Sutartiniai keliamų rizikų, pagal LAT nutartyje suformuluotas taisykles, valdymo pavyzdžiai

LAT išaiškinimas Nr. 1
Jei yra sudarytos kelios sutartys, kurių (1) šalys yra ta pačios arba yra su jomis susiję asmenys (2) sutartys sudarytos dėl to paties projektavimo objekto, (3) jų sudarymo laikas yra tas pats arba labai panašus, teismas gali vertinti tokias sutartis kartu (kaip vieną), o ne atskirai.
Sutartinių nuostatų pavyzdžiai (Nr. 1)
Valdant riziką, kad sutartys bus vertinamos kaip viena, bet neatskirai, sutartyse galima būtų: 1) aiškiai išdėstyti šalių ketinimus: pvz.: aptarti sutarčių savarankiškumą, t.y. kad šalys turi aiškų ketinimą susitarti dėl šių sutarčių dalykų, kitų sąlygų ir vykdymo atskirai ir jos negali būti vertinamos kartu; 2) aptarti, kad atskiri projektavimo etapai (įvardijami priklausomai nuo sutarties apimties) yra savarankiški, jie turi savarankišką vertę, už juos atlygis yra sumokamas priėmus atitinkamo etapo darbus ir apmokėjimas už juos turi būti atliekamas nepriklausomai nuo kitų projektavimo darbų įvykdymo. ***Svarbu*** 1) Šalių susirašinėjimas ir informacijos pateikimas iki sutarties sudarymo turi reikšmę nustatant sutarties tikslą ir valią 2) Projektavimo darbų išskaidymas į atskiras sutartis nebūtinai mažina rizikas ar užtikrina mokesčių optimizavimą (ginčo atveju).
LAT išaiškinimai Nr. 2
Jei rangovas pažeidžia viso darbo atlikimo galutinį terminą, užsakovas gali nepriimti darbo ir pareikalauti nuostolių atlyginimo, jei dėl termino praleidimo darbai prarado prasmę (CK 6.562 str. 4 d.) *Rezultatas, kurio buvo siekiama visomis 4 tyrimo projektavimo darbų (rangos) sutartimis, nebuvo pasiektas, o pagal su ieškove sudarytas dvi tyrimo-projektavimo darbų (rangos) sutartis sukurti rezultatai nėra savarankiški, todėl nebuvo kaip savarankiškas objektas (jo dalis) perduoti atsakovėms.* *Bylą nagrinėję teismai taip pat nustatė, kad atsakovių užsakyti projektavimo darbai ir leidimų gavimas atsakovėms turėjo prasmę tiek, kiek šie darbai buvo būtini paraiškai teikti siekiant gauti paramą iš Europos Sąjungos fondų.*
Sutartinių nuostatų pavyzdžiai (Nr. 2)

Valdant rizikas dėl termino praleidimo ir darbų prasmės praradimo užsakovui sutartyje galima būtų:

1) aptarti iki sutartinio susirašinėjimo ir santykių reikšmę;
2) detaliai aptarti sutarties dalyką, pvz.: projektuotojas įsipareigoja parengti techninį projektą ir pataisyti visas pastabas pagal ekspertizės išvadas iki dienos x, taip pat dėti visas pastangas, ir atlikti reikiamus veiksmus, kurie priklauso nuo projektuotojo, kad užsakovui būtų išduotas SLD, t.y. įkelti reikiamus dokumentus į Info Statyba, atlikti techninio projekto pataisymus pagal institucijų nurodymus;
3) aptarti, kad statybą leidžiančio dokumento gavimo darbai yra paslaugų sutartis ir išskirti juos į atskirą etapą;
4) aptarti, per kiek laiko užsakovas priima darbus, atsako į klausimus ar patvirtina bet kokius kitokius tarpinius rezultatus;
5) aptarti, kokios yra užsakovo pareigos ir kokie yra jų atlikimo terminai;
6) aptarti, kokie atvejai pratęsia projektuotojo įsipareigojimų įvykdymo terminus, pvz.: užsakovo pareigų vėlavimas (su sąlyga, kad yra numatyti jų terminai), projektinių pasiūlymų ar techninio projekto taisymai pagal užsakovo pageidavimą daugiau nei 2 kartus, bet kokie institucijų ar kitų trečiųjų asmenų atliekamų darbų vėlavimai, taip pat bet kokie neteisėti sprendimai, dėl kurių neįmanoma įvykdyti darbų laiku (tokiu atveju reikėtų skųsti atitinkamą sprendimą, kad būtų įrodytas neteisėtumas);
7) aptarti, kad neapmokėjus už atitinkamo etapo darbus, projektuotojas turi teisę sustabdyti tolesnių darbų vykdymą iki tinkamo atsiskaitymo. Tokiu atveju galutinis darbų atlikimo terminas pratęsiamas tokiam prievolės vykdymo sustabdymo laikotarpiui;
8) gauti užsakovo patvirtinimą, kad praleidus galutinį darbų atlikimo terminą tiek atskiros darbų dalys, tiek visi galutiniai rezultatai nepraranda prasmės, projektuotojas turi teisę pataisyti atitinkamus dokumentus arba juos užbaigti, o termino praleidimo pažeidimas sprendžiamas nuostolių atlyginimu;
9) reikėtų apsiriboti užsakovo nuostolių atlyginimą tik tiesioginių nuostolių rūšimi (t.y. tik užsakovo patirtos išlaidos, (netiesioginiai nuostoliai – negautos pajamos)), taip pat konkrečia maksimalia suma;
10) aiškiai suskirstyti projektavimo darbus į atskirus etapus, įvardinti, kad projektinių pasiūlymų parengimo ir suderinimo etapas, kuris baigiasi projektavimo reikalavimų gavimu, turi savarankišką vertę ir už jį turi būti visiškai ir pilnai atsiskaityta, nepriklausomai nuo kitų tolimesnių projektavimo etapų baigties.

Svarbu

1) Vien darbų priėmimo perdavimo akto pasirašymas nenaikina rizikos, kad vėliau darbai gali būti grąžinti ir juos atsisakyta priimti (kaip matyti iš LAT Nutarties).
2) Iki sutarties sudarymo reikėtų įsivertinti, kokią reikšmę turi galutinis darbų atlikimo terminas užsakovui: pvz,: – ar jis kaip nors susijęs su finansavimo gavimu, ar yra terminas, kada užsakovu planuoja sudarinėti sutartis dėl projektuojamo statinio/butų pardavimo, ar atlikus darbus vėliau nei planuojama (dėl bet kokių priežasčių) projektavimo darbai bus aktualūs.
3) Net jei termino svarba nėra fiksuota sudaromoje sutartyje, ji gali būti nustatyta iš kitokių šalių veiksmų ar susirašinėjimo.
4) Reikėtų įsivertinti civilinės atsakomybės draudimo sąlygas ir apsvarstyti civilinės atsakomybės draudimo sutarties sudarymą (ar esamos praplėtimą), dėl nuostolių, atsiradusių dėl projektuotojo vėlavimo, atlyginimo užsakovui.
5) Atsakomybės ribojimai negalioja, jei pažeidimai padaryti tyčia ar dėl didelio neatsargumo.

LAT išaiškinimai Nr. 3

Rangovas, kaip atitinkamos srities profesionalas, turi žinoti šiai sričiai taikytinų imperatyviųjų teisės normų reikalavimus ir gebėti įvertinti, ar užsakovo pateikti projektavimui atlikti būtini duomenys yra tinkami ir pakankami tam, kad galėtų būti pasiektas projektavimo rangos sutartimi siekiamas tikslas. Projektavimo ir tyrinėjimo rangos sutarčiai taikytinas CK 6.659 straipsnis ir jame įtvirtinta bendroji rangovo pareiga nedelsiant įspėti užsakovą apie iš jo gautos medžiagos, kito turto ar dokumentų trūkumus, dėl kurių kyla grėsmė atliekamo darbo tinkamumui.

Projektuotojas, nuo pat sutarčių sudarymo momento žinojęs, jog užsakovas neturi tvarkomųjų statybos darbų leidimui gauti būtinų žemės sklypo valdymo teisę patvirtinančių dokumentų, turėjo pareigą įspėti užsakovą apie esminius trūkumus, dėl kurių užsakytas tyrimo–projektavimo darbų (rangos) rezultatas nebus pasiektas, o to nepadarydamas veikė savo rizika.

Sutartinių nuostatų pavyzdžiai (Nr. 3)

Valdant rizikas dėl užsakovų pateiktų dokumentų vertinimo sutartyje galima būtų:

1) susitarti, kad teisę į žemę ar kitus (pagal poreikį) dokumentus vertina, jų atitikimą teisės aktų reikalavimams ir tinkamumą SLD gavimui, bet kokią kitą teisinę kokybę garantuoja užsakovas; paaiškėjus šių dokumentų trūkumams projektuotojas nėra laikoma pažeidusiu savo pareigas;
2) jei iš preliminaraus tyrimo ar turimos informacijos matyti, kad situacija dėl teisės į žemę yra komplikuota, iš karto įrašyti į sutartį, kad peržiūrėjus dokumentus matyti, kad teisę į žemę patvirtinantys dokumentai kelia rizikas dėl jų tinkamumo ir užsakovas patvirtina šia sutartimi, kad yra informuotas apie šią aplinkybę, įsipareigoja pasitelkti ekspertus šiai aplinkybei įsivertinti ir garantuoja tinkamų dokumentų, patvirtinančių teisę į žemę pateikimą laiku, kad projektuotojas galėtų užbaigti techninio projekto rengimą; projektuotojas nėra atsakingas už bet kokias neigiamas pasekmes (įskaitant neigiamą ekspertizės išvadą, atsisakymą išduoti SLD ar priimti prašymą), užsakovui nevykdant aukščiau nurodytų įsipareigojimų;
3) aptarti, kad atitinkamai institucijai neišdavus SLD dėl užsakovo pateiktų dokumentų trūkumų, projektuotojas nėra laikomas pažeidusiu prievolę;
4) numatyti, kad projektuotojas turi teisę gauti sutartą atlyginimą (arba pvz.: jo dalį 50 proc.), jei SLD neišduodamas dėl to, jog paaiškėja, kad užsakovas neturi statytojo teisių, kaip nurodyta Statybos įstatyme. Likusi dalis projektuotojui yra sumokama užsakovui ištaisius trūkumus ir gavus SLD;
5) įvardinti sutartyje, kad projektuotojas turi pareigą informuoti užsakovą dėl iš jo gautų dokumentų trūkumų, tik kai pastarieji yra akivaizdus ir dėl jų tinkamumo įvertinimo nereikia atlikti atskiro tyrimo;
6) susitarti, kad projektuotojui patarus užsakovui konkrečią riziką įsivertinti pas tos srities ekspertą (pvz.: teisininką), ir šiam to nepadarius, projektuotojas negali būti laikomas pažeidusiu prievolę;
7) susitarti, kad užsakovo pateiktų dokumentų teisėtumo vertinimas yra atliekamas už x papildomą mokestį. Užsakovui atsisakius šios paslaugos, jis prisiima riziką dėl dokumentų netinkamumo sąlygotų pasekmių;
8) sutarties pavadinimas turėtų būti projektavimo rangos ir paslaugų sutartis;
9) reikėtų apsiriboti užsakovo nuostolių atlyginimą tik tiesioginių nuostolių rūšimi (t.y. tik užsakovo patirtos išlaidos, (netiesioginiai nuostoliai – negautos pajamos)), taip pat konkrečia maksimalia suma.

Svarbu

1) Laiku ir tinkamai atliktas užsakovo įspėjimas apie rizikas šalina projektuotojo atsakomybę.

2) Esant akivaizdiems dokumentų trūkumams (pvz.: sutartyje būtų nedviprasmiškai parašyta, kad nuomininkas neturi teisės statyti ar rekonstruoti statinių), tikėtina, kad projektuotojas būtų laikomas atsakingu už tokio trūkumo nepastebėjimą ir kliento neinformavimą nepriklausomai nuo sutarties sąlygų.
3) Atsakomybės ribojimai negalioja, jei pažeidimai padaryti tyčia ar dėl didelio neatsargumo.
4) Reikėtų įsivertinti civilinės atsakomybės draudimo sąlygas ir apsvarstyti civilinės atsakomybės draudimo sutarties sudarymą (ar esamos praplėtimą), dėl nuostolių, atsiradusių dėl projektuotojo pareigos įvertinti užsakovo pateiktus dokumentus ir atitinkamai įspėti užsakovą nevykdymo, atlyginimo užsakovui.

Atkreipiame dėmesį, kad:

1) Šioje lentelėje pateikti galimų sutartinių nuostatų pavyzdžiai yra parengti atsižvelgiant į Nutartyje suformuluotas taisykles ir jų keliamas rizikas. Todėl jos turi būti atitinkamai adaptuotos ir įvertintos priklausomai nuo konkrečios sutarties ir faktinės situacijos ir gali būti netinkamos konkrečios sutarties atveju (pvz.: prieštarauti kitoms nuostatoms).
2) Vertinant sutartį svarbu ne tik konkrečios sutartinės nuostatos įrašymas, bet būtina patikrinti, ar sutartyje nėra projektuotojui itin nenaudingų nuostatų (pvz.: labai plačių garantijų, kad jis viską įvertino ir patvirtina visų užsakovo dokumentų tinkamumą, arba kad garantuoja atlikti visus darbus užsakovo pageidaujamais terminais, nedarant jokių išlygų dėl kitų institucijų veiksmų ir procedūrų (pvz.: PAV)).
3) Lentelėje pateikiamų pavyzdžių sąrašas nėra baigtinis ir turi būti vertinamas konkrečios sudaromos sutarties kontekste.