statybų sąmata ir pan.)	<ol style="list-style-type: none">1. Kaina;2. Avansas;3. Kainos sumokėjimo tvarka (tiesiogiai pardavėjui ar į notaro depozitinę sąskaitą).
ENS	<ol style="list-style-type: none">1. Terminas, per kurį pardavėjas įsipareigoja išduoti energinio naudingumo sertifikatą pirkėjui	<ol style="list-style-type: none">1. Energinio naudingumo sertifikato perdavimas (notarinės sutarties pasirašymo metu)
Nuosavybės perdavimo momentas	<ol style="list-style-type: none">1. sandorio pasirašymo metu;2. sumokėjus visą ar dalį turto kainos;3. iki xx dienos pasirašant atskirą perdavimo – priėmimo aktą.4. Faktinis turto perdavimo terminas (jeigu nuosavybė pereina pirkėjui ne notarinio sandorio pasirašymo metu)	<ol style="list-style-type: none">1. sandorio pasirašymo metu;2. sumokėjus visą ar dalį turto kainos;3. iki xx dienos pasirašant atskirą perdavimo – priėmimo aktą.4. Faktinis turto perdavimo terminas (jeigu nuosavybė pereina pirkėjui ne notarinio sandorio pasirašymo metu)

KLAIDA NR. 4

NESIGILINA Į PRELIMINARIOS SUTARTIES SĄLYGAS

Sutarties aprašymas	Nepastatytas turtas	Pastatytas turtas
Turto apžiūra	<ol style="list-style-type: none">1. Aptarti turto apžiūros tvarką ir terminus;2. Aptarti apžiūros metu pastebėtus defektus ir jų ištaisymo terminus;3. Pasirašyti skaitiklių rodmenų fiksavimo aktą.	<ol style="list-style-type: none">1. Įsipareigojimas aprodyti turtą pirkėjams prieš apsirašant notarinę sutartį2. Surašyti esamus defektus, įskaitant turto statybos, remonto darbus, atliktus pardavėjo;3. Pasirašyti skaitiklių rodmenų fiksavimo aktą.
Notarinio sandorio sudarymo terminas (jeigu sudaroma preliminarioji sutartis)	<ol style="list-style-type: none">1. Terminas, iki kada šalys turi pasirašyti notarinę pirkimo – pardavimo sutartį.	<ol style="list-style-type: none">1. Terminas, iki kada šalys turi pasirašyti notarinę pirkimo – pardavimo sutartį.
Sutarties nutraukimo tvarka ir pasekmės	<ol style="list-style-type: none">1. Aptarti sutarties nutraukimo terminus ir tvarką;2. Nustatyti baudas už sutartinių įsipareigojimų nevykdymą.	<ol style="list-style-type: none">1. Aptarti sutarties nutraukimo terminus ir tvarką;2. Nustatyti baudas už sutartinių įsipareigojimų nevykdymą.
Garantiniai įsipareigojimai	<ol style="list-style-type: none">1. Terminas, per kurį vystytojas / pardavėjas turi pateikti garantinių įsipareigojimų užtikrinimo priemones;2. Aptarti būste esantiems įrenginiams taikomus garantinius terminus ir perduoti įrenginių naudojimosi instrukcijas.	<ol style="list-style-type: none">1. Aptarti būstui taikomas garantijas (jeigu jos dar nepasibaigę);2. Aptarti būste esantiems įrenginiams taikomus garantinius terminus ir perduoti naudojimosi instrukcijas.
Kitos sąlygos	<ol style="list-style-type: none">1. Aptarti, kam (pirkėjui ar pardavėjui) tenka pareiga įforminti būsto statybos užbaigimą 100% baigtumu ir terminus jiems atlikti;2. Aptarti būsto įrengimo taisykles;3. Aptarti turto įkeitimo (jeigu jis bus įkeičiamas) sąlygas ir terminus.	<ol style="list-style-type: none">1. patikrinti, ar turto išplanavimas nėra pakeistas taip, kad tokiems pakeitimams būtų reikalingi statybą leidžiantys dokumentai (ypač tais atvejais, kai buvo išgriauta laikančioji konstrukcija);2. patikrinti, ar pardavėjas yra / nėra davęs sutikimų dėl pastato modernizavimo ar kt. investicijų.

Pardavėjas
didina turto
įsigijimo kainą
dėl statybos
kaštų
pabrangimo ar
siekia ją
nutraukti?

PAGRINDINIAI SUTARTIES VYKDYMO PRINCIPAI:

- „*Pacta sunt servanda*“ - kiekviena įsigaliojusi sutartis jos šalims yra privaloma; šalys privalo sąžiningai ją vykdyti.
- „*Favor contractus*“ - sutarties šalys turi dėti maksimalias pastangas išsaugoti sutartį, o sutarties nutraukimas turi būti ultima ratio (lot. *paskutinė priemonė*).
- Sutartis šalims turi įstatymo galią (CK 6.189 str.).
- Preliminarioji sutartis **negali būti** priverstinai vykdoma natūra.

Kokios „naujovės“ laukia pirkėjų preliminariuose sutartyse? (1/ 2)

Numatoma į preliminarias sutartis įtraukti sąlygą, jog tam tikru dydžiu išaugus statybos kaštams, būtų teisinė galimybė preliminarią sutartį nutraukti ir išmokėti kompensaciją pirkėjui dėl negalėjimo įvykdyti sutarties !

Kokios „naujovės“ laukia pirkėjų preliminariose sutartyse? (2/2)

Ką daryti pirkėjui? TARTIS..!

Aptarti:

- Kokiu procentu ar suma pabrangus statybos darbų kainai, gali būti nutraukiama sutartis;

Aptarti:

- Kokių darbų apimtyje būtų vertinamas darbų kainos pabrangimas (ar tik statinio statybos, ar ir gerbūvio sutvarkymo darbų apimtyje ir pan.);

Aptarti:

- Kaip pirkėjas gali įsitikinti statybos darbų kainos realiu pabrangimu, o ne tik pardavėjo formaliu pretekstu nutraukti sutartį, suradus pirkėją galintį mokėti ženkliau daugiau už tą turtą;

Aptarti:

- Kokiais atvejais turto kaina nedidinama, net jeigu išauga statybos darbų kaštai;

Aptarti:

- Per kiek laiko pardavėjas gali pasinaudoti šia sutarties nutraukimo sąlyga;

Aptarti:

- Kokio dydžio ir per kiek laiko išmokama kompensacija (netesybos) bei gražinamas pirkėjo sumokėtas avansas, nutraukus sutartį dėl statybos darbų kainos pabrangimo.

AČIŪ UŽ DĒMESĪ !

LINA LIOGĒ, advokato padējēja

Advokatu kontora “CEE Attorneys”
Nekilnojamojo turto ir statybu teisēs
specialistē

lina.lioge@ceeattorneys.com

+370 640 58880

