

# ECONOMIC BASE OF BUILDINGS PURCHASE CONTRACT

V. Bagdonas

To cite this article: V. Bagdonas (2001) ECONOMIC BASE OF BUILDINGS PURCHASE CONTRACT, *Statyba*, 7:5, 374-379, DOI: [10.1080/13921525.2001.10531757](https://doi.org/10.1080/13921525.2001.10531757)

To link to this article: <https://doi.org/10.1080/13921525.2001.10531757>



Published online: 30 Jul 2012.



Submit your article to this journal [↗](#)



Article views: 64



Citing articles: 1 View citing articles [↗](#)

---

## STATYBOS VIEŠŪJŲ PIRKIMŲ KONTRAKTŲ EKONOMINIS PAGRINDIMAS

V. Bagdonas

*Vilniaus Gedimino technikos universitetas*

### 1. Įvadas

Rinkos ekonomikos sąlygomis visame pasaulyje yra paplitusios dvi kontraktų sistemos: privačių statybų kontraktai ir viešųjų pirkimų vadinamieji federaliniai (valstybiniai) kontraktai. Privačių statybų kontraktai gali būti sudaromi laisviau – kaip pageidauja kontrahentai (užsakovas, rangovas, laiduotojai). Tuo tarpu statybos viešųjų pirkimų kontraktai sudaromi pagal nacionalinius viešųjų pirkimų įstatymus arba kiekvienoje šalyje priimtus nurodymus. Pažymėtina, kad Lietuvoje statybų Viešųjų pirkimų įstatymas buvo priimtas 2000 m. sausio 26 d., nors viešieji pirkimai atskirais LR Vyriausybės nutarimais pradėti reglamentuoti jau nuo 1992 m. [1]. Viešieji pirkimai – tai darbų, prekių ar paslaugų pirkimai, kuriuos atlieka centrinės, regioninės arba savivaldybių vietinės valdžios institucijos ar organizacijos, už biudžetines lėšas, savivaldybių ar įmonių lėšas (mokesčių mokėtojų ar paskolų lėšas).

Siekiant įgyvendinti Europos Sąjungos viešųjų pirkimų nuostatas, Lietuvoje organizuojami pirkimai ir statybos srityje, iš kurių didžiąją dalį sudaro statybos darbų bei su jais susijusių paslaugų pirkimai. Viešieji pirkimai statyboje – tai procedūros, kurias taikant ekonomiškiausiai ir kvalifikuotai parenkami projektuotojai, statybos rangovai, technologai, montuotojai, konstruktoriai ir pan.

Statybos pirkimai yra daug sudėtingesni negu prekių arba konstrukcijų įsigijimas. Čia nėra gatavo produkto – jis yra kuriamas. Šiame darbe dalyvauja daugelis organizacijų ir dažniausiai vienas statytojas (užsakovas). Be to, produktas yra susijęs su sklypu ar jau esamu statiniu (vykdant renovaciją). Tai ilgas kūrimo procesas, o produktas dažniausiai būna individualus, didelės vertės. Netgi statybos produkto kainos nustatymas yra specifinis. Specifinis yra ir užbaigto statinio

priėmimas užsakovo nuosavybėn. Tai didina perkančiosios organizacijos (užsakovo) atsakomybę sudarant kontraktus ir organizuojant viešuosius pirkimus. Užsakovo sumanymų įvykdymo sėkmė priklauso ir nuo statybos firmos prestižo, kontrakto detalumo. Lengvabūdiški, paviršutiniški, lakoniški sandoriai, kada neaptariamais svarbūs klausimai (draudimo, garantijų, ginčų sprendimo, atsakomybės bei kokybės), vėliau sukelia daug problemų vykdant kontraktą [2]. Gerai, jei abi šalys randa tinkamą išeitį, bet dažniausiai užsakovas negauna reikiamos kokybės statinio, statoma ilgai ir vangiai. Jei statybos kontraktas bus parengtas apgalvotai, teisiškai pagrįstas arba sudarytas remiantis tarptautine teise, tokių problemų nekils. JAV kontraktą dažnai sudaro net 60 skirsnių [3], tuo tarpu, kaip rodo patirtis, Lietuvoje jie apsiriboja 9–10 skirsnių. Europos Sąjungos šalyse kontrakte yra 25–30 skirsnių [2]. Atrodytų, jie tampa griozdiški. Tačiau būtent tokie kontraktai patikimai gina sandorio dalyvį nuo nuostolių, praradimų arba apgavysčių. Užsienio šalių investuotojai yra įsitikinę, kad tinkamai parengti projektavimo, gamybos, statybos kontraktus ir prižiūrėti jų vykdymą gali tik kvalifikuoti specialistai. Tik tuomet bus užtikrinama aukšta paslaugų kokybė, pakankamas statybos efektyvumas. Be to, konsultantai parenka tokį kontrakto tipą, kuris atitinka objekto statybai keliamus reikalavimus [4]. Vien dėl užsakymo neapibrėžtumo statybos procesas tampa neapibrėžtas, nes gali atsirasti papildomų darbų, reikia papildomo finansavimo ir pan.

Darbo tikslas – tobulinti viešųjų pirkimų procedūras, jas priartinti prie Europos Sąjungos nuostatų ir patobulinti viešųjų pirkimų įvertinimo metodiką, mažinant mažiausios kainos įtaką ir didinant kokybę, būsimos pastato funkcinių savybių, eksploatacinių išlaidų, estetiškumo bei ekologiškumo įtaką viešiesiems pirkimams, tuo padidinant jų naudingumą.

## 2. Viešųjų pirkimų organizavimas

Viešieji pirkimai yra svarbus rinkos ekonomikos vystymo svirtas, prisidedantis prie naujų darbo vietų kūrimo, verslo plėtros. Jie skatina konkurenciją tarp įmonių, o, svarbiausia, padeda taupiai naudoti mokesčių mokėtojų lėšas. Viešųjų pirkimų principas yra siekti pirkimų viešumo, skaidrumo ir aiškumo, visų dalyvių lygia-teisiškumo, sąžiningos konkurencijos. Pasaulinėje praktikoje vadovaujama UNCITRAL (*United Nations Commission on International Trade Law*) – tarptautinės prekybos teisės reguliavimo prie Jungtinių Tautų Prekybos teisės komisijos modeliu. Europos Sąjungos šalyse labiau paplitusi CEELI – Vidurio ir Rytų Europos programa, kuri labiau atsižvelgia į Europos Sąjungos ir kitų šalių reikalavimus [2, 5]. Tarptautinėje praktikoje vadovaujama ir Jungtinių Tautų prekybos plėtros UNCTA (*United Nations Conference on Trade and Development*) rekomendacijomis. Lietuvai integruojantis į Europos Sąjungą ir plėtojant tarptautinius ryšius, viešųjų pirkimų nuostatos darosi vis aktualesnės. Nuolat daugėja tiekėjų ir rangovų, kurie dalyvauja Lietuvoje skelbiamuose konkursuose, o Lietuvos įmonės nuolat dalyvauja užsienyje skelbiamuose konkursuose. Todėl itin svarbu, kad Respublikos viešųjų pirkimų įstatymas būtų suderintas su Europos šalyse ir pasaulyje priimtomis, jau nusistovėjusiomis nuostatomis [6, 7]. Pasitaikantys prieštaravimai ar procedūrų neatitikimai trukdo verslo plėtrai ir neleidžia siekti norimų rezultatų. Turime vadovautis standartiniais konkursų dokumentais bei komentarais prie kiekvieno dokumento. Tam puikiai gali tikti Pasaulio banko nurodymai [2]. Juose pateikti nurodymai mažesniems kontraktams, kurių vertė nesiekia 10 mln. JAV dolerių, ir sudėtingiems darbams, kurių vertė viršija 10 mln. JAV dolerių.

Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymas [1] reglamentuoja viešuosius pirkimus, kurių vertė per finansinius metus yra ne mažesnė kaip 75 tūkst. Lt, valstybės bei savivaldos institucijų, įmonių ar darbų viešuosius pirkimus, kurių vertė yra ne mažesnė kaip 300 tūkst. Lt, už valstybės biudžeto, savivaldybių biudžetų, Valstybinio socialinio draudimo fondo biudžeto ir kitų valstybės pinigų fondų lėšas bei už valstybės vardu gautas paskolas su valstybės garantija. Taip įgyvendinami tradiciniai infrastruktūros projektai: kelių statybos, vandentvarkos sistemos, energetikos, nuotėkų valymo, švietimo, sveikatos, pramonės bei telekomunikacijų, naujų

produktų kūrimo projektai ir kt. Viešųjų pirkimų apimtys kasmet didėja ir 2000 m. jos pasiekė 3,2 mln. Lt (1 lentelė).

1 lentelė. Viešieji pirkimai Lietuvoje

Table 1. Public purchase in Lithuania

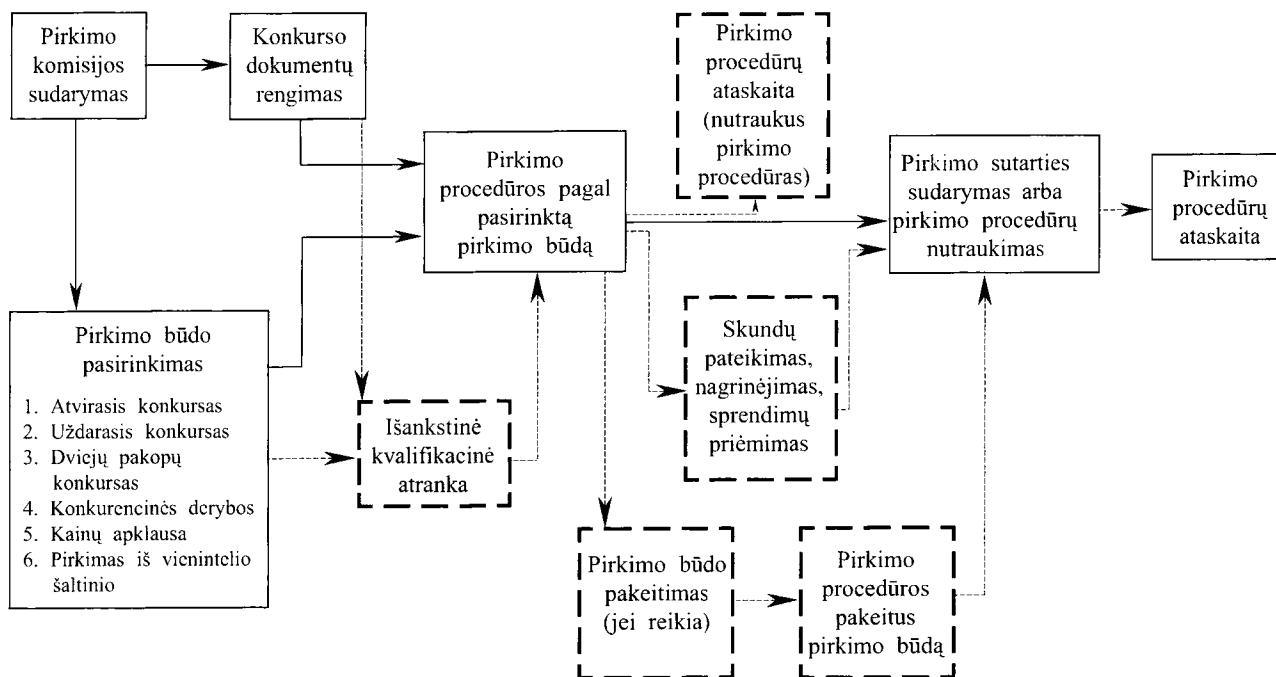
Rodiklis	1998 m.	1999 m.	2000 m.
Viešųjų pirkimų vertė, tūkst. Lt	2 199 427	2 439 851	3 178 129
Pirkimų skaičius, vnt.	5321	6898	8247
Iš to skaičiaus darbų pirkimas, vnt.	2702	2791	3108
Darbų pirkimas, tūkst. Lt	1 266 062	1 304 612	1 501 718

Iš 1 lentelės matome, kad pirkimų skaičius nuolat didėja, tačiau statybos darbų pirkimas didėja nežymiai. Tai rodo, kad statybos apimtys vis dar yra didelė problema Lietuvoje.

Igyvendinant Viešųjų pirkimų įstatymą, organizuojant konkursus, siekiama taupiai naudoti valstybės ir savivaldybių lėšas, skatinant pirkėjų konkurenciją. Kuo didesnė konkurencija, tuo bus mažesnė užsakymo kaina. Viešųjų pirkimų konkursai gali būti: atvirasis konkursas, ribotas, vedant konkurencines derybas, atliekant kainų apklausą ir vykdant pirkimą iš vienintelio šaltinio.

Jei perkamų prekių ar paslaugų vertė per finansinius metus viršija 75 tūkst. Lt arba darbų vertė viršija 300 tūkst. Lt, finansuojamų iš banko lėšų prioritetas pirkimo būdas yra atvirasis konkursas. Kai vertės mažesnės, pirkimo būdą pasirenka perkančioji organizacija. Būtinybę vykdyti išankstinę kvalifikacinę atranką nustato perkančioji organizacija. Išankstinė apklausa – tai toks pirkimo būdas, kai perkančioji organizacija kviečia tiekėjus (rangovus) skelbti prekių ar paslaugų kainas. Perkančioji organizacija privalo išsiaiškinti, ar tiekėjas yra kompetentingas, patikimas ir pajėgus įvykdyti pirkimo sąlygas, ar atitinka minimalius finansinius, ekonominius ir techninius reikalavimus.

Pirkimų būdas gali būti pakeistas, jeigu negauta reikiamo pasiūlymų skaičiaus arba atmetos visos paraiškos. Prieš keičiant pasirinktą pirkimo būdą pirkimo procedūros nutraukiamos ir Viešųjų pirkimų tarnybai pateikiama pirkimo procedūrų ataskaita. Paveiksle ištisine linija parodytos privalomos pirkimo procedūros, o punk-



Viešojo pirkimo organizavimas  
Organisation of public purchase

tyrinės linijos apima procedūras, kurias vykdyti reikia susiklosčius tam tikroms aplinkybėms arba perkančiosios organizacijos sprendimu.

### 3. Viešųjų pirkimų procedūros ir jų tobulinimas

Organizuojant viešųjų pirkimų kontraktus sudaroma komisija ir pirmiausia suformuluojami bendrieji reikalavimai, rengiami dokumentai konkursui, vyksta pasiūlymų pateikimas, dalyvių atranka, nurodomi lėšų gavimo šaltiniai. Vėliau patvirtinama pasiūlymų rengimo, jų pateikimo, vokų atplėšimo, pasiūlymų vertinimo ir konkurso nugalėtojo nustatymo tvarka. Tai reiškia, kad atliekamos visos pirkimo procedūros pagal pasirinktą pirkimo būdą ir pagaliau sudaromas kontraktas.

Viešųjų pirkimų procedūros praktiškai yra nusistovėjusios ir skiriasi gana nežymiai. Užsienio šalių nurodymuose gana daug dėmesio skiriama garantijoms, laidavimui. Europoje bankų garantijos gali būti sąlyginės arba nesąlyginės (pagal pareikalavimą), o banko išduotose garantijose paprastai nurodoma nuo 5% iki 10% sutartinės kainos [4, 6]. Įvykdymo pasižadėjimas yra draudimo bendrovės pasižadėjimas (laidavimas) užbaigti statybą, jei rangovas nevykdytų savo sutartinių įsipareigojimų, arba sumokėti užsakovui pasižadėjime nurodytą sumą. Pasaulyje tokiems pasižadėjimams paprastai

numatoma 30% sutartos kainos [6]. Tuo tarpu Lietuvoje šiems klausimams dar neskiriama pakankamai dėmesio. Be to, užsakovas sumoka avansą. Tai sudaro nuo 10% iki 30% ir net daugiau sutartos kainos. Suma turi būti tokia, kad iki minimumo sumažėtų rangovo poreikis skolintis (sutarčiai vykdyti). Tuo tarpu Lietuvos įstatyme geriau vertinamas rangovas, kuris gali ilgiau dirbti skolon.

### 4. Viešųjų pirkimų ekonominis pagrindimas

Viešųjų pirkimų efektyvumą nusako sutaupytos lėšos. Tarkime, kad pirkimo lėšos gautos iš savivaldybės biudžeto, o perkančioji organizacija – savivaldybės institucija. Užsakymui atlikti buvo organizuotas ribotas konkursas.

Konkurso vertinimo kriterijai, pagal kuriuos nustatome siūlytojo tinkamumą:

- 1) pasiūlytos kainos reikšmingumas, palyginti su kitais vertinimo kriterijais, – 55%;
- 2) praėjusiais metais atlikti panašaus pobūdžio darbai – 20%;
- 3) garantinio laiko nustatymas – 15%;
- 4) galimybė dirbti skolon, esant finansavimo sutrikimams, – 10%;
- 5) kiti veiksniai – 0%.

Kiekvienam pasiūlymui įvertinti siūloma sudaryti modelį:

$$V = 0,55K + 0,20P + 0,15G + 0,10F.$$

$V$  – pasiūlymo įvertinimas, pagal kurį nustatoma siūlytojo vieta: kuo didesnis  $V$ , tuo aukštesnė vieta;  $K$  – siūlytojo pasiūlyta konkreti kaina. Mažiausia kaina vertinama 100 taškų, didžiausia 0 taškų, o tarpinės kainos nustatomos interpoliuojant. Nerealiai žema kaina laikoma tokia, kuri nuo skaičiuojamosios vidutinės kainos yra mažesnė daugiau kaip 25%. Pasiūlyta kaina, kuri yra didesnė už skaičiuojamąją, gali būti atmeta;  $P$  – praėjusiais metais atliktų panašių darbų vertė. Didžiausia vertė prilyginama 100 taškų, o mažiausia – 0 taškų.

Tarpinės vertės nustatomos interpoliuojant. Jei praėjusiais metais darbų apimties siūlytojas neįvykdė, pasiūlymas gali būti atmetamas;  $G$  – garantinio laiko įtaka. Ilgiausias garantinis laikas – 100 taškų, o trumpiausias – 0 taškų. Statyboje minimalus garantinis laikas – 5 metai;  $F$  – rangovo galimybė dirbti skolon. Didžiausias išipareigojimas dirbti skolon prilygsta 100 taškų, o mažiausias – 0 taškų.

Jei nors vienas iš nurodytų veiksnių neatitinka konkurso sąlygų reikalavimų, pasiūlymas gali būti atmetas.

Pagal nustatytas sąlygas susumuojami darbų (pavyzdžiui, gyvenamajam namui remontuoti) viešojo konkurso rezultatai (2 lent.). Pagal lentelės 13 eilutėje pa-

2 lentelė. Gyvenamojo namo Subačiaus g. kapitalinio remonto II eilės darbų viešojo konkurso rezultatų suvestinė

Table 2. Results of public competition for major repairs of a dwelling-house in Subačius street

	Rodiklis	Siūlytojas				
		UAB „SAVY“	UAB „Vilniaus mūrai“	AB „Kausta“	AB „Mūras“	UAB „Ranga IV“
1.	Registracijos eilės Nr.	1	2	3	4	5
2.	Įmonės registravimo pažymėjimas, data	AB 95–1797	Nepateikė	AB 93–1	AB 92–583	AB 91–1487
3.	SUM atestato Nr.	647	0520	0801	0623	0399
4.	Skaičiuojamoji SMD vertė – 645 092 tūkst. Lt	–	–	–	–	–
5.	<b>PASIŪLYMAS, Lt</b>	5 609 490	11 410 817	5 701 150	5 895 610	7 466 353
6.	Darbas skolon, Lt	1 000 000	50 000	300 000	200 000	300 000
7.	1999 m. apimtys, Lt	34 518 000 be PVM	7 134 000	11 659 300	10 184 000 be PVM	13 800 584
8.	2000 m. apimtys, Lt	27 876 000 be PVM	9 235 000	50 862 000 be PVM	4 572 000	46 000 000
9.	2000 m. SMD atlikimas savo jėgomis, daugiau kaip 18,0 mln. Lt	16 474 000 be PVM	2 137 000	Iki 98 10 01 40 660 000 be PVM	Nepateikė	28 189 128
10.	Rangovo grynasis pelnas už 1999 m. 1,5 mln. Lt	440 113 532 278 be PVM iki 98 08 30	1 516 000 157 300	2 064 951 137 658	649 693 88 811 iki 98 07 01	809 796 243 378 iki 98 07 01
11.	Kvalifikacinių kursų baigimo pažymėjimas	Pateikė	Nepateikė	Nepateikė	Nepateikė	Nepateikė
12.	Statybos rangos darbų užbaigimas 2001 07 01	01 06 01	01 07 01	01 07 01	01 07 01	01 07 01
13.	Surinkta taškų taikant esamą metodiką	92	3	66	47	50,5
14.	Surinkta taškų taikant siūlomą metodiką	136	43	146	87	90,5

teiktus surinktus taškus, kuriuos apskaičiuojame taikydami aptartus kriterijus, įmonės, dalyvavusios ribotame konkurse, vietomis pasiskirstė taip:

- 1) UAB „SAVY“ – 92 taškai;
- 2) AB „Kausta“ – 66 taškai;
- 3) UAB „Ranga IV“ – 50,5 taško;
- 4) AB „Mūras“ – 47,5 taško;
- 5) UAB „Vilniaus mūrai“ – 3 taškai.

Mažiausią kainą pasiūlė UAB „SAVY“, didžiausią – UAB „Vilniaus mūrai“ (2 lent.). Pagal konkurso nuostatus UAB „Vilniaus mūrai“ pasiūlymas neatitinka konkurso reikalavimų, nes jie pasiūlė dvigubai didesnę kainą, nepateikė įmonės registravimo pažymėjimo, o ir šios įmonės gamybiniai pajėgumai aiškiai per maži. Todėl geriausiu pasiūlymu reikia laikyti UAB „SAVY“ ir ji turi būti paskelbta konkurso nugalėtoja. Pagal siūlomą metodiką įvertinus eksploatacines sąnaudas, funkcinius statinio parametrus ir kitas minėtas savybes, ekonominis naudingumas pasikeičia. Jeigu laikysime, kad AB „Kausta“ pasiūlė geriausias pastato eksploatacines savybes, funkcinius parametrus, tada iš (3) ir (4) formulių (2 lent. 14 eilutė) gauname, kad AB „Kausta“ pralenkė UAB „SAVY“ ir laimėjo konkursą, nes surinko daugiausia taškų: AB „Kausta“ – 146 taškai, UAB „SAVY“ – 136 taškai. Atitinkamai pasikeičia ir kitų konkurso dalyvių surinkti taškai. Pažymėtina, kad į pasiūlymų pirkti paslaugas ekonominį naudingumą neįeina funkcinių, eksploatacinių sąnaudų įvertinimai. Paprastai funkcinių savybių ir eksploatacinių sąnaudų įvertinimų lyginamoji dalis turėtų sudaryti 25%. Funkciniais parametrais gali būti objekto našumas, tikslumas, estetiškos savybės, poveikis aplinkai ir pan. Eksploatacinių sąnaudų – būsimosios sąnaudų, susijusių su nupirkto, pagaminto ar pastatyto objekto naudojimu (energijos išteklių, eksploatacinių medžiagų, atsarginių dalių, remonto ir kt.).

Tada ekonominis pasiūlymo naudingumas įvertinamas pagal formulę:

$$E = V + T_e + T_f,$$

$V$  – pasiūlymo įvertinimas pagal kainą ir kitus anksčiau nurodytus veiksniai;  $T_e$  – eksploatacinių sąnaudų įvertinimas:

$$T_e = \frac{E_{\min}}{E_p} \cdot L,$$

$E_{\min}$  – minimali pasiūlytų eksploatacinių sąnaudų su-

ma, prilyginama 100 taškų;  $E_p$  – pasiūlytų eksploatacinių sąnaudų suma, nustatoma interpoliuojant;  $L$  – eksploatacinių sąlygų lyginamoji dalis, įeinanti į ekonominio naudingumo įvertinimą, užsakovo nustatoma pagal šių savybių svarbą konkurso rezultatams;  $T_f$  – funkcinių pastato savybių įvertinimas, nustatomas analogiškai eksploatacinių sąnaudų įvertinimo formulei.

Įvertinus visus galimus būsimosios statinio rodiklius, galime padidinti ne tik ekonominį efektą, susijusį su kainomis ir kokybe, bet ir su būsimosios statinio funkcinėmis, eksploatacinėmis savybėmis, estetiškumu, ekologiškumu ir pan.

Kadangi, remiantis užsakovo skaičiavimais, objekto skaičiuojamoji kaina yra 6 450,9 tūkst. Lt, visai suprantama, kad UAB „SAVY“ pasiūlyta mažiausia kaina – 5 609,5 tūkst. Lt tenkina užsakovą ir sutaupoma mažiausiai 841,4 tūkst. Lt, arba 13% kainos. Jei konkurencijos nebūtų ir objektą statytų UAB „Vilniaus mūrai“, už paslaugas reikėtų mokėti 11 410,8 tūkst. Lt. Taigi, palyginti su šios akcinės bendrovės kainomis, sutaupoma net 76% lėšų. Pasiūlyta UAB „Vilniaus mūrai“ kaina yra aiškiai per didelė, bet, nesant konkurencijos ir norint, kad užsakymas būtų atliktas itin kokybiškai, galima būtų pasinaudoti ir šios įmonės paslaugomis. Taigi galima padaryti išvadą, kad tinkamai organizuojant viešųjų pirkimų konkursus galima sutaupyti nuo 10% iki 70% biudžeto arba mokesčių mokėtojų lėšų, kai vertiname tik atsižvelgdami į kainą ir kokybę. Įvertinus būsimosios pastato funkcines, eksploatacines bei ekologines savybes, ekonominis efektas būtų dar didesnis. Pažymėtina, kad pasiūlymų alternatyvos turi būti gretinamos laikantis ekvivalentiškumo principo: turi būti įvertintos lyginamos pasiūlymų sumos, laiko momentas ir diskonto normos. Visi rodikliai turi būti perskaiciuoti (diskontuoti) pagal dabartinę vertę, esant nustatytai diskonto normai.

## 5. Išvados ir pasiūlymai

Santykiai tarp įmonių turi būti grindžiami kontraktais, kurie būtų teisiškai pagrįsti, gintų įmonę nuo praradimų ar nuostolių. Pastebėta, kad kontraktai dalyvaujant užsienio kapitalui arba pritrauktam bankiniam kapitalui yra parengiami atidžiau, yra detalesni ir išsamesni. Viešųjų pirkimų kontraktai turi būti sudaromi kuo didesnės konkurencijos sąlygomis, viešai, esant pasiūlymų įvairovei, pagrįstoms alternatyvoms. Be to, rei-

čia naudotis pripažintais tarptautinių kontraktų sudarymo standartais, kurie yra patikrinti praktiškai ir paplitę Europos Sąjungos šalyse. Rekomenduotina, kad viešųjų pirkimų kai kurios procedūros (laidavimas, garantijos, avansavimas, ginčų sprendimas) būtų vykdomos pagal UNCITRAL nuostatas, tada sumažėtų kontraktų sudarymo procedūrų skirtumai ir padidėtų viešųjų pirkimų patikimumas.

Įvertinat pasiūlymų pirkti paslaugas ekonominį naudingumą, būtina įvertinti būsimų paslaugų funkcinės savybės, eksploatacines sąnaudas, ekologines savybes, įtaką aplinkai.

Viešųjų pirkimų ekonominė nauda gali sudaryti nuo 5% iki 50% sutartinės kainos.

Be to, rekomenduotina keisti statybos avansavimo tvarką, kad konkursą laimėjusi firma galėtų be paskolų (skolinus) apyvartos lėšų vykdyti numatytus darbus. Tik esant apibrėžtam projekto finansavimui galima sėkmingai įgyvendinti projektą.

#### Literatūra

1. Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymas. 2000 01 12. VIII – 1526. Vilnius, 2000. 30 p.
2. V. Bagdonas. Kontraktų sudarymas, įvertinimas ir kreditavimas. V., 2000. 262 p.
3. Standartiniai konkurso dokumentai / Pasaulio bankas. Vašingtonas, 1995. 66 p.
4. М. Гордон. Рынок и логистика. Экономика. М., 1997. 36 с.
5. D. Lorens, M. Gitman. Fundamentals of investing. M., 1997. 995 p.
6. R. Clough. Construction contracting. New York, 1996. 401 p.
7. Г. Петрова. Контрактное право: международный опыт. М., 1994. 414 с.

Įteikta 2001 05 20

#### ECONOMIC BASE OF BUILDINGS PURCHASE CONTRACT

V. Bagdonas

#### Summary

In the article, the organisation of procedures of public purchases and the economical effectiveness of purchase as well as economical substantiation are investigated. Public purchases in Lithuania are compared with the EU and with world countries experience and provide principles of their harmonisation. Public purchases organised in a proper way allow to save from 5% up to 50% of taxpayers' means.

Public purchases are organised in all the EU countries, that's why it is necessary to manage and to compare their procedures in order to harmonise principles. In the article, the order of public purchases, economic substantiation according to concrete competition data are analysed. It is suggested to evaluate the results as a complex, that is not only by the lowest price, but also by functional qualities of the building, operational expenditures, service capacity of the object, aesthetic and ecologic qualities and the specific methods are suggested for the evaluation of qualities mentioned.

.....  
**Vilhelmas BAGDONAS**, Doctor, Associate Professor. Dept of Business Economics. Vilnius Gediminas Technical University, Saulėtekio al. 11, LT-2040 Vilnius, Lithuania.

Doctor (1967). Author of books and brochures for businessmen and students. Author of more than 100 publications. Research interests: development of business mechanism, business contacts, economy of construction.