



STATYBŲ KODAS 2025: KAIP STATYSIME RYTOJ? **Pirkimų iššūkiai ir jų valdymas.**

Darius Kvedaravičius, UAB „Viconus“ projektų direktorius

2025



UAB „VICONUS“ KOMANDOS PATIRTIS

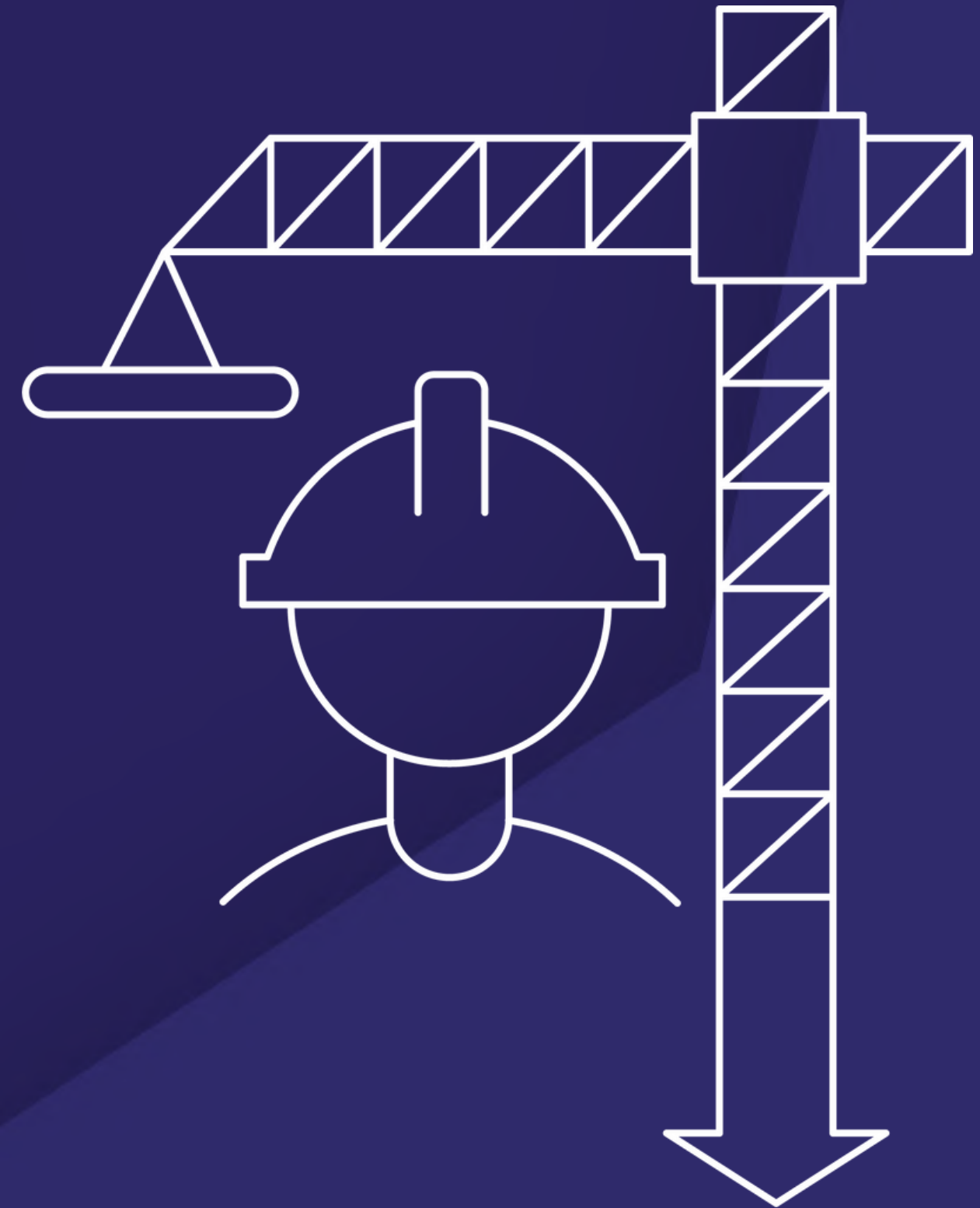
- Administracinės ir gyvenamosios paskirties objektai;
- Poilsio paskirties objektai;
- Medicininės ir laboratorinės paskirties objektai
- Prekybos ir logistikos paskirties objektai;
- Energetika vėjas / saulė;



TEIKIAMOS PASLAUGOS

1. Projektavimo valdymas;
2. Statybos valdymas;
3. Projektavimo ir statybos darbų pirkimas;
4. Pastatų statybos techninė priežiūra;
5. Inžinerinės konsultacijos;

Esame sertifikuoti: ISO 9001 | ISO 45001 | 14001



More information about our services: [here](#)

ĮMONĖS APYVARTA



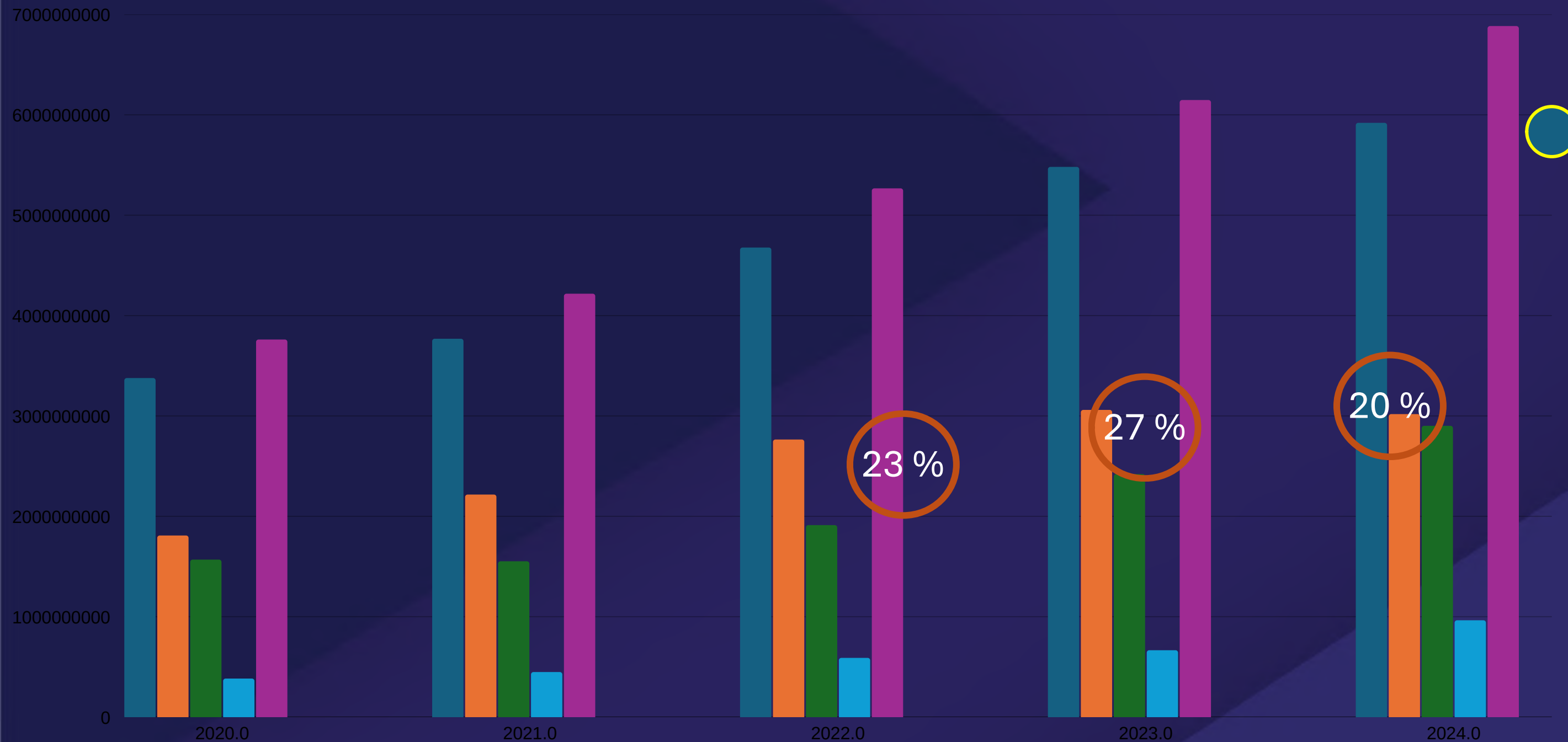
Segmentas B2B



Rangovų užimtumas

2026–2030 m

Visi statiniai Pastatai Inžineriniai statiniai Užsienyje atlikti statybos darbai to meto kainomis | tūkst. EUR Visi statiniai + Užsienis Augimas



- 26 mlrd. Eur
- Iš jų 15 mlrd. Eur Lietuvoje
- 4 mlrd. Eur statybai

Šaltiniai:

<https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=925649bf-203d-4ed6-95b6-0edf7de028f1#/>

<https://www.vz.lt/finansai/2025/06/23/gynybos-poreikis-26-mlrd-eur-ir-daugiau-kaip-15-mlrd-eur-is-ju-lieka-lietuvoje-569594>



Statytojo atstovavimas



ŠIAURĖS LICĖJUS

Mokslo paskirties pastatas

Paslaugos: Statybos valdymas, techninė
prižiūra, inžinerinės konsultacijos

Vieta: Vilnius, Lietuva

Plotas: ~ 8 740 m²



MEMELIO MIESTAS

Administracinės gyvenamosios
paskirties pastatai

Paslaugos: Projektavimo ir statybos
valdymas

Vieta: Klaipėda, Lietuva

Plotas: ~30 000 m²



LOGISTIKOS PARKAS

Sandėliavimo paskirties
pastatas

Paslaugos: Projekto valdymas ir
techninė prižiūra

Vieta: Trakai, Lietuva

Plotas: ~ 10 000 m²



ISO 9001
ISO 45001
ISO 14001



Ar greit pavyksta nupirkti rangovą?



ŠIAURĖS LICĖJUS

Mokslo paskirties pastatas

Paslaugos: Statybos valdymas, techninė priežiūra, inžinerinės konsultacijos

2 mėn.



MEMELIO MIESTAS

Administracinės gyvenamosios paskirties pastatai

Paslaugos: Projektavimas, statybos

3 mėn.



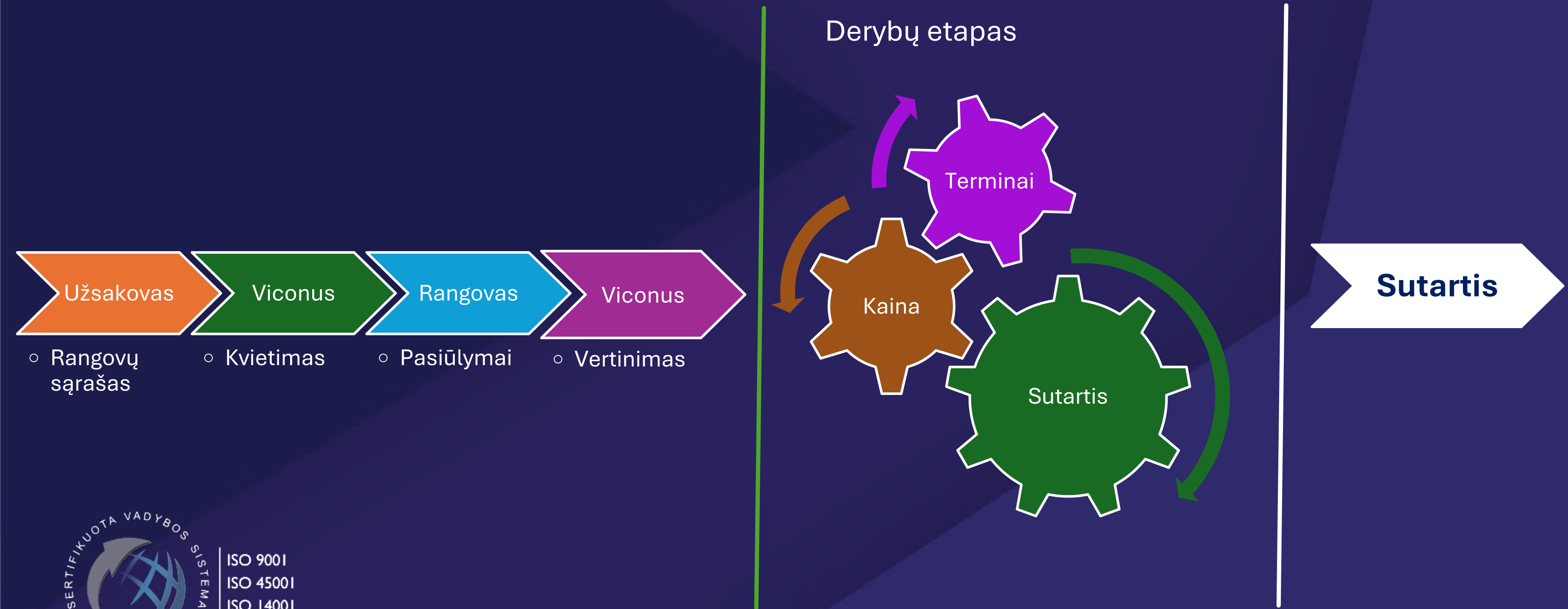
LOGISTIKOS PARKAS

Sandėliavimo paskirties pastatas

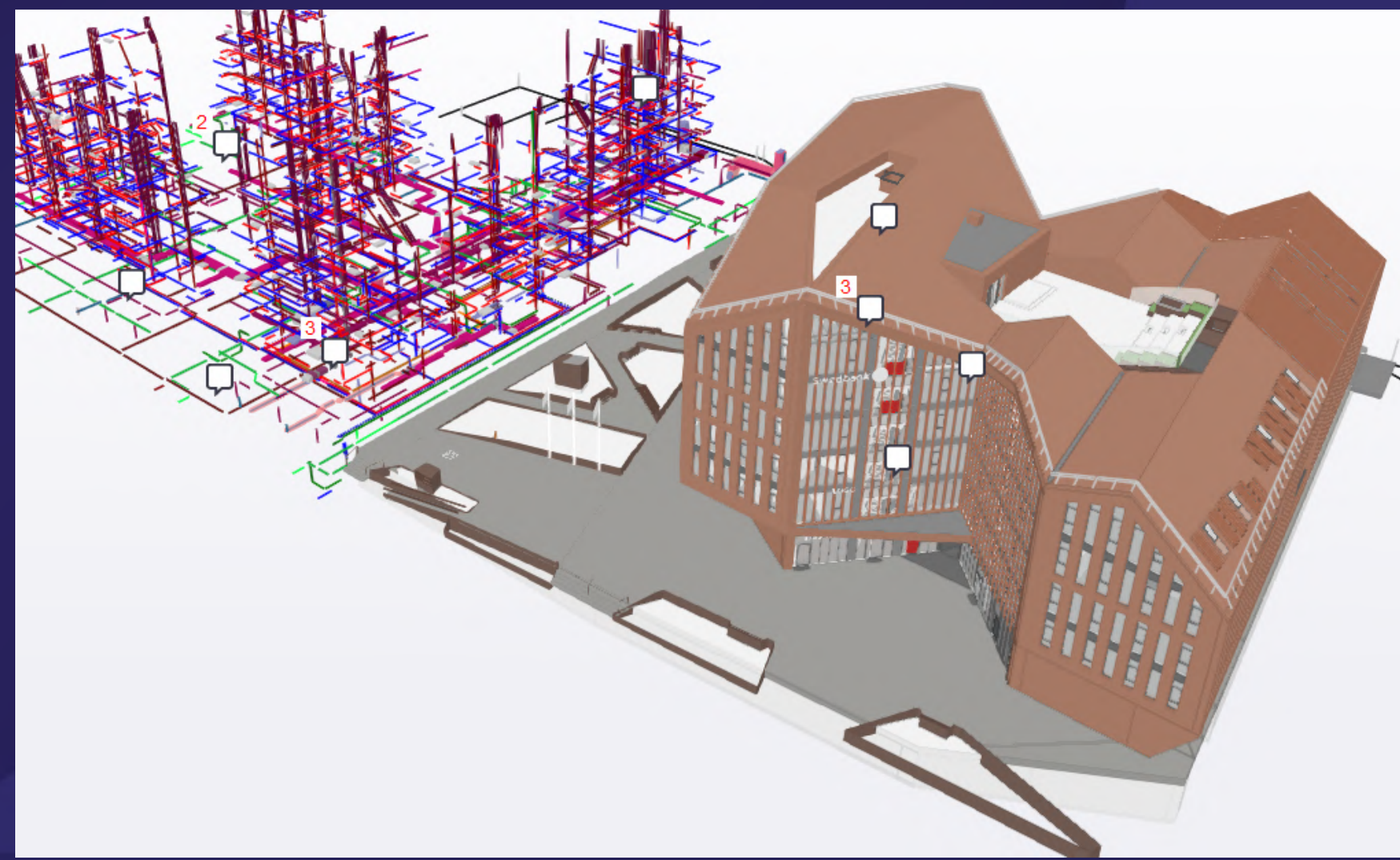
Paslaugos: Projektavimas ir

3 mėn.

Kodėl taip ilgai trunka procesas? Pirkimų pocedūra

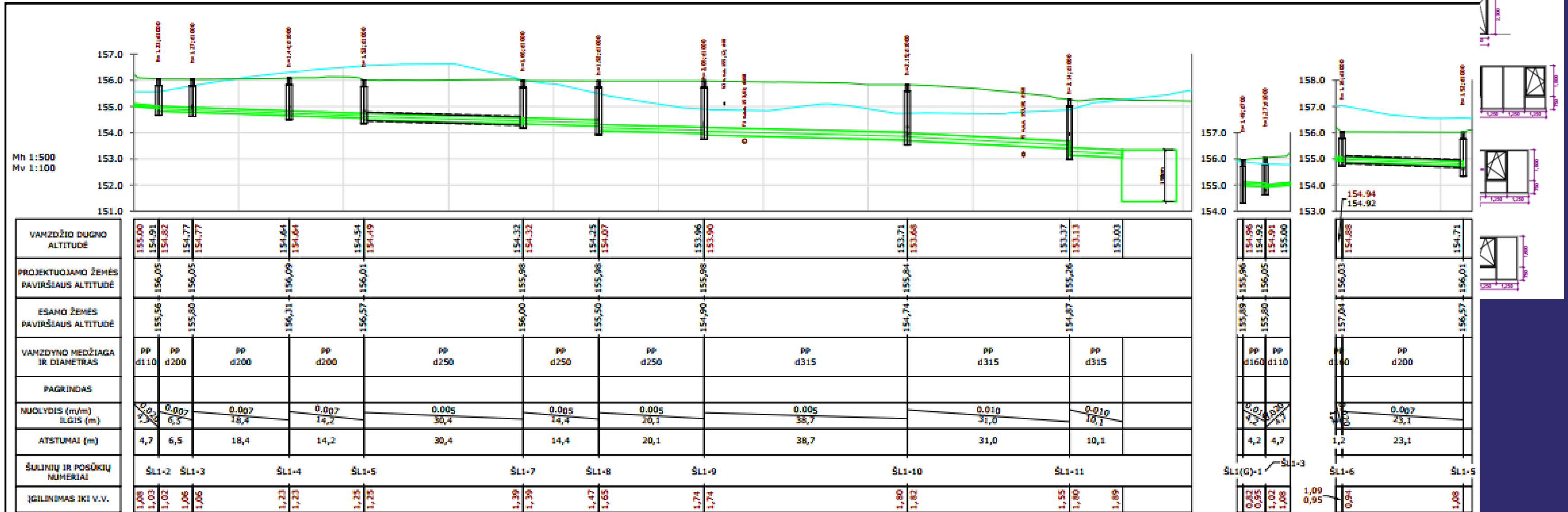


Ką gauna rangovai?

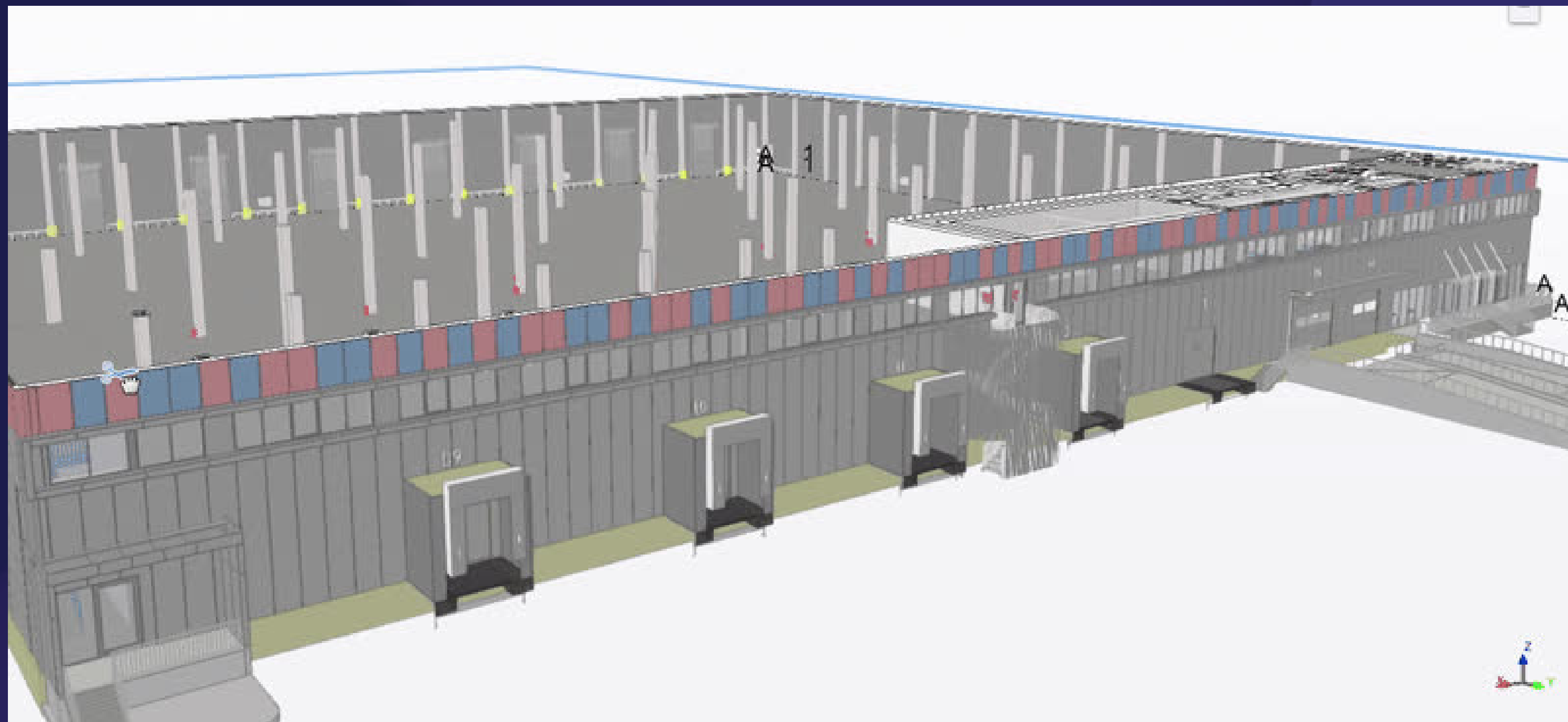


Ką gauna rangovai?

Mokslo paskirt



BIM modeliai



Prioritetas – techninės specifikacijos?

Ne

TECHNINĖS SPECIFIKACIJOS

TURINYS

TS 1. BENDRIEJI NURODYMAI ATLIKTI REIKALINGUS TYRIMUS PRIEŠ RENGIANČIOJO PROJEKTO DALIES DARBO PROJEKTOVIMO, SPECIFINIAI REIKALAVIMAI KULTŪROS PAVELDO STATINIŲ PROJEKTO DALIES DARBO PROJEKTOVIMO, MEDŽIAGŲ IR SPALVŲ PAVYZDŽIŲ APROBIVIMO TVARKA, SĄRAŠAI PASLĖPTŲ DARBŲ, KURIŲ DĖJIMU DALYVAUTI PROJEKTUOTOJO ATSTOVAI, NUORODOS Į NORMATYVINIUS IR KITUS DOKUMENTUS, KURIŲ DĖJIMU PRIVALOMA VADOVAUTIS VYKDANT STATYBOS DARBUS, KITI BENDRIEJI REIKALAVIMAI

TS 2. REIKALAVIMAI APDAILO DARBAMS

TS 2.1. REIKALAVIMAI APDAILINĖMS KERAMINĖMS PLOKŠTĖMS

TS 2.2. Reikalavimai pastatų fasadams – išorinės tinkuojamos sudėtinės termoizoliacinės sistemos

TS 2.3. Reikalavimai pastatų išorinės reklamos įrengimui

TS 2.4. Reikalavimai patalpų vidaus apdailai

TS 2.5. Reikalavimai tinkavimui

TS 2.6. Reikalavimai dažymui

TS 2.7. Reikalavimai grindų įrengimui

TS 3. REIKALAVIMAI STATYBOS PRODUKTAMS

TS 3.1. Reikalavimai šiluminei, garo ir hidro izoliacijai

TS 3.2. Reikalavimai ŠILTINIMUI IŠ VIDAUS (ESAMOS PASTATAS)

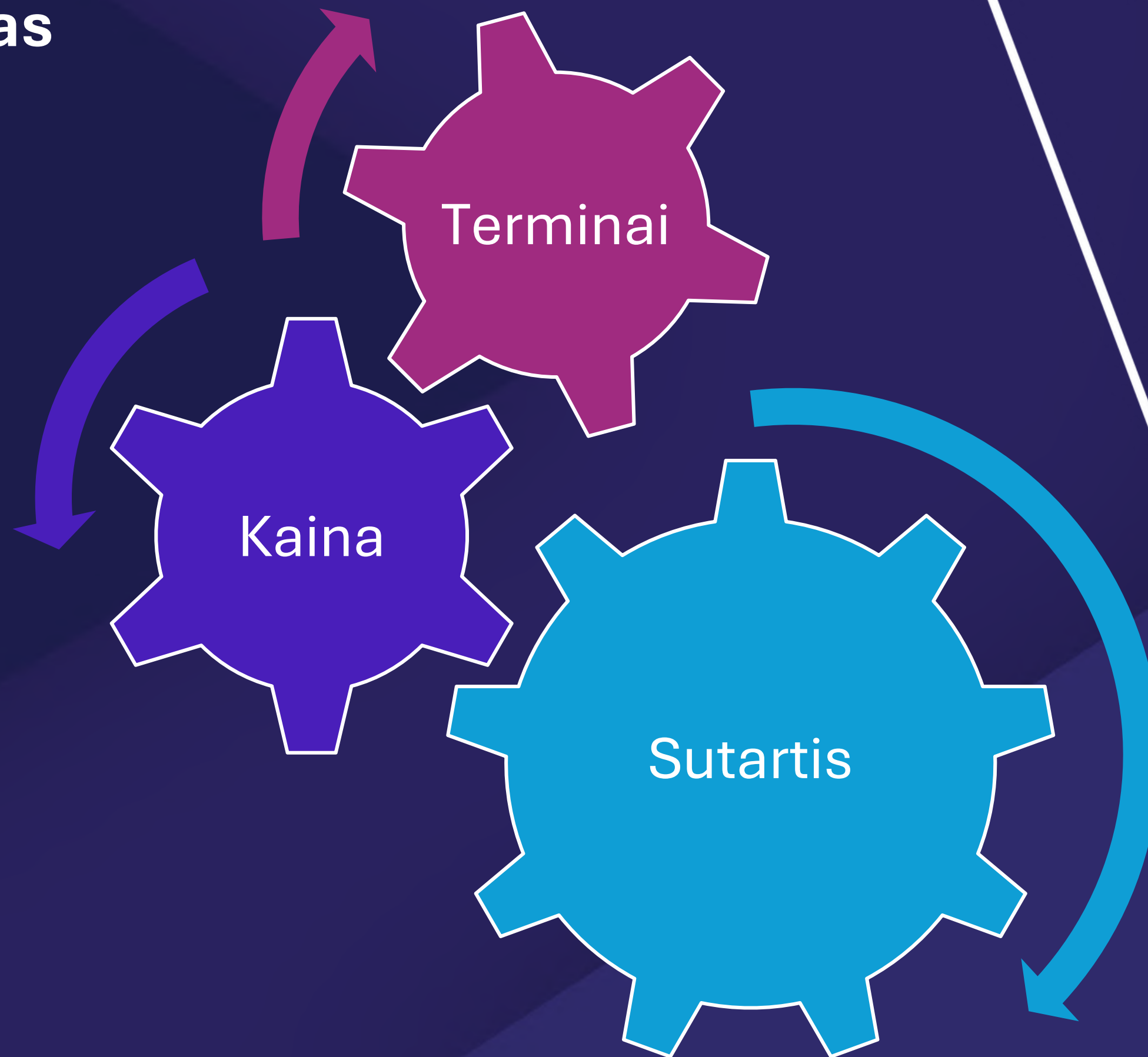
TS 3-3. Reikalavimai stogams

TS 3.4. Reikalavimai aliuminio – stiklo fasadinėms sistemoms

TS 3.5. Reikalavimai langams

Derybų etapas

KAINA



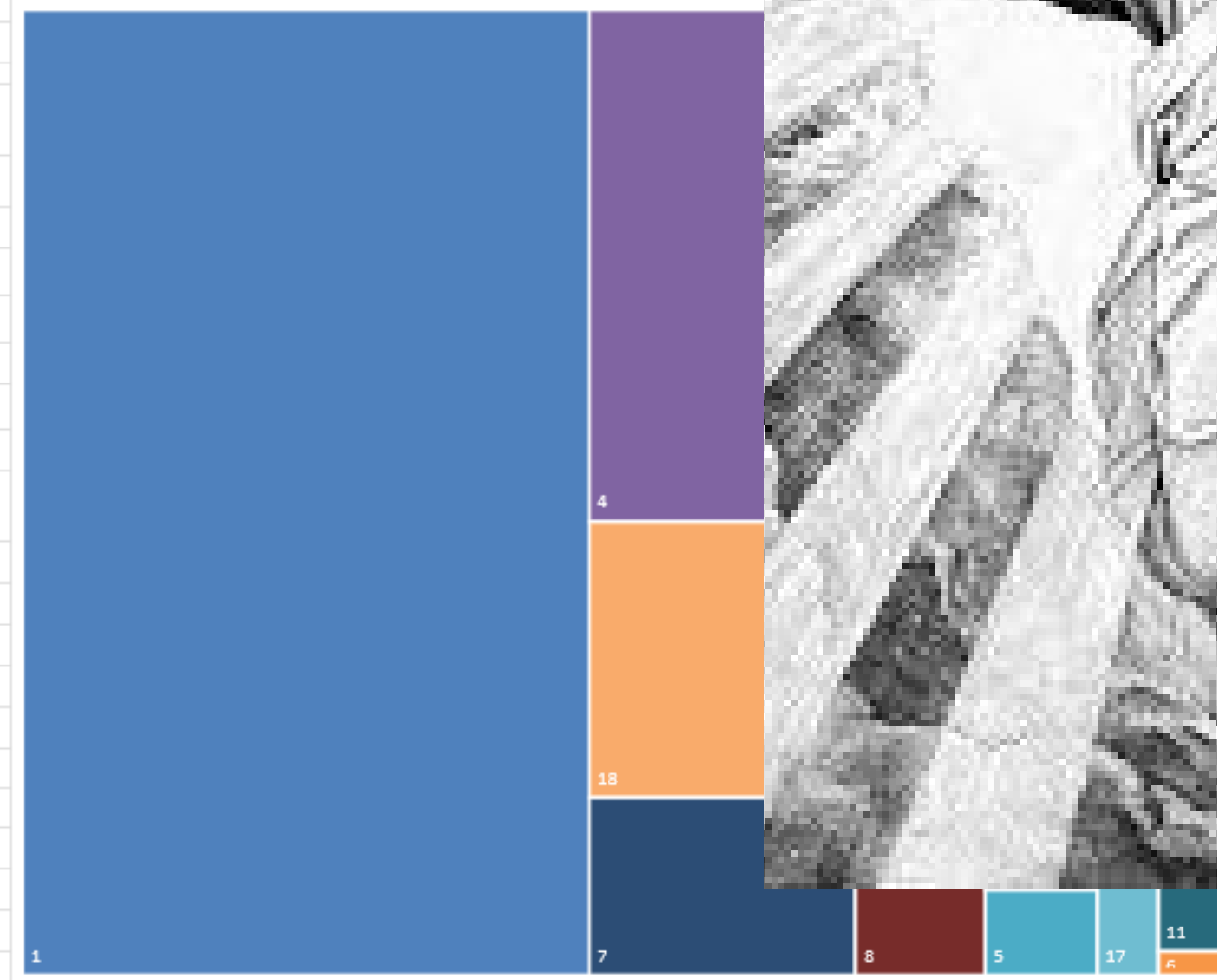
Segmentas B2B



Kainų evoliucija

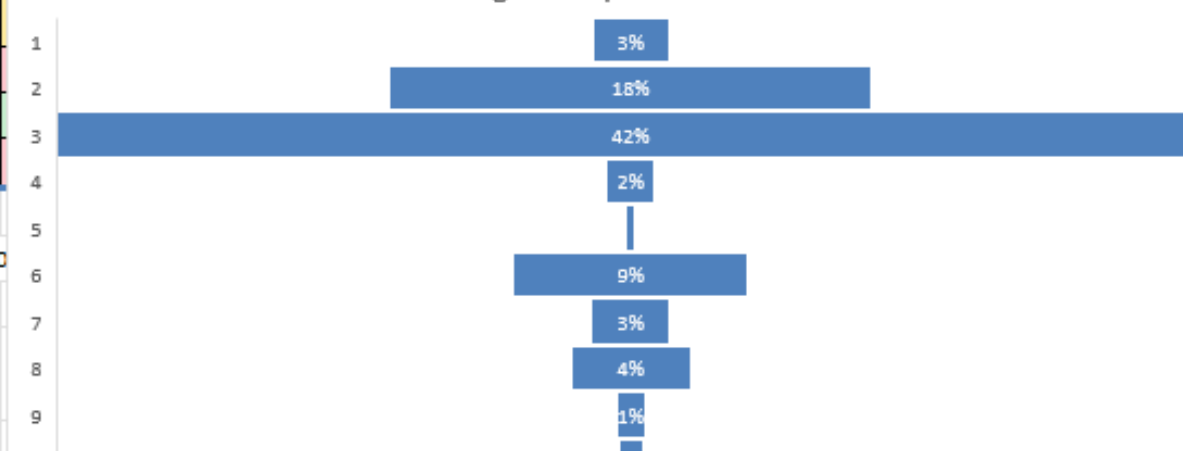


Minimali pozicijų kaina EUR be PVM	Pasiūlymo kainos santykis su minimalia kaina, %	Pasiūlymo kainos santykis su minimalia kaina, %	Pasiūlymo kainos santykis su minimalia kaina, %	
3 659 864,07 €	115%	115%	124%	
103 307,11 €	124%	135%	124%	3%
652 820,54 €	121%	120%	115%	18%
1 549 488,27 €	135%	123%	125%	42%
63 977,38 €	101%	128%	157%	2%
11 359,83 €	124%	183%	103%	0%
316 624,60 €	100%	82%	216%	9%
106 550,77 €	100%	107%	160%	3%
160 569,26 €	98%	100%	107%	4%
37 277,29 €	158%	208%	171%	1%
33 784,72 €	73%	90%	79%	1%
83 871,75 €	85%	105%	110%	2%
70 817,10 €	100%	116%	91%	2%
241 718,62 €	49%	51%	47%	7%
147 744,23 €	106%	102%	102%	4%
42 850,00 €	86%	325%	88%	1%
37 102,60 €	0%	142%	104%	1%
493 889,83 €	100%	233%	134%	



270 406,24 €	100%	203%
192 861,18 €	100%	268%
30 622,41 €	107%	281%
4 153 753,90 €	113%	129%

Diagramos pavadinimas



- mažiausia kaina (10)
- 101% - 114%
- 115% ir daugiau

Kainų evoliucija



DI / AI pagalba pirkimuose

Atnaujinau failą pagal tavo pastabą – dabar:

ChatGPT



a pozicija“),
alia – mažiausia, geltona – tarpinė, raudona –
nėra lygūs 0.
ilvomis.xlsx”
is eilutėms (pozicijoms), o ne tik bendroms

sumoms? </>

Spalvomis pažymėk visas sumas, bendro sumavimo nedaryk, nes tai nurodyta eilutės IŠ VISO (BE PVM)

Atnaujinau failą – dabar visų pozicijų sumos pažymėtos spalvomis pagal tavo logiką:

- **Žalia** – mažiausia kaina eilutėje,
- **Geltona** – tarpinė kaina,
- **Raudona** – didžiausia kaina,
- **Mėlyna** – kai nurodyta 0 (neįvertinta pozicija).

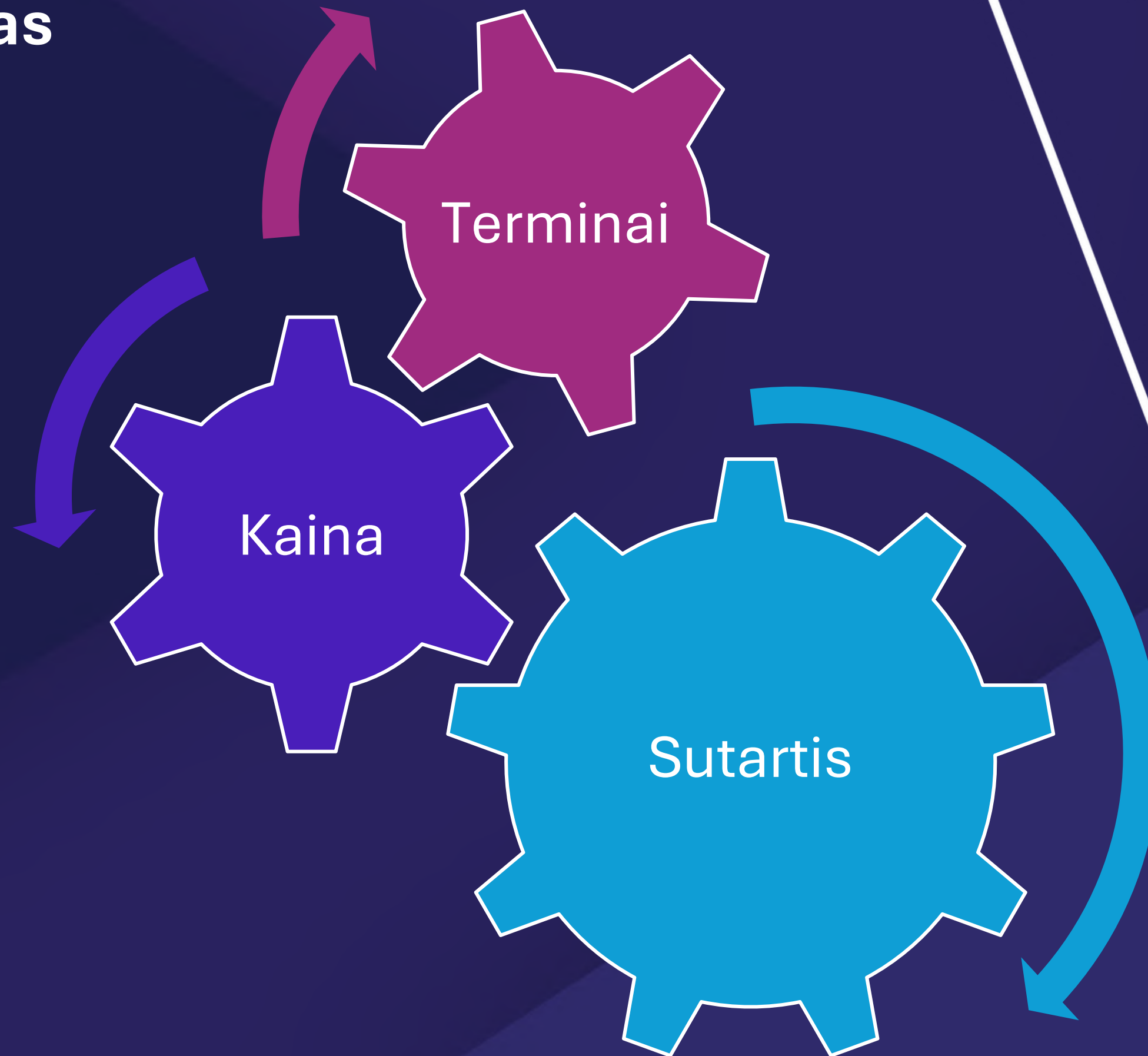
Atsisiųsti „Supaprastintas_palyginimas_visos_spalvos.xlsx”

Ar nori, kad prie kiekvienos eilutės dar pridėčiau procentinį skirtumą nuo mažiausios kainos? </>

Rangovas C			
			5980
			13
			4534090,549
			127964,23
			9022,5
			2512,5
			6510
			90453,58
			1616
			52621
			18387,05
			17829,53
Betoninių trinkelų danga	10246,84879	13512	12000
Sankasos grunto planiravimas, tankinimas ≥30	566,48	120	400
Betoninės trinkelės 200x100x80 (mm) h=8 cm	5260,8726	5240	5600
Išlyginamasis sluoksnis iš dolomitinių atsijų h	769,2391	766	1000
Skaldos pagrindo sluoksnis iš nesurištojo mine	2766,562925	2754	2800
Apsauginis šalčiui atsparus sluoksnis iš nesuriš	883,6941695	4632	2200
Bortų įrengimas	5847,537717	5825,1	5150
Kelio bortai 1000x150x300	4720,581817	3960,6	4480
Betonas kelio bortams įrengti C12/15 klasės	0	742	420
Kelio bortų demontavimas	1126,9559	1122,5	250
Kiti darbai	10680,15978	16721	10638,15
Plėtimosi siūlės įrengimas	3975,642	2508	3960
Horizontalus ženklinimas 1.24	163,44306	264	162,8
Esamos segmentinės tvoros perkėlimas	501,975	4250	500
Esamų vartų demontavimas	150,5925	250	150
Segmentinės tvoros įrengimas su pamatais ir v	1305,135	715	1300

Derybų etapas

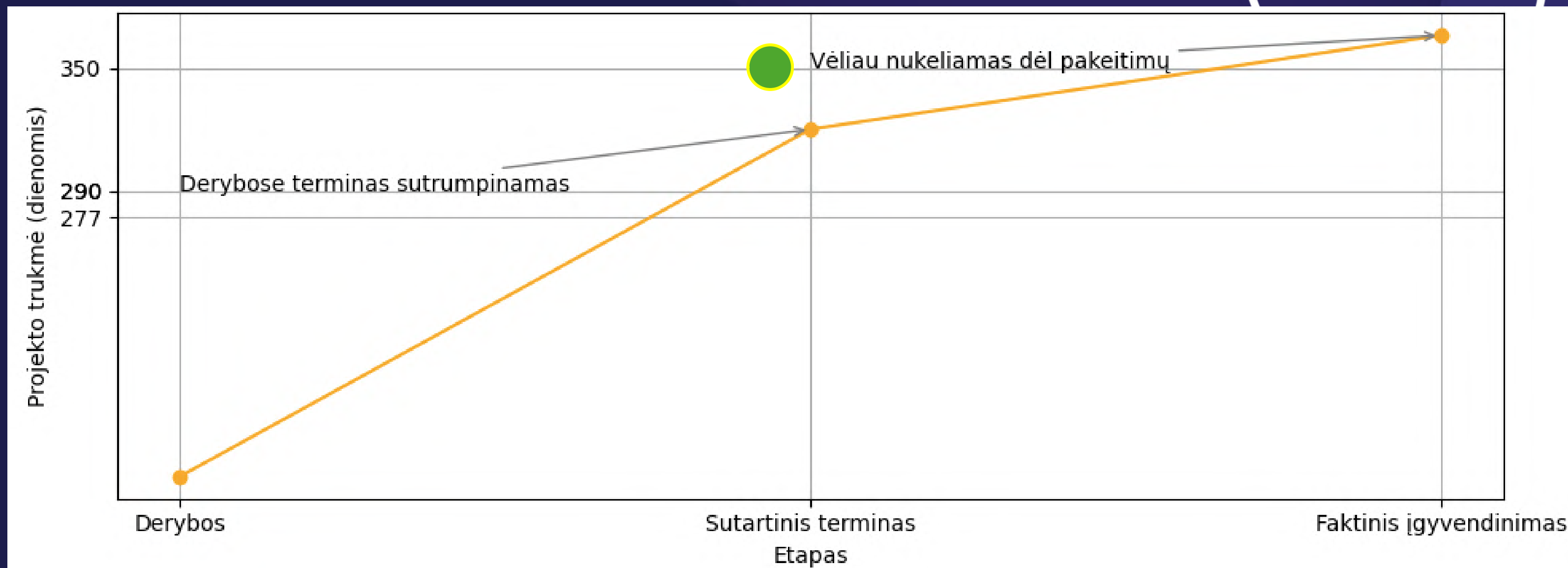
TERMINAS



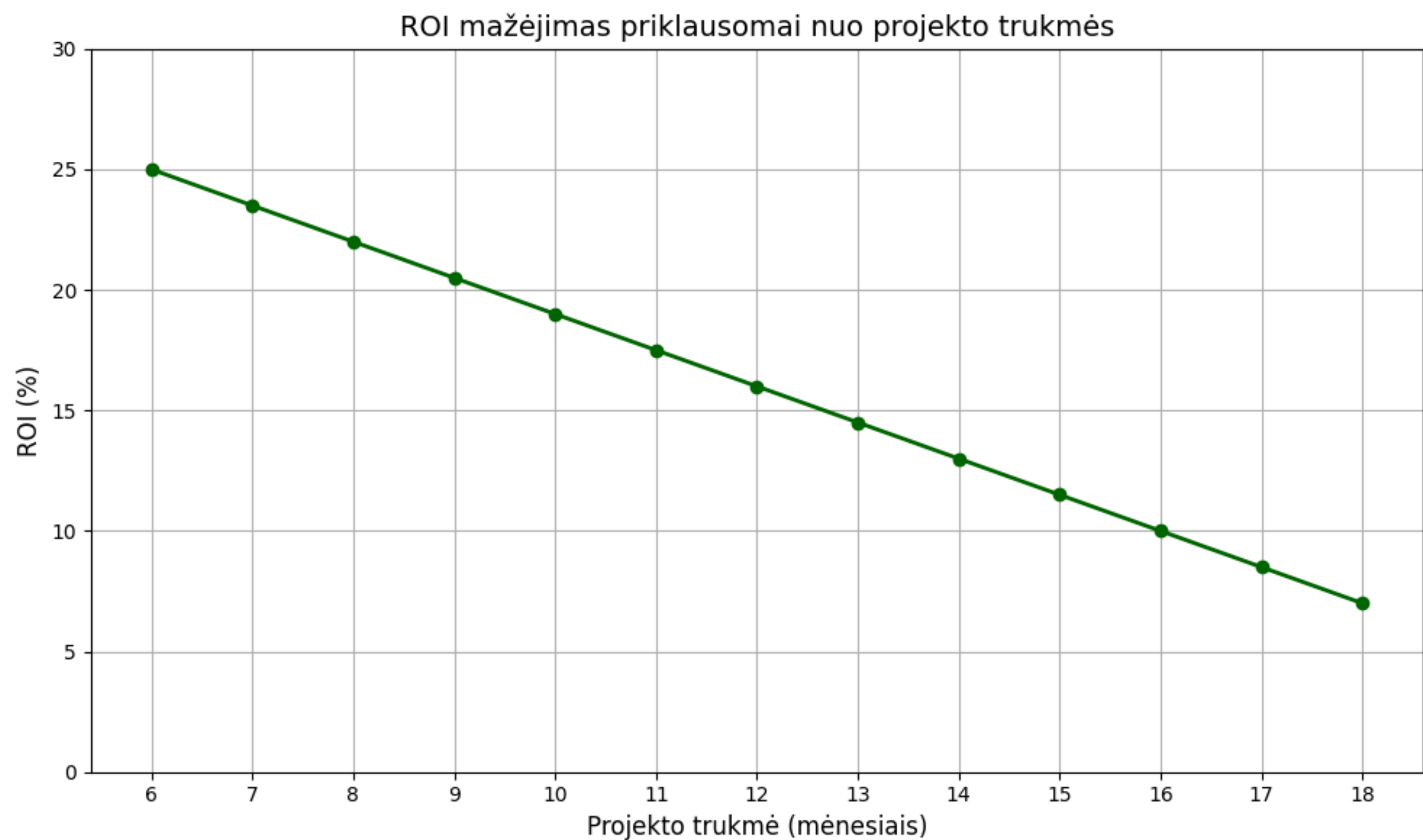
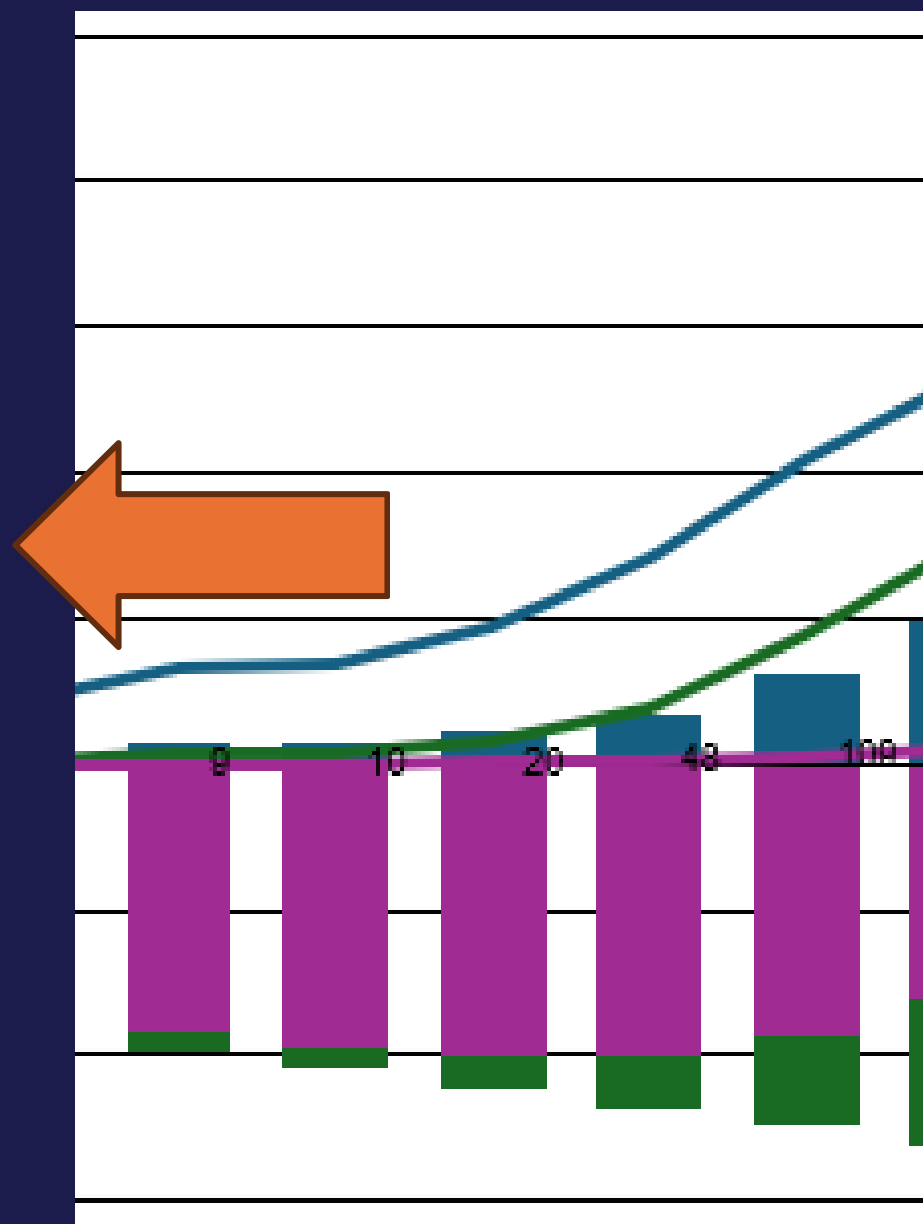
Greitai !
Greitai !!
Greitai !!!

Ir kodėl?

Terminų rizika

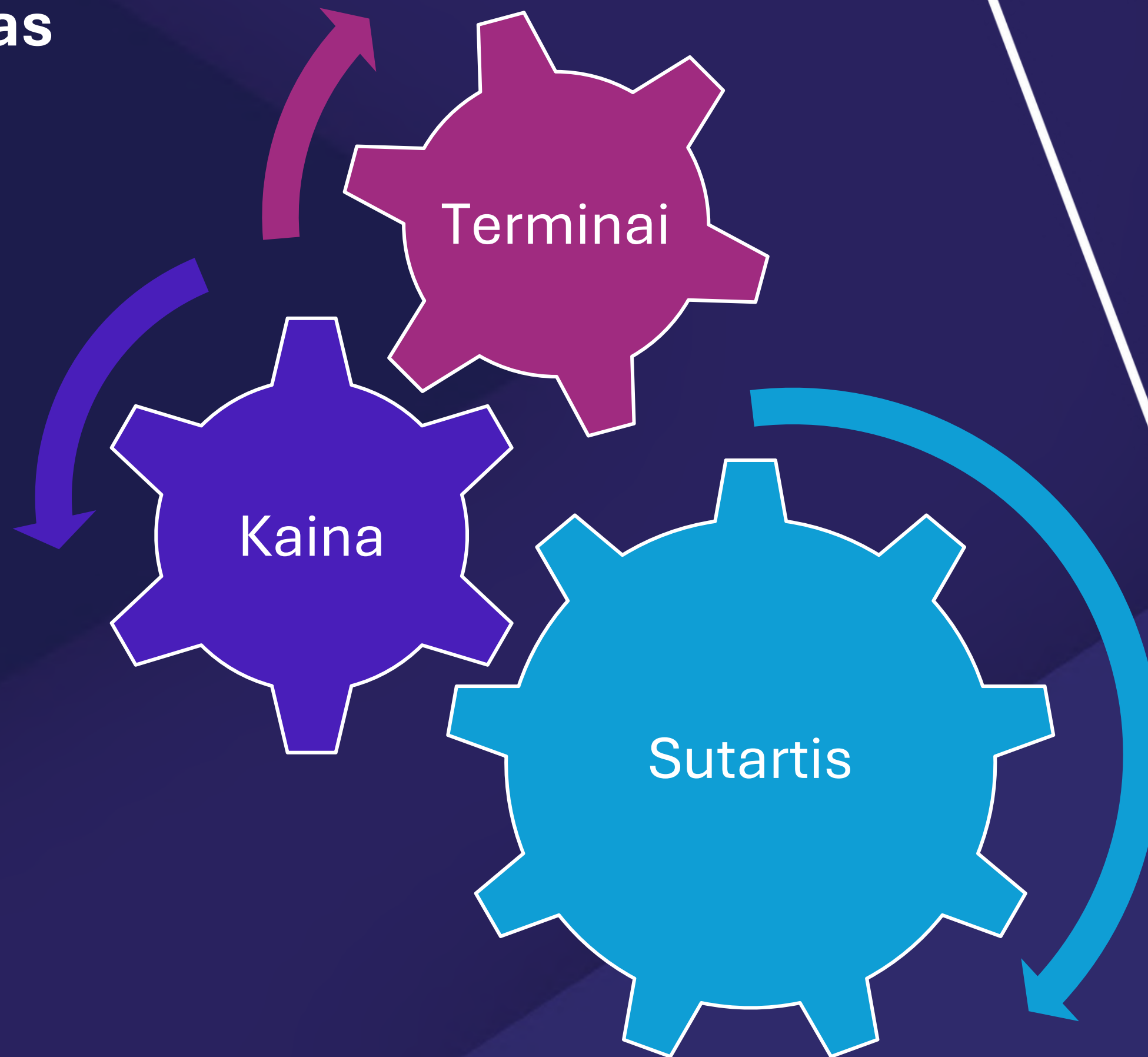


Terminų rizika



Derybų etapas

SUTARTIS



TIPINĖ SUTARTIS



Pirkimų rezultatai



ŠIAURĖS LICĖJUS

Mokslo paskirties pastatas

16 mln. €



MEMELIO MIESTAS

Administracinės gyvenamosios
paskirties pastatai

50 mln. €



LOGISTIKOS PARKAS

Sandėliavimo paskirties
pastatas

13 mln. €



ISO 9001
ISO 45001
ISO 14001

Šaltiniai

<https://www.vz.lt/nekilnojamasis-turtas-statyba/2024/07/23/didziojoje-rieseje--16-mln-eur-privacios-investicijos-i-nauja-mokykla>

<https://www.vz.lt/statyba-ir-nt/2025/02/10/memelio-miesto-verslo-centras-turi-pagrindini-nuomininka-563358>

<https://www.vz.lt/nekilnojamasis-turtas-statyba/2023/11/06/traku-rajone-ruosiamasi-statyti-nauja-logistikos-centra>



Kaip statysime dvi?!



ŠIAURĖS LICĖJUS
Mokslo paskirties pastatas

16 mln. €

Generalinis rangovas
Savo jėgomis atliekamų darbų vertė

iki 2%



ISO 9001
ISO 45001
ISO 14001

Šaltiniai

<https://www.vz.lt/nekilnojamasis-turtas-statyba/2024/07/23/didziojoje-rieseje--16-mln-eur-privacios-investicijos-i-nauja-mokykla>

<https://www.vz.lt/statyba-ir-nt/2025/02/10/memelio-miesto-verslo-centras-turi-pagrindini-nuomininka-563358>

<https://www.vz.lt/nekilnojamasis-turtas-statyba/2023/11/06/traku-rajone-ruosiamasi-statyti-nauja-logistikos-centra>



Kaip statysime dvi?!



MEMELIO MIESTAS
Administracinės gyvenamosios
paskirties pastatai

50 mln. €

Generalinis rangovas
Savo jėgomis atliekamų darbų vertė

iki 2%



ISO 9001
ISO 45001
ISO 14001

Šaltiniai

<https://www.vz.lt/nekilnojamasis-turtas-statyba/2024/07/23/didziojoje-rieseje--16-mln-eur-privacios-investicijos-i-nauja-mokykla>

<https://www.vz.lt/statyba-ir-nt/2025/02/10/memelio-miesto-verslo-centras-turi-pagrindini-nuomininka-563358>

<https://www.vz.lt/nekilnojamasis-turtas-statyba/2023/11/06/traku-rajone-ruosiamasi-statyti-nauja-logistikos-centra>



Kaip statysime dvytį?



LOGISTIKOS PARKAS
Sandėliavimo paskirties
pastatas

13 mln. €

Generalinis rangovas
Savo jėgomis atliekamų darbų vertė

iki 15%



ISO 9001
ISO 45001
ISO 14001

Šaltiniai

<https://www.vz.lt/nekilnojamasis-turtas-statyba/2024/07/23/didziojoje-rieseje--16-mln-eur-privacios-investicijos-i-nauja-mokykla>

<https://www.vz.lt/statyba-ir-nt/2025/02/10/memelio-miesto-verslo-centras-turi-pagrindini-nuomininka-563358>

<https://www.vz.lt/nekilnojamasis-turtas-statyba/2023/11/06/traku-rajone-ruosiamasi-statyti-nauja-logistikos-centra>



KAIP ŠIAI YSIKĖ DVTUO?

Matome, kad pirkimų procesai sudėtingi, rangovų pajėgumai riboti, terminai jautrūs, o sutartys ne visada veikia taip, kaip tikimės.

Kaip įsistigti dvtni?

Sprendimas – bendradarbiavimas.



Kaip statykime dvtūlį?

*Statykime ne tik pastatus, bet ir
pasitikėjimą*





VICONUS
PROJECT MANAGEMENT

Ačiū už dėmesį!

UAB „VICONUS“
Įmonės kodas: 304875568
PVM mok kodas: LT100011870419
A/S: LT08 7300 0101 5571 5661

Laisves pr. 3, Vilnius, LT - 04215
Telefonas: +370 611 28746
El. paštas: info@viconus.lt
<http://www.viconus.lt/>