



2023-05-16

### **Vartotojų teisių užtikrinimas įsigyjant naujai statomą nekilnojamąjį turtą Europos Sąjungos valstybėse narėse**

*Šiame darbe aptariamos vartotojų teisių užtikrinimo priemonės įsigyjant naujai statomą nekilnojamąjį turtą Europos Sąjungos (ES) valstybėse narėse (Austrijoje, Belgijoje, Bulgarijoje, Danijoje, Estijoje, Graikijoje, Ispanijoje, Italijoje, Kipre, Kroatijoje, Latvijoje, Lenkijoje, Liuksemburge, Nyderlanduose, Portugalijoje, Prancūzijoje, Rumunijoje, Slovakijoje, Slovėnijoje, Suomijoje, Švedijoje, Vengrijoje ir Vokietijoje).*

*Analizuojant ES valstybių narių taikomą praktiką, pagrindinis dėmesys skiriamas preliminariųjų sutarčių teisinei galiai, rezervavimo mokesčio / užstato dydžio ribojimui, nekilnojamojo turto vystytojų įsipareigojimų įvykdymo užtikrinimui, taip pat aptariama vyraujanti praktika dėl statybos darbų užbaigimo laipsnio, apdailos, garantinio laikotarpio trukmės, kt.*

*Daugumoje ES valstybių narių vartotojų teises įsigyjant naujai statomą nekilnojamąjį turtą iš esmės užtikrina civiliniai kodeksai, įskaitant bendruosius reikalavimus sudaromoms sutartims ir teises pasekmes, kylančias dėl sutarčių neįvykdymo. Atskiri statybos srities teisės aktai nustato privalomus reikalavimus vystytojams (draudimas, garantija ir kt.), vartotojų teisių apsaugos teisės aktai saugo nuo nesąžiningų sutarties sąlygų ir kt.*

*Pažymėtina, kad kai kuriose valstybėse (pavyzdžiui, Belgijoje, Lenkijoje, Liuksemburge, kt.) yra ribojamas rezervavimo mokesčio dydis, įsigyjant naujai statomą nekilnojamąjį turtą. Kitas svarbus aspektas – galimybė preliminarinioje sutartyje numatyti galimą galutinės kainos pasikeitimą, padidėjus kainų indeksui (Liuksemburgas, Nyderlandai, kt.).*

*ES valstybėse narėse skirtingai reglamentuojami reikalavimai dėl statybos užbaigtumo parduodant naujai statomą nekilnojamąjį turtą, taip pat nėra vieningo reglamentavimo dėl parduodamo būsto apdailos: daugeliu atveju tai yra susitarimo dalykas tarp pirkėjo ir pardavėjo, išskyrus Liuksemburgą, kur pagal vyraujančią praktiką dauguma naujai statomų būstų yra parduodami įrengti „iki raktų“, t. y. su visais eksploatacijai reikalingais įrenginiais (elektra, šildymu, sanitariniais įrenginiais, sandėliavimo patalpomis ir kt.).*

*Aptariant atskirų valstybių reguliavimą šioje srityje remiamasi nacionalinių parlamentų administracijų atsakymais, pateiktais per Europos parlamentinių tyrimų ir dokumentų centrą (ECPRD)<sup>1</sup> ir kitais šaltiniais.*

<sup>1</sup> ECPRD Request no. 5329 – Regulation of construction (2023-02-07).

## Įvadas

Kalbant apie preliminariųjų sutarčių reikšmę ir paskirtį civilinės teisės (detaliau – prievolių teisės ir sutarčių teisės) institutų kontekste, pažymėtina, jog preliminariosios sutarties institutas yra įtvirtintas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso<sup>2</sup> 6.165 straipsnyje. Minėtas straipsnis apibrėžia, jog preliminariąją sutartimi laikomas šalių susitarimas, pagal kurį jame aptartomis sąlygomis šalys įsipareigoja ateityje sudaryti kitą – pagrindinę – sutartį. Preliminarioji sutartis turi būti rašytinė. Formos reikalavimų nesilaikymas preliminariąją sutartį daro negaliojančią.

Straipsnyje taip pat pažymima, jog sutartyje turi būti nurodytas terminas. Jo nenurodymas sutarties nedaro negaliojančia. Tokiu atveju sutarčiai galioja įstatymo nustatytas terminas – vieneri metai, per kuriuos turi būti pasirašoma pagrindinė sutartis. Jeigu šalys per preliminariojoje sutartyje nustatytą terminą pagrindinės sutarties nesudaro, tai prievolė sudaryti šią sutartį pasibaigia.

Kaip pagrindinė sutarties šalių apsaugos priemonė straipsnyje nurodoma prievolė atlyginti kitai šaliai patirtus nuostolius, jeigu preliminariąją sutartį sudariusi šalis nepagrįstai vengia ar atsisako sudaryti pagrindinę sutartį.

Vertinant sutarčių teisės kontekste, galima teigti, kad preliminarioji sutartis užima tarpinę poziciją tarp šalių intencijos sukurti sutartinius teisinius santykius ir pagrindinės sutarties pasirašymo. Todėl preliminariosios sutarties pasirašymas iš dalies gali būti priskiriamas ikisutartiniams teisiniams santykiams, todėl kad preliminariosios sutarties pasirašymas nesukuria visų teisių ir pareigų (tik kai kurias), kurios galėtų kilti iš pagrindinės sutarties.

Apibendrinant – preliminarioji sutartis nėra laikytina absoliučiu pagrindu sudaryti pagrindinę sutartį. Todėl vertinant preliminariosios sutarties instituto reikšmę vartotojų (šio darbo kontekste – nekilnojamojo turto pirkėjų) interesų užtikrinimo kontekste pažymėtina, jog preliminariosios sutarties institutas yra tik viena iš galimų vartotojų teisių užtikrinimo priemonių, kurių apimtis, be kita ko, priklauso ir nuo konkrečioje sutartyje nustatytų sąlygų.

Vis dėlto, įstatymas ir teismų praktika numato, kad ir ikisutartiniuose santykiuose šalys turi sąžiningo ir rūpestingo elgesio pareigą. Todėl dėl nesąžiningo elgesio galima taikyti civilinę atsakomybę nuostolių atlyginimo forma. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra pažymėjęs, jog ikisutartiniuose santykiuose šalys turi abipuses teises ir pareigas. Pagrindinė abipusė šalių pareiga yra sąžiningumas.

Sąžiningumas ikisutartiniuose santykiuose reiškia, kad yra draudžiama vesti derybas neketinant sudaryti sutarties. Nors ir nėra šalių pareigos sudaryti sutartį, tačiau toli pažengusios derybos negali būti nutrauktos be jokios priežasties, kadangi tokiose derybose viena ar kita šalis turi visiškai pagrįstą pagrindą tikėtis, jog priešingos šalies ketinimai yra rimti ir sutartis tikrai bus sudaryta.

Šalis, kuri derybų metu elgiasi nesąžiningai, privalo kitai šaliai atlyginti nuostolius. Taigi, šiuo atveju galioja civilinė atsakomybė nuostolių atlyginimo forma už pagrįsto pasitikėjimo sugriovimą, o nuostolius sudaro derybų metu turėtos išlaidos bei prarastos galimybės pinigine verte<sup>3</sup>.

Apibendrinant pažymėtina, jog pagal savo paskirtį preliminarioji sutartis yra organizacinio pobūdžio sutartis dėl pagrindinės būsimos sutarties sudarymo, kurioje aptariami šalių ketinimai ir esminės kitos būsimos sutarties sąlygos. Kaip jau pažymėta, pagal preliminariąją sutartį neatsiranda mokėjimo pareiga, o preliminariosios sutarties įsipareigojimų vykdymo užtikrinimui gali būti naudojami įvairūs Civiliniame kodekse numatyti užtikrinimo būdai.

## Austrija

Austrijoje pagrindinis šią sritį reguliuojantis teisės aktas yra Statybos rangos sutarčių įstatymas<sup>4</sup>. Šis teisės aktas nustato įvairias priemones, kurios gali būti prilyginamos preliminariosios

<sup>2</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.8A39C83848CB/asr>

<sup>3</sup> 2005-01-19 LAT nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-38/2005.

<sup>4</sup> *Bausträgervertragsgesetz*:

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003474>

sutarties suteikiamoms apsaugos priemonėms. Pagrindiniai vartotojų teisių apsaugos nuostatų bruožai pagal minėtą įstatymą:

- įstatyme numatytos apsaugos priemonės butų ir komercinių patalpų pirkėjams, sumokantiems avansinius mokėjimus prieš statant ar visiškai renovuojant turta;
- pirkėjų mokėjimai turi būti apsaugoti nuo galimo vystytojo nemokumo;
- vienas iš apsidraudimo būdų – praktikoje dažniausiai naudojamas nekilnojamojo turto registro užstatas, pagal kurį mokėjimai leidžiami tik pagal statybos eigą (vadinamasis įmokų planas), o pirkėjai užtikrinami įrašu nekilnojamojo turto registre;
- pagal įstatymą, pirkėjas privalo atlikti tik tuos mokėjimus, kurie atitinka statybos eigą;
- numaryta, kad gali būti taikomos ir kitos pirkėjo apsaugos priemonės, pavyzdžiui, nekilnojamojo turto vystytojo (pardavėjo) turima banko garantija;
- įstatymas taip pat apibrėžia privalomus tarp pirkėjo ir vystytojo (pardavėjo) pasirašomos sutarties elementus (sutarties turinį), įskaitant pirkėjo teisę atsisakyti sutarties.

Taigi, įstatymas parduodamo nekilnojamojo turto baigtumą pardavimo metu sieja su sutarties turiniu ir pirkėjo sumokėtos kainos dalimis, kurios, kaip jau minėta, negali būti reikalaujama iš rangovo (vystytojo, pardavėjo) pusės, neatlikus tam tikros dalies darbų pagal faktą.

## Belgija

Belgijoje aptariamą sritį reglamentuoja 1971 m. Būsto statybos įstatymas („Breyne“ įstatymas)<sup>5</sup>, iš esmės pakeistas ir išdėstytas nauja redakcija 1992 m. Šiame įstatyme, be kita ko, yra įtvirtintos ir vartotojų teisių apsaugos, perkant naujos statybos nekilnojamąjį turta, nuostatos.

Šiuo įstatymu daugiausia siekiama apsaugoti pirkėjus, sudariusius preliminarąją sutartį, kurie jau yra atlikę mokėjimus iki darbų pabaigos. Šis įstatymas įpareigoja informuoti pirkėją apie visus aspektus, įskaitant rangą atliekančių subjektų tapatybę, finansinius pajėgumus, darbų atlikimo grafikus, kainą, mokėjimų terminus ir pan. Jei ši, esmine laikoma informacija, sutartyje nenurodoma, susitarimas laikomas negaliojančiu.

Pirmiausia rangovas turi įvykdyti numatytus įsipareigojimus ir sąlygas, pateikdamas pažymą apie techninę kompetenciją ir finansinį bei ekonominį pajėgumą. Numatomi griežti mokėjimų grafikai ir mokėjimo etapų principai. Taip pat numatomos privalomos garantijos, apsaugančios pirkėją nuo rangovo bankroto ar nemokumo, taisyklės.

Detaliau kalbant apie kai kuriuos įstatymo reguliavimo aspektus, pažymėtina, kad įstatymo nuostatos taikomos, kai perkamas būstas jau yra pastatytas, yra statomas, arba planuojamas statyti. Visais atvejais įstatymas apsaugo pirkėją nuo statytojo verslo nemokumo rizikos.

Įstatymas (ir iš jo kylančios pirkėjo apsaugos nuostatos) taip pat gali būti taikomas ir jau anksčiau pastatytam būstui, jei pardavėjas įsipareigoja parduodamą būstą gerokai padidinti ar rekonstruoti. Tokiu atveju bendra darbų kaina turi sudaryti mažiausiai 80 proc. būsto pardavimo kainos, bet ne mažiau nei 18 600 eurų.

Kad ir kokia būtų situacija, šio įstatymo taikymui yra būtinos dvi sąlygos:

- pastatas turi būti skirtas gyvenamosios paskirties arba profesionaliam ir gyvenamajam naudojimui;
- būsimas savininkas pagal sutartį privalo sumokėti vieną ar kelias įmokas iki visiško darbų užbaigimo.

Įstatymas netaikomas šiais atvejais:

- būsimas savininkas sudaro atskiras sutartis su skirtingais rangovais (viena įmonė statybos darbams, kita stogui, kita šildymui ir pan.);
- būsimas savininkas atliko darbus būste, kuris jam jau priklausė, ir šie darbai nevyksta perduodant nuosavybės teisės į būstą;
- sutartis sudaroma su tam tikrais subjektais (pavyzdžiui, savivaldybe);

<sup>5</sup> *Loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (Loi Breyne)*: <https://gillescarnoy.be/toolbox/loi-breyne/>

- įprasta būsimos savininko veikla – statyti būstus, siekiant juos parduoti;
- sutartis yra studijų sutartis, susijusi su statyba ir kai tenkinamos tam tikros sąlygos.

Apibendrinant iš dalies jau aptartas pirkėjui suteikiamas garantijas, galima išskirti esmines iš jų. Taigi, Įstatymas visų pirma suteikia šias garantijas:

- avansas, kurį moka pirkėjas sudarant sutartį, negali viršyti 5 proc. visos sutarties sumos;
- likutis turi būti sumokėtas dalimis. Jos negali būti didesnės už jau atlikto darbo vertę;
- bendra kaina nustatoma iš anksto (galima peržiūrėti, bet esant tam tikroms sąlygoms);
- būsto priėmimas turi vykti dviem etapais: preliminarus priėmimas ir galutinis priėmimas (praėjus ne mažiau kaip metams nuo preliminarus priėmimo);
- privaloma finansinė garantija, apsauganti būsimą savininką įmonei nevykdant savo įsipareigojimų (pavyzdžiui, bankroto atveju);
- atsakomybė turi būti aiškiai apibrėžta: įmonė (rangovas ar pardavėjas) yra atsakinga dešimt metų už bet kokį rimtą akivaizdų ar paslėptą trūkumą, turintį įtakos būsto stabilumui ar tvirtumui.

Nesilaikant šio įstatymo nuostatų, sutartis gali būti pripažinta negaliojančia (civilinės sankcijos), su visomis iš to išplaukiančiomis pasekmėmis (pavyzdžiui, su pirkėjo teise selektyviai paskelbti tik tam tikras sutarties nuostatas negaliojančiomis). Numatytais atvejais gali būti taikomos ir dar griežtesnės – baudžiamosios sankcijos.

## Bulgarija

Vartotojų teises įsigyjant naujai statomą nekilnojamąjį turtą, ypač garantijas, užtikrina 2003 m. liepos 31 d. Įsakymas Nr. 2 dėl statybos darbų užbaigimo / įvedimo į eksploataciją Bulgarijos Respublikoje ir minimalių garantinių terminų užbaigtiems statybos ir montavimo darbams, įrenginiams ir statybos objektui. Papildomos garantijos taip pat gali būti įtrauktos į nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartį.

Preliminarioji sutartis yra susitarimas, abipusis pažadas sudaryti galutinę sutartį, o savo turiniu ir teisinėmis pasekmėmis skirta jai užtikrinti bei parengti. Pagal Prievolių ir sutarčių įstatymą, kai galutinei sutarčiai reikalinga notarinė forma, preliminarioji sutartis turi būti rašytinė. Preliminariąja sutartimi šalys susitaria dėl visų esminių galutinės sutarties sąlygų, prisiima įsipareigojimus, kurių įvykdymas užtikrina galutinės sutarties sudarymą. Pagrindinis šalių įsipareigojimas – sudaryti galutinę sutartį – gali būti garantuotas sumokant užstatą ir / ar pradinį įnašą.

Statybos darbų užbaigimas garantuojamas statytojo ir vartotojo sudaryta preliminarąja sutartimi, kurioje numatytos netesybos už terminų nesilaikymą, įsipareigojimų nevykdymą, kt. Teismų suformuota praktika taip pat užtikrina šių vartotojų teisių apsaugą.

Bulgarijoje nekilnojamąjį turtą galima įsigyti tiek iš projekto, tiek statybos eigoje, tiek visiškai įrengtą „iki raktų“. Teisės aktai nenumato reikalavimo, kad įsigyjant nekilnojamąjį turtą statybos darbai būtų visiškai baigti, t. y. pirkimas galimas bet kuriame statybos etape, dėl to susitaria statytojas ir pirkėjas (sutartiniai santykiai)<sup>6</sup>.

Taip pat pažymėtina, kad sutartyje numatomi garantiniai laikotarpiai negali būti trumpesni, nei įtvirtinti anksčiau minėtame teisės akte, t. y. naujai pastatytiems pastatams ir įrenginiams taikomas ne trumpesnis nei 10 metų garantinis laikotarpis. Taip pat šis teisės aktas suteikia teisę kiekvienam vartotojui reikalauti atlyginti žalą ar pašalinti defektus garantiniu laikotarpiu, net jei sutartyje tai nenumatyta. Garantinis laikotarpis pradedamas skaičiuoti nuo objekto eksploatacijos pradžios, teisė reikšti reikalavimus atsiranda, kai tenkinamos šios sąlygos:

- nustatyti defektai / žala, nesvarbu, ar jie egzistavo pridudant statinį, ar atsirado vėliau;
- objektas buvo naudojamas pagal paskirtį ir laikantis reikalavimų (garantiniu laikotarpiu);
- statytojui apie nustatytą defektą pranešta per garantinį laikotarpį<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> ECPRD Request no. 5329.

<sup>7</sup> Construction Warranty: <https://ivlawfirm.com/en/construction-warranty/>

## Danija

Danijoje nekilnojamojo turto sandorių sudarymui yra naudojama speciali rangos sutarties forma, vadinama „AB Consumer“. Bendrai ši sutarties forma naudojama sudarant sutartis tarp tam tikros srities profesionalaus subjekto (šiuo atveju – statybos rangovo) ir vartotojo (pirkėjo). Šios sutarties pagrindu susiformuoja teisiniai santykiai, pagal kuriuos apibrėžiama, jog vartotojas „pasamdo“ rangovą statyti nekilnojamąjį turtą, kurį vartotojas vėliau įsigyja.

Paprastai rinkoje tarp šalių yra naudojama standartinė (unifikuota) tokios sutarties forma. Jei rangovas arba vartotojas nesilaiko šios sutarties nuostatų, jų tarpusavio ginčo sprendimui yra sukurtas ikiteisminis mechanizmas. Šiuo atveju neteisminė ginčų sprendimo institucija yra Danijos statybų ir statybos arbitražo taryba.

Statydamas naują pastatą, statytojas privalo apsidrausti nuo galimos žalos. Draudimo tikslas – iš dalies sumažinti būsto statybos klaidų ir defektų skaičių, iš dalies – pagerinti vartotojų padėtį rimtų statybos pažeidimų taisymo atvejais. Jei žala atitinka draudimą, draudimo bendrovė arba atlygins žalą, arba kompensuos būsto savininkui. Danijos socialinių paslaugų ir būsto institucija yra atsakinga už pastato žalos draudimo kontrolę.

Kalbant apie nekilnojamojo turto pardavimą, Danijoje galima parduoti ir pirkti pastatą, nesvarbu, ar jis baigtas, ar ne. Pastato baigtumo lygį lemia tik pirkėjo ir pardavėjo susitarimas.

## Estija

Estijoje rezervavimo sutartis ir preliminarioji pirkimo-pardavimo sutartis skiriasi. Rezervavimo sutartimi pardavėjas įsipareigoja tam tikrą laiką neparduoti būsto. Ši sutartis nėra tvirtinama notaro, ji nenustato prievolės pardavėjui parduoti turtą, o pirkėjui – jį įsigyti. Preliminarioji sutartis, kaip ir pagrindinė sutartis, turi būti patvirtinta notaro. Preliminariojoje sutartyje turi būti aptartos visos pagrindinės sąlygos:

- kaina;
- kokios būklės nekilnojamas turtas parduodamas;
- nekilnojamojo turto pagerinimas;
- ar galima (ir kokiais būdais) keisti būsto išplanavimą bei interjero dizainą;
- koks bus nekilnojamojo turto perdavimo pirkėjui procesas;
- kada bus sudaryta pagrindinė sutartis;
- kita.

Preliminariojoje sutartyje taip pat yra galimybė numatyti galimą nekilnojamojo turto ploto pasikeitimą (paprastai +/- 5 proc.), jei pastatas nėra baigtas (tai paprastai nekeičia kainos). Preliminariojoje sutartyje yra dauguma pagrindinės sutarties sąlygų ir ji suteikia vartotojui daugiau galimybių, jei būstas dar nėra visiškai pastatytas.

Statytojo įsipareigojimų įvykdymas (statybos užbaigimas) gali būti užtikrinamas preliminariojoje sutartyje numatant sutartinę baudą. Tačiau tai nėra privaloma, t. y. jei pardavėjas nesutiks preliminariojoje sutartyje įrašyti baudos, ji nebus įtraukta.

Naujai statomas būstas gali būti parduodamas tiek visiškai, tiek nevisiškai užbaigus statybas. Nekilnojamojo turto rinkos augimo laikotarpiu daugiau nei pusė būstų parduodama iš anksto<sup>8</sup>.

## Graikija

Pagal Graikijos Civilinio kodekso<sup>9</sup> nuostatas, preliminarioji sutartis yra savarankiška sutartis, turinti privalomąjį pobūdį, kaip šalių sutikimo išraišką, kuri pateikiama notarine forma ir įpareigoja abi šalis atlikti aprašytą turto perleidimą. Pardavėjas privalo perduoti turtą pirkėjui, o pirkėjas –

<sup>8</sup> ECPRD Request no. 5329.

<sup>9</sup> ΑΣΤΙΚΟΣ ΚΩΔΙΚΑΣ ΚΑΙ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΟΣ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ: <https://www.kodiko.gr/nomothesia/document/437467/p.d.-456-1984>

sumokėti pardavėjui sutartą kainą, taip pat, tai sukuria abiejų šalių sąžiningumo pareigą. Šių įsipareigojimų pažeidimas užtraukia civilinę atsakomybę.

Kalbant apie preliminariosios sutarties trukmę, ji gali būti sudaroma arba konkrečiam laikotarpiui, po kurio aktyvuojamas galutinės sutarties pasirašymas, arba su sąlyga, kad šalys įvykdys konkrečias sąlygas. Preliminariąja sutartimi pirkėjas netampa turto savininku.

Preliminariosios sutarties sudarymo metu pirkėjas nereikalauja užstato (sutartinis, dažniausiai 5–10 proc. nuo sutartos turto pardavimo kainos). Tuo atveju, kai preliminarinioje sutartyje yra numatytas užstatas ir pardavėjas nusprendžia neparduoti turto, pardavėjas turi grąžinti šį užstatą ir papildomai sumokėti tokio pat dydžio sumą kaip kompensaciją pirkėjui.

Minėta, jog preliminariajai sutarčiai galioja notarinė forma. Notarinės formos nesilaikymas daro šią sutartį negaliojančia. Turto pirkimo-pardavimo ir perdavimo sutartimi netenkama prievolių, kylančių iš preliminariosios sutarties.

Pagal Civilinį kodeksą, nebaigtų statyti butų pardavimo sutartys dėl pastato statybos su įnašu, sudarytos tik tarp vystytojo ir trečiosios šalies, yra laikomos mišriosiomis sutartimis. Visų pirma, tai yra pirkimo-pardavimo sutartys dėl nepadalintos žemės sklypo dalies ir sutarties sudarymo metu esamo nebaigto statyti buto bei darbų sutartys dėl statomos buto dalies. Todėl tokiu atveju taikomos nuostatos, susijusios ir su pardavimo, ir su rangos sutartimis. Rangovas-pardavėjas sutartimi įsipareigoja baigti statyti nebaigtą butą ir pristatyti jį pirkėjui paruoštą naudoti. Kartu jis įgalioja pastato savininką (kuris dažniausiai yra kitas subjektas nei rangovas-pardavėjas) perleisti pirkėjui savo turtą. Pirkėjas turi sumokėti sutartą kainą. Tokiose sutartyse įprastos netesybų sąlygos, siekiant laiku ir tinkamai pristatyti butus bei apsaugoti vartotojų teises.

Mokėjimas už naujos statybos turtą, kai jis bus baigtas, sumokamas tik perduodant turtą. Iki to laiko (kai turtas yra iš dalies baigtas), pirkėjas turi sumokėti užstatą.

Kalbant apie parduodamo nekilnojamojo turto baigtumą, pažymėtina, kad yra daug įvairių naujos statybos nekilnojamojo turto pardavimo variantų. Visų pirma, naujos statybos turtas gali būti parduodamas su pilna apdaila ar daline apdaila kiekviename pastato statybos etape. Be to, galimos pirkimo schemas, kai statybos yra nebaigtos, tačiau numatomos baigti konkrečiu laiku. Tokiu atveju, kai buto statybos dar nepradėtos, o butai yra tik popieriuje, tačiau jų statybas ketinama baigti konkrečiu suplanuotu laiku – tokia opcija kainuoja pigiau ir pirkėjui yra patrauklesnė ekonomiškai (tačiau pirkėjas turi pateikti užstatą). Be to, kita naujos statybos nekilnojamojo turto pardavimo galimybė yra statybos sutartis su mokėjimo dalimis (atpirkimo) schema.

## Ispanija

Statybos taisyklių įstatymas<sup>10</sup> nustato su namo statyba susijusių subjektų – nuo vystytojo iki statybininko ir architekto – pareigas, civilinę atsakomybę, garantijas būsto pirkėjams, įskaitant civilinės atsakomybės draudimą, skirtą padengti žalai, kuri gali atsirasti statybos metu. Bendrasis vartotojų ir naudotojų gynimo įstatymas<sup>11</sup> nustato vartotojų teises, susijusias su prekių ir paslaugų pirkimu, įskaitant būsto pirkimą (teisę į teisingą ir išsamią informaciją, terminus, galutinę kainą, kt.).

Kiti kontrolės mechanizmai: pirkimo–pardavimo sutartis (be kitų aspektų, sutartyje turi būti nurodytos visos turto sąlygos ir specifikacijos, kaina, mokėjimo forma ir pristatymo sąlygos); statybos užbaigimo pažymėjimas (šį dokumentą išduoda namo statybą prižiūrėjęs architektas arba technikas ir juo patvirtinama, kad darbai atlikti pagal projektą ir sutartyje nustatytas sąlygas); būsto garantija (būsto pirkėjai turi teisę į garantiją, kuri galioja 10 metų ir apima galimus namo statybos trūkumus ar paslėptus defektus).

Preliminarioji sutartis šalims turi privalomą teisinę galią ir sukuria prievoles, kurios turi būti vykdomos. Šios sutartys laikomos išankstiniu įsipareigojimu sudaryti pagrindinę sutartį, todėl šalys

<sup>10</sup> Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1999-21567>

<sup>11</sup> Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-20555>

privalo laikytis preliminarinio sutartyje nustatytų sąlygų. Tai leidžia šalims reikalauti vykdyti sutartį, tačiau būtina atskirti du atvejus:

- kai ketinimas (pažadas) parduoti neapima būsimos sutarties elementų ir aplinkybių, jo neįvykdymas suteikia teisę tik į nuostolių atlyginimą;
- kai ketinimas (pažadas) aiškiai apibrėžia būsimos sutarties elementus ir aplinkybes bei jame yra daikto ir kainos atitiktis, galima reikalauti jį įvykdyti.

Teisę reikalauti vykdyti pažadą turi ta šalis, kuri įvykdė savo įsipareigojimus.

Preliminarioji sutartis suteikia tam tikros garantijos pirkėjams nekilnojamojo turto srityje:

- nekilnojamojo turto rezervavimas: preliminarioji sutartis leidžia pirkėjui rezervuoti nekilnojamąjį turtą, įskaitant statomą, ir užtikrinti, kad jis nebus parduotas kam nors kitam;
- pardavimo sąlygų nustatymas: preliminarinio sutartyje nustatomos pirkimo–pardavimo sąlygos, įskaitant kainą, mokėjimo būdus ir pristatymo terminus;
- teisė susigrąžinti sumokėtus pinigus: pardavėjui neįvykdžius įsipareigojimų, pirkėjas turi teisę susigrąžinti avansu sumokėtas sumas (užstatą) ir atitinkamas teises palūkanas;
- teisė nutraukti sutartį: pardavėjui neįvykdžius įsipareigojimų, pirkėjas gali nutraukti preliminarinę sutartį ir susigrąžinti avansu sumokėtas sumas kartu su atitinkamomis palūkanomis<sup>12</sup>.

Statytojo įsipareigojimų įvykdymą, t. y. statybos užbaigimą, užtikrina Statybos taisyklių įstatyme<sup>13</sup> įtvirtintos nuostatos, kurios nustato tam tikras garantijas bei apsaugos mechanizmus:

- statytojo civilinės atsakomybės draudimas (statytojai privalo apdrausti savo civilinę atsakomybę, kad padengtų žalą, kuri gali atsirasti statybos metu. Šis draudimas padengia žalos ištaisymo išlaidas, jei žala yra apdrausta pagal draudimo polisą);
- avansu sumokėtų sumų garantija (statytojas privalo garantuoti pirkėjų avansu sumokėtas sumas, t. y. sumas, kurias pirkėjai sumokėjo kaip avansą, įsigydami statomą nekilnojamąjį turtą. Šią garantiją galima suteikti draudimu arba banko garantija, kuria padengiama avansu sumokėta suma);
- darbų užbaigimo pažymėjimas (užbaigęs statybą, statytojas privalo pirkėjams pateikti baigiamųjų darbų pažymėjimą, kuriuo patvirtinama, kad statyba baigta ir atitinka reikalavimus);
- statinio priėmimo aktas (užbaigus statybos darbus, projekto vykdytojas turi prašyti išduoti pastato priėmimo aktą. Šiame dokumente užfiksuojami visi galimi defektai, o statytojas turi tam tikrą laikotarpį jiems pašalinti. Pašalinus defektus, pasirašomas galutinis darbų priėmimo aktas).

Ispanijoje įprasta nekilnojamąjį turtą (naujos statybos) parduoti tik tada, statybos yra baigtos 100 proc. Tačiau kai kuriais atvejais vystytojai gali nuspręsti parduoti būstą tarpiniame statybos etape, t. y. nevisiškai užbaigus statybos darbus. Tai vadinama „pardavimu ne pagal planą“ ir vystytojas privalo pateikti pirkėjui išsamią informaciją apie nekilnojamojo turto savybes, statybos darbų planavimą, konkretų užbaigimo terminą ir pirkėjo avansu sumokėtų pinigų garantiją. Vystytojas taip pat gali pasiūlyti įsigijamą būstą pritaikyti pirkėjo poreikiams (išplanavimas, apdaila ir pan.)<sup>14</sup>.

## Italija

Vartotojų teisių apsaugą perkant naujus pastatus reglamentuoja 2005 m. birželio 20 d. Įstatyminis dekretas Nr. 122 dėl statomos nuosavybės pirkėjų nuosavybės teisių apsaugos nuostatų<sup>15</sup>.

Šalys tarpusavio susitarimo apimtyje negali nukrypti nuo šio dekreto nuostatų. Dekretas nustato, kad pirkėjas negali atsisakyti jam teisės aktais numatytos apsaugos. Jei tokios apsaugos atsisakoma sutartimi, visos sutarties sąlygos yra laikomos niekinėmis, o sutartis – negaliojančia.

Dekreto 6 straipsnis nustato, kad preliminarioji sutartis dėl vėlesnio nuosavybės ar kitos daiktinės teisės į nekilnojamąjį turtą įgijimo turi būti patvirtinta autentifikuotu asmeniniu parašu. Tada

<sup>12</sup> ECPRD Request no. 5329.

<sup>13</sup> Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1999-21567>

<sup>14</sup> ECPRD Request no. 5329.

<sup>15</sup> DECRETO LEGISLATIVO 20 giugno 2005, n. 122. Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legislativo:2005;122>

preliminarioji sutartis įrašoma į atitinkamą registrą ir prilygsta nekilnojamojo turto pirkimo užsakymui, bei turi įrodomąją galią prieš trečiąsias šalis.

Nuo preliminariosios sutarties sudarymo nekilnojamojo turto objektas laikomas rezervuotu pirkėjui, taip pat pirkėjui taikoma įstatyminė garantija rangovo nemokumo atveju. Preliminariosios sutarties sudarymo metu rangovas įsipareigoja pateikti pirkėjui garantiją, atitinkančią sumas, kurias jis surinko iš pirkėjo iki nuosavybės ar bet kokios kitos daiktinės teisės perleidimo. Įstatymas nustato, jog minėtos garantijos pirkėjui nesuteikimas daro sutartį negaliojančia ir užtikrina automatinį pirkėjo teisių gynimą.

Įstatymas apibrėžia, kad preliminariosios sutarties sudarymo metu yra sumokamas ne mažesnis nei 3 proc. avansas.

## Kipras

Kipro teisiniame reguliavime, kalbant apie preliminariųjų sutarčių statusą ir poveikį, yra įtvirtintas vadinamojo „pasirinkimo sandorio“ institutas. Pripažįstama, kad pasirinkimo sandoris turi teisinę galią, yra vykdytinas ir sukuria šalims atitinkamas prievolės. Vis dėlto, reikia pažymėti, kad toks pasirinkimo sandoris pripažįstamas validžiu, tik jeigu atitinka pagrindines sutarčių teisės nuostatas. Pasirinkimo sandorio validumas (taip pat – egzistuojant tam tikroms sąlygoms) pripažįstamas ir Kipro Respublikos Aukščiausiojo Teismo praktikoje.

Taigi, vartotojo teisės užtikrinamos ir pardavėjo įsipareigojimai įtvirtinami tarp šalių pasirašoma sutartimi. Tarp šalių kylantys ginčai gali būti sprendžiami teismine tvarka. Be to, pažymėtina, kad egzistuoja ir ikiteisminė atitinkamų ginčų sprendimo tvarka. Vartotojas (pirkėjas), dar prieš pradėdamas teisminį ginčą, jeigu rangovas (pardavėjas) nesilaiko nustatytų sutarties sąlygų, gali kreiptis į Kipro mokslo ir technikos rūmus, kurie yra įstatyminis valstybės techninis patarėjas ir visų Kipro statybos inžinierių asociacijų skėtinė organizacija. Mokslo ir technikos rūmai gali parengti preliminarų (ne galutinį) ginčo sprendimą, kuriuo vartotojas (pirkėjas) gali sustiprinti savo argumentus tolimesniame ginčo sprendime neteisminiu keliu arba panaudoti šiuos argumentus toliau ginčą sprendžiant teisme.

Kalbant apie parduodamo būsto baigtumo reikalavimus, šalyje vyrauja praktika, kad absoliuti dauguma būstų yra parduodami tik visiškai pastatyti ir 100 proc. įrengti. Vis dėlto, tai yra susiformavusi praktika (ypač turint mintyje šalies specifiką dėl didelės gausos parduodamų atostogų būstų). Teisiškai pirkėjas ir pardavėjas turi teisę susitarti dėl bet kokio baigtumo lygio būsto pirkimo – pardavimo sandorio. Nors gana reti apskritai, tokie sandoriai dažniausiai yra sudaromi tarp fizinių asmenų, o ne tarp nekilnojamojo turto vystytojo ir pirkėjo (fizinio asmens)<sup>16</sup>.

## Kroatija

Šalyje preliminariąsias sutartis reglamentuoja Civilinių prievolių įstatymas<sup>17</sup>. Iš Įstatymo 268 straipsnyje pateikto apibrėžimo matyti, kad preliminarioji sutartis pati savaime yra sutartis, o tai reiškia, jog joje turi būti visos esminės sudedamosios dalys kaip ir pagrindinėje sutartyje, kad ją būtų galima laikyti teisiškai įpareigojančia.

Kita vertus, pažymėtina, jog pagrindinis preliminariosios sutarties tikslas yra sudaryti pagrindinę sutartį, todėl jos sudarymas nesukuria prievolės įvykdyti kokią nors sutartinę prievolę, net jei šalys jau pačioje preliminarioje sutartyje susitarė, iš ko ši prievolė susideda. Pažymėtina, jog toks sutarties tikslo aiškinimas atitinka ir Lietuvos teismų praktikoje susiformavusį preliminariųjų sutarčių tikslų aiškinimą.

Preliminarioji sutartis dažniausiai sudaroma perkant ir parduodant nekilnojamąjį turtą kaip nekilnojamojo turto rezervavimo būdas per laiką, per kurį pirkėjas užsitikrina finansinius išteklius,

<sup>16</sup> ECPRD Request no. 5329.

<sup>17</sup> Zakon o obveznim odnosima: <https://www.zakon.hr/z/75/Zakon-o-obveznim-odnosima>



reikalingus nekilnojamojo turto kainai sumokėti arba kai yra būtina atlikti kai kuriuos kitus parengiamuosius veiksmus. Preliminariosios nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo neužtenka nuosavybės teisėms į nekilnojamąjį turtą įgyti – tam būtina sudaryti galiojančią pagrindinę sutartį su nekilnojamojo turto savininku bei įregistruoti pirkėjo nuosavybės teises žemės registre.

Įstatymo 268 straipsnio 5 dalyje nustatyta, kad pareikalauti sudaryti pagrindinę sutartį galima per 6 mėnesius nuo preliminariosios sutarties sudarymo. Vienai šaliai neįvykdžius prievolės pagal preliminariąją sutartį, t. y., per tam tikrą laikotarpį nesudarius pagrindinės sutarties, kita šalis gali pareikšti ieškinį teisme. Tada teismas įpareigos šalį per tam tikrą laikotarpį sudaryti pagrindinę sutartį. Jei atsakovas nevykdys teismo įsakymo, teismo sprendimas, kuriame turi būti nurodyti visi esminiai galutinės sutarties elementai ir pagrindinis turinys, pakeis pagrindinę sutartį t. y., teismo sprendimas taps *de facto* ir *de jure* pagrindine sutartimi.

Tuo atveju, jei per nustatytą terminą pagrindinė sutartis nesudaroma, o ieškovas per nustatytą terminą nepareiškė ieškinio dėl preliminariosios sutarties įvykdymo, teisė sudaryti pagrindinę sutartį pasibaigia. Šalys gali sudaryti pagrindinę sutartį abiejų šalių susitarimu net ir pasibaigus šiam terminui.

Atskirai pažymėtina, jog prievolė sudaryti pagrindinę sutartį gali baigtis ir išskirtinėmis aplinkybėmis. Tai atvejis, kai aplinkybės taip pasikeitė, kad preliminarioji sutartis nebūtų sudaryta, jei jos būtų buvusios jos sudarymo metu. Todėl *clausula rebus sic stantibus* galioja ir preliminarioms sutartims, taip pat kaip ir pagrindinei sutarčiai.

Kroatijos Respublikoje nekilnojamojo turto pardavimas pagal planą (statybos eigoje) yra įprastas ir dažnas. Nepastatyto nekilnojamojo turto pirkimo privalumas yra tai, kad jo kaina yra šiek tiek mažesnė nei jau pastatyto, taip pat pirkėjai gali susitvarkyti patalpas pagal savo pageidavimus. Tačiau toks pirkimas kelia riziką, kad projekto realizavimas ir įsikėlimas neįvyks dėl investuotojo bankroto ir pan.

Efektyviausia šiuo atveju taikoma vartotojo apsaugos priemonė yra banko garantija. Banko garantijos taikymą nustato minėtas Civilinių prievolių taikymo įstatymas. Garantija įpareigoja banką laiduotoją sumokėti garantijos sumą garantijos gavėjui, jei pagrindinis skolininkas nevykdo savo prievolės. Todėl garantiją išduodantis bankas asmenį, kurio naudai buvo suteikta garantija (šiuo atveju pirkėją), apdraudžia nuo skolininko prievolės neįvykdymo ar netinkamo įvykdymo rizikos, atlygindamas garantijos gavėjui žalą, sumokant nustatytą pinigų sumą.

Taigi, banko garantija ekonomine prasme yra žalos, padarytos kreditoriui iš sutartinių santykių, atlyginimo rūšis, jeigu skolininkas nevykdo savo sutartinės prievolės. Pirmenybė teikiama garantijoms, kurios yra neatšaukiamos ir besąlyginės. Garantijos kokybė ir jos išieškomumas taip pat priklauso nuo garantijos sąlygų. Taigi, jei investuotojas kiekvienam mokėjimui suteiks pirkėjui banko garantiją, o pastatas dėl kokių nors priežasčių nebus baigtas, pirkėjas galės susigrąžinti savo pinigus.

Statybos įmonės neprivalo pateikti banko garantijos ar draudimo poliso, kad gautų statybos leidimą. Todėl nei investuotojas, nei bankas nėra teisiškai įpareigoti išduoti garantiją, o tai yra tik geros valios reikalas. Be to, šalys sutartyje, vadovaudamosi sutarčių laisvės principu gali nurodyti bet kokią kitą prievolės užtikrinimo rūšį, turinį ir išdavimo būdus.

Tuo atveju, jeigu pirkėjas neturi banko garantijos ar kitokios užtikrinimo priemonės, o investuotojas bankrutuoja dar nebaigęs statybos, pirkėjas turi teisę reikalauti atlyginti nuostolius dėl sutarties nevykdymo ir grąžinti užstatą ar sumokėtą sumą. Jei bankrutavusios šalies įsipareigojimus perima trečioji šalis – pirkėjas gali reikalauti įgyvendinti įsipareigojimą natūra. Bet kuriuo atveju, kai kita šalis reikalauja įvykdyti sutartį, ji taip pat turi teisę į žalą, patirtą dėl delsimo, atlyginimą.

## Latvija

Latvijoje vartotojų teises reglamentuoja Vartotojų teisių apsaugos įstatymas (angl. *Consumer Rights Protection Law*)<sup>18</sup>, tačiau jis nenustato naujai statomo nekilnojamojo turto preliminariųjų sutarčių sudarymo taisyklių, iš šių sutarčių kylančių garantijų, įvykdymo terminų ir pan.

Preliminariosios sutartys sudaromos pagal Civilinį įstatymą (*Civil Law*)<sup>19</sup>, o ginčai, kylantys iš sutarčių, sudarytų dėl nekilnojamojo turto pirkimo, statybos, sprendžiami teisme pagal Civilinį įstatymą ir specialius norminius aktus.

Svarbu pažymėti, kad Vartotojų teisių apsaugos įstatyme nustatytos taisyklės dėl nesąžiningų sutarčių sąlygų, kurių negalima įtraukti į vartotojams siūlomas sutartis. Taigi, jei vartotojas turi ginčą su nekilnojamojo turto vystytoju (pardavėju) ir dėl nesąžiningų sutarties sąlygų gali būti pažeistos vartotojo teisės, atitinkamą sutarties sąlygą gali įvertinti Vartotojų teisių apsaugos centras arba teismas. Jeigu tokia sutarties sąlyga pripažįstama nesąžininga, ji neturi būti taikoma vartotojui.

Latvijos Respublikoje galiojantys įstatymai ir kiti teisės aktai nereglamentuoja, kokiam etape statybos etape nekilnojamas turtas gali būti parduodamas vartotojams<sup>20</sup>.

## Lenkija

Įstatymo dėl gyvenamojo arba vienbučio namo pirkėjo teisių apsaugos ir Vystytojo garantinio fondo (lenk. *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym*)<sup>21</sup> tikslas – apsaugoti vartotojų teises, įskaitant perkančiųjų gyvenamosios paskirties nekilnojamąjį turtą pirminėje rinkoje (nauja statyba) apsaugą (taikoma tik gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui, t. y. neapima komercinės paskirties objektų).

Vartotojų teisių apsaugos aspektu labai svarbus yra Vystytojo garantijų fondo sukūrimas, iš kurio, be kita ko, bus išmokamos lėšos vystytojo ar banko bankroto atveju, viršijančios Bankų garantijų fondo garantuojamą sumą. Be to, padidinama būsto vystytojo depozitinė (patikėjimo) sąskaitose<sup>22</sup> sukauptų lėšų panaudojimo priežiūra, mokėjimų grafikas susiejamas su statybų grafiku, reglamentuojama vadinamoji plėtos sutartis (*umowa deweloperska*) tarp vystytojo ir vartotojo, lėšų iš depozitinių (patikėjimo) sąskaitų<sup>23</sup> išmokėjimo priežiūra, defektų šalinimas vystytojo sąskaita arba galimybė atsisakyti sutarties, jei priimant nekilnojamąjį turtą atsiranda esminių trūkumų. Minėtame teisės akte, be kita ko, įtvirtinama pareiga vystytojui, prieš sudarant vystymo sutartį, pateikti informacinį prospektą, nurodant, kokia informacija turi būti įtraukta į prospektą, rezervavimo mokesčio dydis apribojamas iki 1 proc. nekilnojamojo turto kainos ir reglamentuoti atvejai bei sąlygos, kada jis gali būti gražinamas rezervavimo sutartį pasirašiusiam klientui.

Pagal Lenkijos civilinį kodeksą, preliminariojoje sutartyje turi būti išdėstytos pagrindinės galutinės sutarties nuostatos, taip pat nustatyti reikalavimai, susiję su laikotarpiu, per kurį ji turėtų būti įvykdyta. Civiliniame kodekse nustatyta, kad tuo atveju, kai šalis, privalanti vykdyti galutinę sutartį, vengia ją įvykdyti, kita šalis gali reikalauti atlyginti visus nuostolius, kuriuos ji patyrė tikėdamasi, kad galutinė sutartis bus įvykdyta. Preliminariojoje sutartyje šalys gali skirtingai nustatyti žalos atlyginimo apimtį. Reikalavimams, kylantiems iš preliminariosios sutarties, ieškinio senaties terminas sueina praėjus 1 metams nuo tos dienos, kai turėjo būti įvykdyta galutinė sutartis<sup>24</sup>.

<sup>18</sup> *Consumer Rights Protection Law*: [https://www.vvc.gov.lv/en/laws-and-regulations-republic-latvia-english/consumer-rights-protection-law-amendments-20052021?utm\\_source=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F](https://www.vvc.gov.lv/en/laws-and-regulations-republic-latvia-english/consumer-rights-protection-law-amendments-20052021?utm_source=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F)

<sup>19</sup> *Civil Law*: <https://likumi.lv/ta/en/en/id/225418-civil-law>

<sup>20</sup> *ECPRD Request no. 5329*.

<sup>21</sup> *Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym*: <https://dziennikustaw.gov.pl/DU/2021/1177>

<sup>22</sup> Depozitinė (patikėjimo) sąskaita – tai sąskaita, kuri atidaroma tik įstatymuose numatytiems klientams jiems kitų asmenų patikėtų piniginių lėšų saugojimui ir tvarkymui, kai šios lėšos išlieka jas patikėjusių asmenų nuosavybe.

<sup>23</sup> Depozitinė (patikėjimo) sąskaita – tai sąskaita, kuri atidaroma tik įstatymuose numatytiems klientams jiems kitų asmenų patikėtų piniginių lėšų saugojimui ir tvarkymui, kai šios lėšos išlieka jas patikėjusių asmenų nuosavybe.

<sup>24</sup> *ECPRD Request no. 5329*.

Vystytojo įsipareigojimų vykdymą užtikrina anksčiau minėtas Įstatymas dėl gyvenamojo arba vienbučio namo pirkėjo teisių apsaugos ir Vystytojo garantinio fondo<sup>25</sup>, kuriame nustatytos galimos sankcijos vystytojui. Pavyzdžiui, vystytojams, kurie neparengia informacinio prospekto apie plėtros projektą, gali būti skirta bauda, už melagingos informacijos pateikimą prospekte – bauda, laisvės apribojimas arba laisvės atėmimas iki dvejų metų. Tuo atveju, kai vystytojas neužbaigia statybos (ar nevykdo kitos sutarties nuostatos), kaip buvo sutarta preliminarioje plėtros sutartyje, vartotojas gali pareikšti ieškinį vystytojui, remdamasis įvairiais Lenkijos civilinio kodekso straipsniais (Skolininko atsakomybė už nuostolius; Neįvykdymo pasekmės; Pavėluotas piniginis įvykdymas, kt.).

Lenkijoje daugiau nei pusė naujai pastatytų gyvenamųjų namų parduoda vystytojai (nėra informacijos, kiek objektų parduodama iki statybos pabaigos). Dauguma naujai statomų nekilnojamojo turto objektų pirkėjams perduodami be vidaus apdailos: dažnai sutartyse vartojamas terminas „*stan/status deweloperski*“, kurį reikėtų suprasti, kaip „statytojo apdaila“, nors teisiškai privalomo šio termino apibrėžimo nėra, o jo reikšmė gali skirtis, priklausomai nuo sutarties<sup>26</sup>.

## Liuksemburgas

Liuksemburge numatytas tam tikras vartotojų teisių užtikrinimas, tačiau statybos bendrovės bankroto atveju – vartotojo sumokėtų pinigų nelieka. Siekiant apginti vartotojų interesus, dažniausiai Liuksemburge taikoma praktika – už naujai statomą nekilnojamojo turto mokama dalimis (angl. *future-completion sales*)<sup>27</sup>, t. y. sumokamas pradinis įnašas, tada perdedama nustatyta suma po kiekvieno statybos darbų etapo. Taigi, visą sumą statybos bendrovė gauna tik tada, kai visiškai užbaigia darbus.

Tuo atveju, kai statybų bendrovei iš anksto perdedama visa suma (*forward sales*)<sup>28</sup>, o statytojas kažkuriame etape bankrutuoja, t. y. neįvykdo savo įsipareigojimų, vartotojas gali teikti ieškinį teismui, tačiau tikimybė atgauti pinigus yra maža<sup>29</sup>.

Teisės aktuose atskirai įtvirtintos nuostatos dėl naujai statomų (iki statybų) pastatų pardavimo. Siekiant apsaugoti pirkėją, reikia laikytis konkrečių taisyklių ir formalumų. Tam, kad sutarčiai būtų taikomos teisinės nuostatos dėl nebaigtų statyti pastatų pardavimo, ji turi atitikti tris sąlygas:

- statomas pastatas turi būti gyvenamosios arba gyvenamosios ir profesinės paskirties;
- pardavėjas turi turėti užtikrintus projekto savininko įgaliojimus;
- pardavimas turi būti vykdomas už įmokas, kurios perdedamos iki statybos užbaigimo.

Kaip ir įprasto nekilnojamojo turto pardavimo atveju, prieš parduodant nebaigtą statyti būstą gali būti sudaroma preliminarioji sutartis, vadinama „rezervavimo sutartis“. Skirtingai nei įprasto pardavimo atveju, pirkimo–pardavimo sutartimi nebūtina rezervuoti objekto, prieš pasirašant notarinį pardavimo aktą. Rezervavimo sutartimi sukuriama kiekvienos sutarties šalies pareigos. Kaip atlygį už užstatą, sumokėtą į sąskaitą, atidarytą rezervuojančios šalies, pardavėjas įsipareigoja rezervuoti pastatą ar jo pastato dalį pirkėjui. Užstato dydis negali viršyti 2 proc. preliminarios kainos.

Lėšų negalima atgauti iki pardavimo sutarties pasirašymo, išskyrus, kai:

- dėl pardavėjo kaltės nesudaroma galutinė sutartis per preliminariojoje sutartyje numatytą laikotarpį; arba

- siūloma sutartis labai skiriasi nuo preliminariosios sutarties (pavyzdžiui, galutinė pardavimo kaina yra daugiau nei 5 proc. didesnė, nei buvo numatyta iš pradžių, arba vienas iš planuotų įrangos elementų nebuvo atliktas).

<sup>25</sup> Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym: <https://dziennikustaw.gov.pl/DU/2021/1177>

<sup>26</sup> ECPRD Request no. 5329.

<sup>27</sup> Pardavėjas iš karto perduoda pirkėjui teises į žemės sklypą ir, kai taikoma, nuosavybės teises į esamus statinius. Pirkėjas savininku tampa palaipsniui, kai vyksta statyba, ir moka dalimis, po kiekvienos statybų etapo užbaigimo.

<sup>28</sup> Baigęs statyti pastatą, pardavėjas įsipareigoja jį perduoti pirkėjui, o šis savo ruožtu – priimti pastato perdavimą ir tą dieną sumokėti sutartą kainą (tik užbaigimo metu nuosavybės teisė iš pardavėjo pereina pirkėjui).

<sup>29</sup> ECPRD Request no. 5329.

Pažymėtina, kad rezervuojančioji šalis neprivalo įsigyti būsto. Jeigu jį įsigyja, užstatas gražinamas, nes pirkėjas sumoka sutartą kainą, jei neįsigyja – užstatas lieka kaip kompensacija rezervaciją atlikusiai šaliai.

Pirkimo–pardavimo sutartį dėl nebaigtų statybų galima sudaryti tik tuo atveju, jei kompetentingos institucijos yra išdavusios planuojamai statybai reikalingus leidimus. Sutartis turi būti sudaryta notarine tvarka, joje privaloma nurodyti žemės ir statinių savininko tapatybę, administracinių leidimų išdavimo datą ir jų išdavimo sąlygas, parduodamo pastato ar pastato dalies aprašymą ir sutartą užbaigimo laipsnį, kainą ir mokėjimo sąlygas, pastato pridavimo terminus, parduodant nekilnojamąjį turtą, kuris bus baigtas statyti ateityje, – visiško užbaigimo garantiją. Nesant šios informacijos, sutartis laikoma negaliojančia:

Pažymėtina, kad padidėjus kainų indeksui, nekilnojamojo turto vystytojas gali 2,5 proc. padidinti visas mokėjimų įmokas už statomą nekilnojamąjį turtą (dėl to padidės pardavimo kaina). Tačiau sutartyje turi būti aiškiai nurodyta, ar kaina gali būti peržiūrima, jei taip – kokiomis sąlygomis. Pirkėjas turi teisę nutraukti sutartį, jei dėl tokios sąlygos galutinė kaina tampa daug didesnė, nei jis tikėjosi sutarties sudarymo metu.

Statomo nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartyse (priedai) turi būti pateikiami statybos planai su fasadais, įvairių pastato aukštų planai ir pastato pjūvio planas, aprašymas, kuriame nurodomos pastato techninės savybės, naudotinos medžiagos, jei statomas daugiabutis – daugiabučio namo bendrijos įstatai.

Sutarties negaliojimu gali remtis tik pirkėjas ir tik iki statybos darbų užbaigimo.

Pastatas laikomas baigtu, kai pastatytos konstrukcijos ir sumontuoti pastato naudojimui būtini įrenginiai ir (arba) funkcionalumai. Pagal išankstinę sutartį parduoto pastato užbaigimą patvirtina šalys arba kvalifikuotas asmuo. Patvirtinimas įforminamas notarinio aktu, kurį parengia tas pats notaras, kuriam buvo pateiktas pirminis išankstinio pardavimo aktas<sup>30</sup>.

Liuksemburge dauguma naujai statomo nekilnojamojo turto parduodama įrengus „iki raktų“ (pranc. „*Immeuble clé en main*“). Tai reiškia, kad viskas būna padaryta 100 proc. ir galima įsikelti gyventi be jokių papildomų darbų (įrengimo detalės derinamos su pirkėju)<sup>31</sup>. Terminas „iki raktų“ reiškia: „pirkėjas gauna turtą, kai jis yra baigtas ir tinkamas gyventi, t. y. su visais jo eksploatacijai reikalingais įrenginiais (elektra, šildymu, sanitariniais įrenginiais, sandėliavimo patalpomis ir t. t.)“<sup>32</sup>.

## Nyderlandai

Įsigyjant naujos statybos būstą, privaloma pasirašyti pirkimo–pardavimo sutartį, kurioje įtvirtinamos pirkėjo ir pardavėjo teisės, pareigos, kiti susitarimai. Pirkimo–pardavimo sutartyje (pavyzdinė forma) aptariama:

- finansiniai klausimai (bendra suma ir atskiros sumos už žemės sklypą bei pastatą, mokėjimo terminai, įstatymu nustatyta sustabdymo teisė (5 proc. sprendimas), palūkanos, kt.);
- statybos, darbo dienų skaičius ir pridavimas (užbaigimas);
- garantija ir laidavimas (schema ir ginčų, atsakomybės klausimų sprendimas);
- esminės sutarties sąlygos (galimybė nutraukti sutartį, jei pirkėjas negauna finansavimo)<sup>33</sup>.

Į pirkimo–pardavimo sutartį paprastai neįtraukiamas techninis projekto aprašymas, pateikiama tik nuoroda (techninis aprašymas, brėžiniai pateikiami kaip sutarties dokumentai)<sup>34</sup>.

Įsigyjant naujos statybos būstą, pirkimo–pardavimo sutartyje būtina atkreipti dėmesį į:

<sup>30</sup> Purchasing a pre-construction property: <https://guichet.public.lu/en/citoyens/logement/acquisition/aspects-contractuels/acquerir-bien-a-construire.html>

<sup>31</sup> ECPRD Request no. 5329.

<sup>32</sup> Immeuble clé en main: <https://guichet.public.lu/fr/support/glossaire/i/Immeuble-cle-en-main.html>

<sup>33</sup> Koop-aannemingsovereenkomst: waar moet je op letten?: <https://www.eigenhuis.nl/huis-kopen/nieuwbouw/koopcontract-en-financieren/koop-aannemingsovereenkomst-waar-moet-je-op-letten>

<sup>34</sup> ECPRD Request no. 5329.

- laidavimo ir garantijų sistemas, t. y. reikia patikrinti, ar statytojas (rangovas) priklauso vienai iš šių organizacijų: „SWK“<sup>35</sup>, „Woningborg“<sup>36</sup> ar „Bouwgarant“<sup>37</sup>. Jos suteikia garantinį pažymėjimą (draudimo sertifikata), kuris apsaugo pirkėją statytojo / rangovo bankroto atveju, taip pat nustačius defektus po statybos užbaigimo (jie bus ištaisyti, net jei rangovas jau bankrutavo);
- sutarties dokumentus, t. y. pirkimo–pardavimo sutarčiai dažnai naudojama pavyzdinė forma, o kitus sutarties dokumentus paprastai sudaro brėžiniai, pardavimo brošiūra, techninis aprašymas;
- esmines sutarties sąlygas, pavyzdžiui, ar yra numatyta galimybė tam tikrais atvejais (negavus finansavimo, kt.) ir per tam tikrą laikotarpį atsisakyti pirkimo;
- sutarties įsigaliojimo sąlygas (pavyzdžiui, sutartis įsigalioja tik tada, kai naujos statybos projekte parduodamas tam tikras būstų skaičius);
- susitarimą dėl papildomų darbų (paprastai tai yra priedas prie pirkimo–pardavimo sutarties);
- objekto pridavimo / užbaigimo terminą, t. y. įsigyjant naujos statybos būstą, projekto vystytojas, rangovas ar nekilnojamojo turto agentas pateikia statybos užbaigimo terminą – paprastai nurodoma maksimali trukmė, tačiau ji ne visada būna reali. Jei statybos užtrunka ilgiau, nei numatyta sutartyje, pirkėjas gali reikalauti fiksuoto dydžio kompensacijos už kiekvieną pavėluotą dieną pagal sutartį (kai statytojas / rangovas priklauso „SWK“, „Woningborg“ ar „BouwGarant“);
- galimą kainos pokytį, t. y. brangstant statybinėms medžiagoms, darbo jėgai ir kt., statytojai / rangovai nori į pirkimo–pardavimo sutartis įtraukti nuostatas, leidžiančias jiems keisti galutinę kainą, atsižvelgiant į anksčiau minėtas priežastis<sup>38</sup>.

## Portugalija

Pagrindinių vartotojų teisių apsaugą įsigyjant naujos statybos nekilnojamąjį turtą užtikrina 2021 m. spalio 18 d. įstatyminis dekretas Nr. 84/2021<sup>39</sup>. Pagal minėtą teisės aktą, įsigyjamam nekilnojamam turtui suteikiama garantija, jeigu jis neatitinka pirkimo–pardavimo sutartyje nustatytų reikalavimų. Jei nekilnojamas daiktas neatitinka reikalavimų, vartotojas turi teisę reikalauti, kad jis būtų nemokamai pakeistas, suremontuotas, proporcingai sumažinta kaina arba gali nutraukti sutartį. Nekilnojamojo turto remontas ar pakeitimas turi būti atliktas per protingą terminą, atsižvelgiant į neatitikties pobūdį, nesukeliant didelių nepatogumų vartotojui.

Nuo 2022 m. sausio 1 d. įsigyjamam nekilnojamam turtui suteikiamas 10 metų garantinis laikotarpis, atsižvelgiant į defektus, kurie daro įtaką šio turto konstrukciniams elementams. Šis pakeitimas atliktas po to, kai į nacionalinę teisę buvo perkeltos dvi ES direktyvos, kuriomis siekiama sustiprinti vartotojų apsaugą<sup>40</sup>.

Pagal Civilinio kodeksą<sup>41</sup>, privaloma sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį, ją pasirašo abi šalys (ketinanti pirkti ir ketinanti parduoti). Sutartyje apibrėžiamos sandorio sąlygos, kurios bus įformintos vėliau pasirašant galutinę sutartį, įtvirtinamos abiejų šalių teisės ir pareigos iki sutarties įvykdymo.

## Prancūzija

Preliminarioji sutartis sudaroma prieš pasirašant autentišką pirkimo–pardavimo aktą. Teisiškai egzistuoja kelios sutarčių rūšys, kurias visas galima laikyti tam tikra preliminariosios sutarties forma. Tai gali būti preliminarioji pardavimo sutartis, rezervavimo sutartis arba vienašalis

<sup>35</sup> SWK: <https://swk.nl/>

<sup>36</sup> Woningborg: <https://www.woningborg.nl/>

<sup>37</sup> Bouwgarant: <https://www.bouwgarant.nl/>

<sup>38</sup> *Koop-aannemingsovereenkomst: waar moet je op letten?*: <https://www.eigenhuis.nl/huis->

[kopen/nieuwbouw/koopcontract-en-financieren/koop-aannemingsovereenkomst-waar-moet-je-op-letten](https://www.eigenhuis.nl/huis-kopen/nieuwbouw/koopcontract-en-financieren/koop-aannemingsovereenkomst-waar-moet-je-op-letten)

<sup>39</sup> *Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro*: <https://dre.pt/dre/detalhe/decreto-lei/67-2003-172938301>

<sup>40</sup> *ECPRD Request no. 5329*.

<sup>41</sup> *Código Civil - CC - Artigo 410º*: <https://dre.pt/dre/legislacao-consolidada/decreto-lei/1966-34509075-66198475>

pažadas parduoti. Visais atvejais tokioje parengiamojoje sutartyje nustatomos visos būsimos notarinio akto teisinės ir ekonominės sąlygos bei pardavimo kaina, taip pat pirkėjo ir pardavėjo įsipareigojimai.

Laikas nuo preliminariosios sutarties pasirašymo iki autentiško pirkimo–pardavimo akto pasirašymo paprastai yra 3 mėnesiai. Preliminarioji sutartis suteikia galimybę pasinaudoti teise per 10 dienų nuo pasirašymo atsisakyti sutarties. Pasirašius sutartį paprastai sumokama 5–10 proc. perkamo būsto kainos.

Kalbant apie pagrindines nekilnojamojo turto pirkėjams suteikiamas garantijas, pažymėtina, jog net ir baigus statybos darbus, pirkėjas (naujasis savininkas) gali reikalauti statytojo atsakomybės. Šiuo atveju pažymėtina, jog statytojo atsakomybė reiškia subsidiarią architekto, darbų rangovo, techninio prižiūrėtojo, konstruktyvo ar įrangos gamintojo atsakomybę. Šios garantijos apima:

- vadinamąją „tobulo užbaigimo“ garantiją (pranc. *garantie de parfait achèvement*) vieneriems metams. Per šį laikotarpį rangovas įsipareigoja pašalinti visus darbų priėmimo akte nurodytus defektus. Todėl tai susiję su labai matomais trūkumais (netinkamai užsidarančiomis durimis, atsilaisvinusia grindų danga ir pan.);

- vadinamąją „geros būklės“ garantiją (*garantie de bon fonctionnement*) dvejiems metams. Ši garantija reikalauja, kad statytojas suremontuotų arba pakeistų sugedusią įrangą. Tai taikoma visai įrangai, kurią galima išimti nepažeidžiant pastato, pavyzdžiui, karšto vandens bakui;

- 10 metų garantiją (*garantie décennale*) kitoms pastato dalims. Ši garantija reikalauja, kad statytojas atitaisytų žalą, kurios nebuvo galima aptikti perduodant darbus. Ši garantija apima žalą, kuri turi įtakos įrangos elementų, kurių negalima atskirti vienas nuo kito, tvirtumui. Tai žala, dėl kurios pažeidžiamas pastato tvirtumas arba dėl to jis tampa netinkamas gyventi arba netinkamas naudoti pagal paskirtį.

Pastarąją 10 metų garantiją paprastai dengia statybos darbų draudimas, kuris yra privalomas statybos rangos atveju. Draudimas apima žalą šiems elementams: pamatų ir karkaso darbams, tinklams, drenažui, privažiavimo keliams, takams, verandoms, terasoms, įžemintiems baseinams, kitiems įrangos elementams, kurių negalima atskirti nuo pastato (vamzdžiai, lubos, grindys, centrinis šildymas, durų ir langų rėmai, įmontuota elektros instaliacija ir kt.).

Kalbant apie parduodamų pastatų baigtumą, pažymėtina, jog paprastai (t. y., tai sudaro visišką daugumą sandorių) yra parduodami būstai, kuriuose galima iš karto gyventi (naujai pastatyti arba rekonstruoti senos statybos būstai). Vis dėlto, pastaruoju metu atsiranda naujų praktikų, kuomet yra parduodami būstai apsaugoti nuo „vandens ir oro“ (*maisons hors eau / hors air*). Tai yra naujos statybos būstai, kurie nėra visiškai baigti, tačiau jie turi būti apsaugoti nuo išorės elementų poveikio. Tai reiškia, jog turi būti įrengtos sienos, grindys, karkasas ir stogas, nepamirštant durų ir langų. Tai iš esmės yra baigti konstrukciniai darbai, tačiau iki baldų montavimo dar reikia atlikti kai kuriuos apdailos darbus, tokius kaip santechnika, dažymas, elektra, tinkavimas, šilumos, garso izoliacija ir kt.

## Rumunija

Pirkdamas nekilnojamąjį, pirkėjas su vystytoju sudaro išankstinę pirkimo–pardavimo sutartį, kurios sąlygose, neviršijant teisės aktų nustatytą ribą, įtvirtinamos šalių pareigos ir teisės, susijusios su konkrečiomis situacijomis bei rizika. Sutartims taikomos Civilinio kodekso nuostatos.

Pirkėjas privalo atidžiai ir rūpestingai apžiūrėti įsigyjamą nekilnojamąjį turtą, patikrinti jį fiziškai, pavyzdžiui, ar yra privažiavimo kelias ir pan. Turto teisinis patikrinimas apima su turtu susijusių teisės aktų arba tam tikrų apsunkinimų buvimą / nebuvimą (hipoteka, uzufrukto teisė).

Preliminarioji sutartis pažymima žemės registre pirkėjo prašymu. To nepadarius, turtas gali būti pažadėtas ar parduotas kitai trečiajai šaliai, nes žemės registre jis rodomas kaip „laisvas nuo apsunkinimų“. Atitinkamas asmuo nežinos turto padėties, todėl bus laikomas sąžiningu pirkėju, taikant jam teisinę apsaugą, t. y. nebus galima atšaukti pardavimo.

Jeigu parduodant nekilnojamąjį turtą paaiškėja, kad faktinis plotas yra mažesnis už nurodytą sutartyje, pirkėjas gali reikalauti pardavėjo perduoti jam sutartą plotą. Jeigu to padaryti neįmanoma – atitinkamai sumažinti kainą arba nutraukti sutartį, jei dėl ploto skirtumo įsigyto turto nebus galima naudoti pagal paskirtį, kuriai jis buvo įsigytas. Tačiau paaiškėjus, kad faktinis plotas yra didesnis už

numatytą sutartyje (perteklinis plotas viršija dvidešimtąją sutarto ploto dalį), pirkėjas turės sumokėti atitinkamą kainos priedą arba galės nutraukti sutartį. Jei papildomas plotas neviršija dvidešimtosios sutarto ploto dalies, pirkėjas negali nutraukti sutarties, tačiau taip pat neprivalo papildomai mokėti.

Pardavėjas atsako už paslėptus defektus, tačiau jam netaikoma atsakomybė už akivaizdžius trūkumus, t. y. tuos, kuriuos pirkėjas galėjo pastebėti įprastai apžiūredamas nekilnojamąjį turtą. Garantinė prievolė dėl paslėptų defektų reiškia, kad pardavėjas privalo užtikrinti pirkėjui naudingą daikto naudojimą pagal paskirtį ir daikto pobūdį, o iškilus hipotezei, kad perdavimo dieną perleistas daiktas turi paslėptų defektų, dėl kurių jo negalima naudoti pagal paskirtį arba kurie sumažina jo pagerinimą ar vertę tiek, kad pirkėjas, apie tai žinodamas, nebūtų įsigijęs turto arba būtų tai padaręs už mažesnę kainą, atsiranda pardavėjo teisinė atsakomybė. Jei tarp pirkėjo ir pardavėjo kyla nesutarimai dėl akivaizdžių nekilnojamojo turto defektų / kokybės, paprastai paskiriama ekspertizė<sup>42</sup>.

## Slovakija

Vartotojų teises įsigyjant naujai statomą nekilnojamąjį turtą užtikrina Civilinis kodeksas (slovak. *Občiansky Zákonník*)<sup>43</sup> ir Vartotojų apsaugos įstatymas (*Zákon o ochrane spotrebitel'a*)<sup>44</sup>.

Visos pasirašytos sutartys, įskaitant preliminarias, yra vykdytinos. Sutartims, susijusioms su nekilnojamuoju turtu, kai viena iš šalių – vartotojas, galioja didesnė apsauga, tačiau tam tikrų teisių apsaugą užtikrina tik Civilinis kodeksas, o Vartotojų apsaugos įstatymas saugo nuo nesąžiningų sąlygų ir praktikos, susijusių su nekilnojamuoju turtu.

Pagal Civilinį kodeksą, sutartis dėl nekilnojamojo turto turi būti sudaryta rašytine forma, privaloma nurodyti sutarties dalyką (daiktą) ir kainą. Tas, kas parduoda daiktą kitam asmeniui, atsako už tai, kad daiktas būtų aiškiai nurodytas, jį būtų galima naudoti pagal sutarties pobūdį ir paskirtį arba taip, kaip šalys susitarė. Jeigu yra akivaizdžių defektų arba juos galima nustatyti iš atitinkamų nekilnojamojo turto registru, reikalavimas dėl atsakomybės už trūkumus negali būti reiškiamas, nebent perleidėjas aiškiai užtikrino, kad daiktas neturi jokių trūkumų.

Teisės aktai nenurodo, tačiau rekomenduojama, kad sutartyse, pasirašomose įsigyjant būstą naujame pastate, būtų nurodyti kai kurie esminiai dalykai:

- nedviprasmiškas sutarties šalių nustatymas;
- duomenys apie teritorijų planavimo sprendimą ir statybos leidimą;
- būsto aprašymas: paskirtis, vietos apibrėžimas, plotas, standartinė įranga;
- bendrosios dalinės nuosavybės dalies apibrėžimas: namo bendrųjų dalių, namo bendrosios įrangos ir name ar gretimame žemės sklype esančių priedų apskaičiavimas;
- žemės aprašymas: žemės identifikavimas ir jos plotas, teisių į žemės sklypą, skirtą namo statybai, patikslinimas, žemės kaina;
- būsto kaina ir sąlygos, kuriomis sutarta kaina gali būti pakeista (sutartyje turi būti nurodyta, ar į kainą įskaičiuotas pridėtinės vertės mokestis);
- mokėjimo grafikas, t. y. atskirų įmokų datos ir nuo ko priklauso jų mokėjimas, statybos bendrovės nuosavybės teisės perleidimo klientui būdas;
- terminai: statybos užbaigimas, būsto perdavimas, nuosavybės teisės perdavimas pirkėjui;
- sankcijos dėl statybos terminų, patvirtinimo ir kitų sutarčių nuostatų nesilaikymo.

Įsigyjant naujai statomą nekilnojamąjį turtą, galimos sudaryti sutarčių rūšys:

- rezervavimo sutartis (jei suinteresuota šalis per nustatytą laikotarpį nesumoka rezervacijos mokesčio, visi statytojo įsipareigojimai jos atžvilgiu pasibaigia. Statytojas, savo ruožtu, privalo gražinti sumokėtą mokestį, jei per nurodytą laikotarpį nesudaro pagrindinės sutarties. Rezervavimo sutarčiai taikomos Civilinio kodekso nuostatos);

- statybos sutartis (tai vienintelis būdas įgyti nuosavybės teisę į būstą iki patvirtinimo – pirkėjas įrašomas, kaip būsto savininkas. Šią sutartį būtina įregistruoti nekilnojamojo turto registre);

<sup>42</sup> ECPRD Request no. 5329.

<sup>43</sup> *Občiansky Zákonník*: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>

<sup>44</sup> *Zákon o ochrane spotrebitel'a a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov*: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2007/250/>

- darbo sutartis (šios sutarties pagrindu rangovas įsipareigoja atlikti darbus, t. y. pastatyti būstą pagal sutartą statybos užbaigimo apimtį. Joje reglamentuojami techniniai viso proceso klausimai: atskirų statybos etapų užbaigimo terminai, darbų perėmimo sąlygos, sąlygos, mokėjimo grafikas, kt.);

- kitos rūšies sutartis (dėl būsimos pirkimo–pardavimo sutarties, žemės sklypo nuosavybės teisės perleidimo, nuosavybės teisės perleidimo, dėl teisių ir pareigų perleidimo iš statybos rangos sutarties ir iš darbų rangos sutarties, kuria išsprendžiamas nuosavybės teisės pasikeitimas statybos bendrovės bankroto atveju, kt.).

Perėmęs naują pastatą, pirkėjas turi teisę pareikšti pretenzijas dėl galimų defektų ne vėliau kaip per 3 metus nuo pastato perėmimo dienos. Tačiau kai kuriems darbams gali būti taikomas trumpesnis garantinis laikotarpis. Jei defektą galima pašalinti, pirkėjas turi teisę reikalauti, kad jis būtų pašalintas nemokamai. Jei defektas yra nepašalinamas ir trukdo tinkamai naudotis turtu, pirkėjas gali atsisakyti pirkimo–pardavimo sutarties. Be kita ko, pirkėjas turi teisę nutraukti sutartį net ir tuo atveju, kai pakartotinai atsiranda pašalintas trūkumas, kuris trukdo tinkamai naudotis turtu. Jei trūkumo negalima pašalinti, bet jis netrukdo tinkamai naudotis turtu pagal paskirtį, pirkėjas turi teisę į pagrįstą nuolaidą nuo sutartos kainos.

Pirkėjas gali rinktis visiškai baigtą statyti arba nebaigtą statyti būstą. Į visiškai baigtą statyti naują būstą naujasis savininkas paprastai gali įsikelti iš karto, o nebaigtame statyti projekte pirkėjui tenka laukti kelis mėnesius. Nevisiškai baigtų statyti būstų privalumas yra tas, kad asmuo, besidomintis nepriduotu būstu, turi galimybę dalyvauti kuriant galutinį vaizdą, statybos metu patikrinti jau atliktus darbus<sup>45</sup>.

## Slovėnija

Butų ir vienbučių namų pirkėjų apsaugos įstatyme (angl. *Protection of Buyers of Apartments and Single Occupancy Buildings Act*)<sup>46</sup> įtvirtintos pagrindinės nuostatos, susijusios su statytojo / rangovo bankrotu, nemokumu, sumokėtų pinigų grąžinimu, sutarties nutraukimu, kt.

Įsigyjant naujos statybos nekilnojamojo turto, investuotojas (pardavėjas) ir pirkėjas sudaro nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartį, kuria pardavėjas įsipareigoja perduoti parduodamą turtą pirkėjui taip, kad šis įgytų nuosavybės teisę. Pirkėjas, savo ruožtu, įsipareigoja sumokėti pardavėjui sutartą sumą. Sutartis sudaroma raštu ir laikoma sudaryta, kai šalys ją pasirašo, o parašus patikrina administracinis padalinys / notaras.

Sudarydamos nekilnojamojo turto sandorius, šalys dažnai susitaria dėl užstato – sutartinių įsipareigojimų užtikrinimo priemonės. Susitarimo dėl užstato galiojimas priklauso nuo pirkimo–pardavimo sutarties galiojimo, t. y. jei sutartis negalioja, tam tikros sumos išankstinis mokėjimas neturi užstato galios. Siekiant apsaugoti pirkėją, sutarties pasirašymo metu šalys dažnai susitaria, kad užstatas bus laikomas pas patikimą trečiąją šalį, pavyzdžiui, notarą arba nekilnojamojo turto agentą.

Tuo atveju, kai pardavimo objektas yra neužstatytame žemės sklype, kuriame investuotojas statys nekilnojamojo turto žinomam pirkėjui, teisės aktai reikalauja, kad sutartis būtų sudaryta notarine forma (tik tada sutartis laikoma galiojančia). Notarinį aktą, kuriame nurodomas sutarties turinys, turi parengti notaras. Šiuo atveju nesudaroma jokia išankstinė (preliminarioji) sutartis, t. y. garantija vartotojui užfiksuojama notariniame akte.

Po sutarties pasirašymo pardavėjas gali reikalauti iš karto sumokėti visą sandorio sumą, dar prieš pradėdamas statybas, tačiau privalo turėti banko garantiją, atidaryti atitinkamą depozitinę (patikėjimo) sąskaitą<sup>47</sup> arba pateikti draudimo bendrovės išduotą garantiją. Pirkėjas gali sulaikyti 10 proc. sumos pervedimą, kol pardavėjas suteiks galimybę patikrinti, ar turtas atitinka visas sutartyje nurodytas savybes. Jei defektai pastebimi priėmimo metu, o pardavėjas nelaiko užstato depozitinėje sąskaitoje, nepateikia banko garantijos paslėptiems defektams ištaisyti, pirkėjas gali sulaikyti 5 proc.

<sup>45</sup> ECPRD Request no. 5329.

<sup>46</sup> *Protection of Buyers of Apartments and Single Occupancy Buildings Act*:  
<http://www.pisrs.si/Pis.web/cm?idStrani=prevodi>

<sup>47</sup> Depozitinė (patikėjimo) sąskaita – tai sąskaita, kuri atidaroma tik įstatymuose numatytiems klientams jiems kitų asmenų patikėtų piniginių lėšų saugojimui ir tvarkymui, kai šios lėšos išlieka jas patikėjusių asmenų nuosavybe.



sumos pervedimą. Ši nuostata taikoma ir tada, kai pardavėjas nepateikia pirkėjui nuosavybės teisės perdavimo sąlygų. Visa tai įtvirtinama pirkimo–pardavimo sutartyje, kuri sudaroma notarine forma.

Slovėnijoje yra keletas būdų sudaryti naujos statybos nekilnojamojo turto pardavimo sutartį: įsigyti nekilnojamąjį turtą, kuris pastatytas iki trečiojo išplėstinio statybos etapo, arba, jei taip susitarta, iki ketvirtąjį išplėstinio statybos etapo; galima įsigyti „iki raktų“ įrengtą būstą (paprastai jie yra labai brangūs); daugiabučiai gyvenamieji namai parduodami visiškai pastatyti.

Pardavėjas 2 metus atsako už defektus, kurių nebuvo galima nustatyti priėmimo metu. Pasibaigus šiam terminui, pardavėjas neprivalo jų ištaisyti, tačiau turi šalinti statybos vykdymo trūkumus, susijusius su pastato tvirtumu, jei jie atsiranda per 10 metų nuo darbų užbaigimo<sup>48</sup>.

## Suomija

Kalbant apie preliminariųjų sutarčių teisinį poveikį ir garantijas vartotojui, pažymėtina, jog jos pagrindinė funkcija – užtikrinti pagrindinės sutarties sudarymą. Pirkėjas, pirksdamas nekilnojamąjį turtą, sumoka avansą, kuriuo patvirtinama, kad turtas nebus parduotas niekam kitam. Taip pat preliminarinioje sutartyje fiksuojama būsimo sandorio kaina. Procedūra yra analogiška tiek naujos, tiek ir senos statybos būsto pirkimo atveju.

Kalbant apie garantijas ir kitus užtikrinimo mechanizmus, pažymėtina, jog Suomijoje nekilnojamojo turto pirkėjas gina Būsto sandorių įstatymas (843/1994)<sup>49</sup>. Didžiausia rizika vartotojui yra statybos brokas ir statytojo bankrotas. Nuo šių rizikų vartotojas yra apsaugotas iš statytojo reikalaujama užstatu. Baigus statyti pastatą, pirkėjai atlieka pilną apžiūrą (per 12–15 mėnesių) ir raštu gražina užstatą. Jei yra kokių nors defektų ar kažkas nebaigta, pirkėjas neturėtų gražinti užstato, kol viskas nėra baigta.

Be to, pirkėją saugo nemokumo garantija, kurią akcininkas steigėjas privalo gauti prieš parduodamas įsteigtos būsto bendrovės butus vartotojams. Naujos statybos projektuose akcininkas steigėjas paprastai yra statybų bendrovė, kuri steigia būsto bendrovę ir parduoda šios būsto bendrovės akcijas (kurių materialus ekvivalentas – butai), statybos metu. Dažniausiai nemokumo garantija yra draudimo bendrovės teikiamas draudimas, jis galioja 10 metų nuo pastato patvirtinimo. Preliminariosiose sutartyse dažnai nurodoma, kad likusią nekilnojamojo turto kainą (be avanso) reikia sumokėti tik prieš pat būstą parengiant įsikelti.

Kalbant apie būstų baigtumą, pažymėtina, jog Suomijoje nekilnojamasis turtas dažniau parduodamas statybos etape. Tai reiškia, kad 100 proc. baigtumas nėra privalomas – tai susitarimo dalykas. Pirkdamas turtą jo statybos metu, pirkėjas dažniausiai gali daryti įtaką turto dekoravimui. Taip pat statybų metu perkant būstą pirkėjui yra prieinama daugiau vietos pasirinkimo galimybių (ypač tai aktualu populiariose nekilnojamojo turto vystymo vietose).

## Švedija

Švedijoje preliminarinioji sutartis yra privaloma, ja statytojas / pardavėjas įsipareigoja perduoti / perleisti nekilnojamąjį turtą pirkėjui, o pirkėjas – jį įsigyti. Preliminarinioji sutartis galioja tik tuomet, jeigu ją sudarant laikomasi tam tikrų formalumo reikalavimų. Be kita ko, sutartis turi būti sudaryta raštu, joje pateikiant konkrečią informaciją, pavyzdžiui, data, kada pirkėjas turės galimybę naudotis įsigyjamu turtu, kt. Preliminarinioji sutartis, sudaryta pažeidžiant nustatytus reikalavimus, negalioja.

Pirkėjas, be kita ko, turi teisę atsisakyti sutarties, jei nekilnojamojo turto perdavimas dėl pardavėjo aplaidumo neįvyksta per protingą laiką, atsižvelgiant į sutartyje nurodytą perdavimo momentą (ši nuostata taikoma, jei statyba nebaigta). Jei būstas yra netinkamos būklės, pardavėjas privalo pašalinti trūkumus / defektus. Jei būklė tam tikrais atžvilgiais yra prasta, pirkėjas turėti teisę į ekonominę kompensaciją, o tam tikrais atvejais – atšaukti pirkimą.

<sup>48</sup> ECPRD Request no. 5329.

<sup>49</sup> Housing transactions act: <https://www.finlex.fi/fi/laki/kaannokset/1994/en19940843.pdf>

Švedijoje nereglamentuotas nekilnojamojo turto baigtumo (proc.) pardavimo metu, tai yra civilinės teisės klausimas, dėl kurio turi susitarti pirkėjas ir pardavėjas<sup>50</sup>.

## Vengrija

Vengrijos Civilinis kodeksas<sup>51</sup> nustato, jog jeigu šalys susitaria vėliau sudaryti sutartį ir nustato esmines šios sutarties sąlygas, teismas, bet kurios šalies prašymu, gali sudaryti sutartį pagal sutartas sąlygas. Išankstinės sutartys sudaromos sutartims reikalaujama forma. Preliminariajai sutarčiai atitinkamai taikomos taisyklės, taikomos sutarčiai, sudarytai pagal išankstinės sutarties sudarymo nuostatas.

Realiai preliminarią sutartimi garantijos (pavyzdžiui, galimybė įrašyti įnašą į nekilnojamojo turto registrą) nėra prieinamos, o pirkėjas gali pasikliauti tik pardavėjo išipareigojimais ir jo patikimumu.

Kalbant apie vystytojo išipareigojimų įvykdymo garantavimą, pažymėtina, kad čia galioja bendrosios sąlygos, reglamentuojančios sutarties pažeidimo atvejus, t. y. sutarties pažeidimas reiškia bet kokių išipareigojimų pagal sutartį nevykdymą, sutarties pažeidimo atveju nukentėjusi šalis turi teisę reikalauti, kad paslauga būtų atlikta natūra, arba patirta žala kompensuojama kitais būdais ir t.t.

Preliminariosios sutarties nutraukimo ar atšaukimo atveju galima taikyti ir pakaitinio sandorio taisyklės. Pakaitinis sandoris, pirminio sandorio nutraukimo ar atšaukimo atveju, leidžia subjektui (šiuo atveju – nekilnojamojo turto pirkėjui) sudaryti sutartį, leidžiančią pasiekti buvusioje sutartyje numatytą tikslą, ir reikalauti iš skolininko, vadovaujantis žalos atlyginimo taisyklėmis, atlyginti skirtumą sutartyje nustatytos vertės ir pakaitiniame sandoryje nustatytos vertės, taip pat išlaidas, atsirandančios dėl pakaitinio sandorio sudarymo.

Bendrosios žalos atlyginimo taisyklės reiškia, kad asmuo, pažeidęs sutartį ir padaręs žalą kitai šaliai, privalo ją atlyginti. Jis atleidžiamas nuo atsakomybės, jeigu įrodo, kad sutarties pažeidimą lėmė aplinkybės, kurių jis negalėjo kontroliuoti ir kurių nebuvo galima numatyti sutarties sudarymo metu, bei nebuvo galima tikėtis, kad jis tos aplinkybės gali išvengti arba gali išvengti žalos.

Kalbant apie vyraujančią naujos statybos nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutarčių praktiką, pažymėtina, jog naujos statybos nekilnojamasis turtas Vengrijoje dažnai pradedamas pardavinėti dar neprasidėjus statyboms, kai yra tik jo planai. Esant tokiai situacijai, šalys dažniausiai sudaro išankstinę sutartį, kurioje pardavėjas sutinka pastatyti pastatą, įkurti daugiabučių namų bendriją ir tada galutine pirkimo-pardavimo sutartimi perduoti buto nuosavybės teisę pirkėjui.

Daugeliu atvejų pardavėjui svarbu gauti kuo didesnę pirkimo kainos dalį iš pirkėjo remiantis išankstine sutartimi, net ir dalimis, nes esminiu projekto finansavimo šaltiniu gali būti sumokėti įnašai iš pirkėjų. Dėl šios priežasties neretai pirkėjai sumoka 80–90 proc. pirkimo kainos prieš gaunant galutinį leidimą gyventi ir šalims pasirašant galutinę sutartį.

Tai reiškia, kad pirkėjai dalį investicijos verslo rizikos dalijasi su pardavėju. Iš tiesų, jei investicija dėl kokių nors priežasčių stringa arba žlunga, kyla abejonių, ar pirkėjai gaus grąžą už atliktus mokėjimus, ir ar galės susigrąžinti sumokėtas įmokas.

## Vokietija

Jau pastatyto nekilnojamojo turto objekto pardavimo sandorius reglamentuoja Civilinio kodekso<sup>52</sup> 433 straipsnis (bendrosios pirkimo-pardavimo sutarčių nuostatos) ir 311b straipsnis (sutartys dėl žemės ir kitų nekilnojamojo turto objektų). Minėtos nuostatos apibrėžia, kad tokios sutartys privalo būti notarinės formos. Šios formos nesilaikymas daro sutartį negaliojančia.

<sup>50</sup> ECPRD Request no. 5329.

<sup>51</sup> The Civil Code of Hungary: <https://njt.hu/jogszabaly/en/2013-5-00-00>

<sup>52</sup> Bürgerliches Gesetzbuch: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>

Kalbant apie dar nepastatyto būsto pardavimą, yra taikomos visiškai kitos Civilinio kodekso nuostatos, kurios reguliuoja rangos sutartinius santykius (631 ir tolimesni straipsniai), o detaliau – statybos rangos sutartinius santykius (650a–650n straipsniai).

Be to, egzistuoja dar viena (mišri) sutarčių grupė – vadinamosios vystytojų sutartys (650u straipsnis). Pagal tokio pobūdžio sutartį verslininkas įsipareigoja pastatyti arba rekonstruoti namą ar kitą nekilnojamąjį turtą ir perduoti užsakovui nuosavybės teisę į turtą, o užsakovas įsipareigoja sumokėti nustatytą kainą.

Galioja bendra taisyklė, kad nustatytos kainos sumokėjimas siejamas su nekilnojamojo turto pastatymo faktu. Tai reiškia, kad galutinė kaina iš esmės gali būti sumokėta tik tada, kai turtas jau yra pastatytas. Be to, prieš sumokant galutinę kainą, užsakovas turi priimti objektą ir įsitikinti, kad jis atitinka tokį kokybės ir baigtumo lygį, koks buvo numatytas sutartyje. Galutinis mokėjimas vykdomas pagal faktinę rangovo pateiktą sąskaitą, su aiškiai išdėstytomis rangovo užsakovui suteiktų paslaugų pozicijomis.

Rangovas gali susitarti dėl dalinių ar periodinių mokėjimų rangos sutarties įgyvendinimo laikotarpiu, arba atsiskaitymo už tam tikrus atliktų darbų etapus. Tačiau tokių dalinių mokėjimų rangovas gali reikalauti iš užsakovo, tik jei tokios nuostatos buvo aiškiai aptartos sutartyje, nepažeidžiant bendrųjų sutarčių teisės nuostatų.

Vystytojų sutartis turi teisę sudaryti tik rangovai, turintys atitinkamą komercinę licenciją pagal Prekybos reguliavimo kodeksą<sup>53</sup>. Klientai, sudarantys sutartis su atitinkamais vystytojais, yra laikomi vartotojais ir jiems yra taikomos vartotojų teisių apsaugos nuostatos. Be kita ko, rangovas yra įpareigotas atskleisti esminę informaciją apie rangos metu naudojamas technologijas, medžiagas ir pateikti pirkėjui realius numatomų darbų baigimo terminus. Be to, rangovas, priėmęs dalinio mokėjimo sumas iš užsakovo, turi pastarajam pateikti garantiją. Kita vertus, galutinis turto perleidimo faktas gali būti patvirtinamas tik notarine sutartimi.

Atsižvelgiant į aukščiau aptartas nuostatas, Vokietijos teisinis reguliavimas šioje srityje yra gana unikalus, o aptarta vystytojo sutarties forma ir galiojančios nuostatos turi įvairių skirtingų sutarčių bruožų ir negali būti vienareikšmiškai prilyginamos, pavyzdžiui, preliminariosioms sutartims, nes pagal Vokietijos teisinį reguliavimą vystytojo sutartis visų pirma kvalifikuojama kaip rangos sutartis, turinti kitų sutarčių bruožų (mišri sutartis).

Parengė

Informacijos ir komunikacijos departamento

Tyrimų skyriaus vyriausioji specialistė Aistė Griškonytė

Tel. (8 5) 239 6182, el. p. [aiste.griskonyte@lrs.lt](mailto:aiste.griskonyte@lrs.lt)

Patarėjas dr. Tomas Lavišius

Tel. (8 5) 239 6181, el. p. [tomas.lavisius@lrs.lt](mailto:tomas.lavisius@lrs.lt)

*Seimo kanceliarijos Informacijos ir komunikacijos departamento Tyrimų skyriaus parengti analitiniai ir informaciniai darbai skirti Seimo narių parlamentinei ir Seimo kanceliarijos veiklai. Šiuose darbuose pateikta informacija nėra oficiali Lietuvos Respublikos Seimo pozicija. Šį darbą atgaminti, išleisti, platinti, versti, perdirbti, viešai skelbti, išskyrus įstatymų nustatytas išimtis, galima tik gavus Seimo kanceliarijos leidimą.*

*Visais atvejais naudojant šį darbą privaloma nurodyti šaltinį.*

© Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarija, 2023

<sup>53</sup> *Gewerbeordnung*: <https://www.gesetze-im-internet.de/gewo/>