

# ROKASGRĀMATA

BŪVDARBU VEICĒJIEM

2024. GADA AUGUSTS

W I D E N



ZAB WIDEN SIA sniedz juridisko palīdzību pasūtītājiem un būvniecības darbu veicējiem dažādos ar būvniecību saistītos jautājumos. Savas darbības laikā ZAB WIDEN SIA ir apkopojis praksē visbiežāk konstatētās problēmas un jautājumus, ar kuriem saskaras būvdarbu veicēji būvdarbu līgumu izpildes laikā. Mūsu izstrādātā rokasgrāmata var kalpot Jums kā ikdienas palīgs, plānojot noslēgt jaunu būvdarbu līgumu vai jau noslēgtā būvdarbu līgumā rast atbildes uz Jums interesējošiem jautājumiem.

Šajā rokasgrāmatā jēdziens “būvdarbi” lietots Būvniecības likuma izpratnē. Atbilstoši Būvniecības likuma 1. panta 2. punktam būvdarbi ir būvniecības procesa sastāvdaļa, darbi, kurus veic būvlaukumā vai būvē, lai radītu būvi, novietotu iepriekš izgatavotu būvi vai tās daļu, pārbūvētu, atjaunotu, restaurētu, iekonservētu, nojauktu būvi vai ierīkotu inženiertīklu.

Šajā rokasgrāmatā ietvertais ZAB WIDEN SIA viedoklis nav oficiāla un saistoša tiesību normu interpretācija, tas var kļūt neaktuāls normatīvo aktu vai judikatūras izmaiņu gadījumā.

W I D E N

# 1. VISPĀRĪGĀ INFORMĀCIJA

## 1.1. Kas ir būvdarbu līgums un kāda ir tā forma?

Būvdarbu līgums atbilstoši Latvijas Republikas Civillikumam (turpmāk – Civillikums) ir uzņēmuma līgums. Līdz ar to būvdarbu līgumiem piemērojami Civillikuma noteikumi tiktāl, ciktāl citi normatīvie akti neparedz atšķirīgus nosacījumus. Civillikums pats par sevi nenoteic, ka uzņēmumu līgumiem nepieciešama rakstveida forma, bet attiecībā uz būvdarbu līgumiem šāda prasība ir izvirzīta Būvniecības likuma 1. panta 18. punktā.

Tādējādi būvdarbu līgums ir rakstveida formā (parakstīts pašrocīgi drukātā formā vai elektroniski ar drošiem elektroniskiem parakstiem) noslēdzams uzņēmuma līgums ar būvniecības ierosinātāju vai citu personu – galveno būvdarbu veicēju vai citu atsevišķo darbu veicēju.

## 1.2. Kad drīkst uzsākt būvdarbu veikšanu?

Būvdarbus drīkst uzsākt pēc tam, kad būvvalde ir izdarījusi atzīmi par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi, ja būvdarbu veikšanai nepieciešama apliecinājuma karte vai paskaidrojuma raksts, vai atzīmi par projektēšanas un būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi, ja būvdarbu veikšanai nepieciešama būvaļauja un tā kļuvusi neapstrīdama (izņemot šā Būvniecības likuma 15. panta septītajā daļā minēto gadījumu).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Sk. Būvniecības likuma 17. panta pirmo daļu.

# 1. VISPĀRĪGĀ INFORMĀCIJA

## 1.3. Kas ir patvaļīga būvniecība?

Patvaļīgas būvniecības veidi ir noteikti Būvniecības likuma 25. pantā. Tie ir:

- ✓ būvdarbi, kas veikti bez likumā noteiktās dokumentācijas un atzīmju saņemšanas;
- ✓ būvdarbi, kas veikti atkāpjoties no būvprojekta, ja izmaiņas nav likumā noteiktajā kārtībā saskaņotas un konstatētas atkāpes no paskaidrojuma raksta, apliecinājuma kartes vai būvprojekta, kura realizācijai nepieciešama būvāļauja;
- ✓ būves vai tās daļas lietošana neatbilstoši projektētajam lietošanas veidam.

## 1.4. Kad uzņēmējam jāreģistrējas Būvkomersantu reģistrā?

Reģistrācija jāveic pirms būvniecības pakalpojumu sniegšanas uzsākšanas. Ja plānotais pakalpojums neatbilst Būvniecības likumā definētajiem būvniecības pakalpojumu veidiem, reģistrēties nav nepieciešams.

Ja būvniecības pakalpojumi sniegti bez reģistrācijas būvkomersantu reģistrā, juridiskajai personai piemēro naudas sodu līdz tūkstoš naudas soda vienībām jeb līdz 5000 EUR.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Sk. Būvniecības likuma 30. pantu, Administratīvās atbildības likuma 16. panta otro daļu – 1 naudas soda vienība uz 2024. gada 12. augustu atbilst 5 EUR.

# 1. VISPĀRĪGĀ INFORMĀCIJA

## 1.5. Kā var reģistrēties Būvkomersantu reģistrā?

Reģistrāciju var veikt elektroniski Būvniecības informācijas sistēmas mājaslapā, autentificējoties portālā kā juridiskā persona: <https://bis.gov.lv/>.

**NB!** Lai veiktu reģistrāciju, pirms reģistrācijas iesnieguma iesniegšanas uzņēmumam jābūt noslēgušam darba līgumu (nevis uzņēmuma vai cita veida līgumu) ar būvspeciālistu, par ko attiecīgs paziņojums nosūtīts Valsts ieņēmumu dienestam

## 1.6. Kādas ir Būvkomersantu reģistra izmaksas?

Valsts nodeva par reģistrāciju Būvkomersantu reģistrā ir 70 EUR.

Valsts nodevas apmērs par ikgadējās informācijas atjaunošanu ir atkarīgs no būvkomersanta neto apgrozījuma:

- 1) no 0 līdz 50 000 EUR – 100 EUR;
- 2) no 50 001 līdz 500 000 EUR – 500 EUR;
- 3) no 500 001 līdz 1 000 000 EUR – 1000 EUR;
- 4) no 1 000 001 līdz 5 000 000 EUR – 2000 EUR;
- 5) no 5 000 001 līdz 10 000 000 EUR – 3000 EUR;
- 6) vairāk par 10 000 000 EUR – 5000 EUR.

Ja būvkomersants sniedz pakalpojumus arī ārpus būvniecības jomas, valsts nodevu par ikgadējās informācijas atjaunošanu var maksāt tikai no neto apgrozījuma būvniecības jomā, ja tas ikgadējās informācijas iesniegumam pievieno gada pārskata vai konsolidētā gada pārskata sastāvā esošā peļņas vai zaudējumu aprēķina kopiju, kur ieņēmumi par sniegtajiem būvniecības pakalpojumiem ir atsevišķi uzskaitīti kādā no peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņiem.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Sk. Ministru kabineta 2014. gada 25. februāra noteikumu Nr. 116 "Būvkomersantu reģistrācijas noteikumi" 27.3 punktu.

# 2. BŪVDARBU LĪGUMA NOSACĪJUMI, JA IEPĒRKAT BŪVDARBUS

## 2.1. Kādus pielikumus pievienot būvdarbu līgumam?

Jebkuram līgumam ir svarīgi pievienot tādus pielikumus, kuri konkrētajā darījumā ir būtiski. Nav vajadzības apakšuzņēmēju līgumiem pievienot neskaitāmus pielikumus, kas attiecīgajam apakšuzņēmējam, veicot tam nodoto būvdarbu daļu, nemaz nebūs aktuāli. Svarīgākie apakšuzņēmēju līgumi pielikumi ir:

- 1) Būvdarbu veikšanas dokumentācija – būvprojekts. Ne vienmēr ir nepieciešams katrā apakšuzņēmēju līgumā pievienot visu būvprojektu pilnā tā sastāvā. Ja apakšuzņēmējs, piemēram, veic tikai AVK-A izbūvi, tad UK vai LKT daļas pievienošana, iespējams, nav lietderīga. Ja pastāv risks, ka dažādās būvprojekta daļās var būt savstarpējas pretrunas vai arī, piemēram, AR daļā ir ietverti nosacījumi, kas saistoši iekšējo inženiertīklu izbūvei, tad ir ieteicams līgumam pievienot visas attiecīgās daļas vai pilnu būvprojektu;
- 2) Tāmes – normatīvie akti neparedz obligātu prasību apakšuzņēmēju līgumiem pievienot tāmes. Tomēr detalizētas būvdarbu veikšanas tāmes vienmēr ir vēlams pievienot līgumam;
- 3) Darbu izpildes kalendārais grafiks – šis dokuments ir būtisks, ja papildus darbu izpildes beigu termiņam būvdarbu iepircējam ir būtiski, lai tiktu ievēroti arī starptermiņi, par kuru neievērošanu līgumā arī var paredzēt sankcijas;

- 4) Darbu izpildes akta formas – lai no apakšuzņēmējiem saņemtu pēc formas vienādus un būvdarbu iepircējam pieņemamus perioda izpildes aktus, līgumam var pievienot darbu izpildes akta paraugus;
- 5) Būvlaukuma kārtības noteikumi – dokuments, kas regulē iekšējo kārtību būvlaukumā, kā arī tajā var paredzēt līgumsodus par kārtības noteikumu pārkāpšanu;
- 6) Citus dokumentus no būvdarbu iepircēja paša noslēgtā līguma ar būvniecības ierosinātāju vai ar citu būvdarbu veicēju, kas ir būtiski konkrēto darbu izpildē, kuri tiek uzticēti izpildei apakšuzņēmējam.

## 2. BŪVDARBU LĪGUMA NOSACĪJUMI, JA IEPĒRKAT BŪVDARBUS

### 2.2. Kādus nosacījumus ir būtiski paredzēt apakšuzņēmēja līgumā attiecībā uz līgumcenu?

Papildus tāmē norādītajām izmaksām līgumā ir svarīgi definēt līgumcenā ietilpstošos darbus un izmaksas, kas neizriet no tāmēm, bet, kas radīsies un ir jāsedz apakšuzņēmējam līguma izpildes laikā. Kā, piemēram, darbu ziemas sadārdzinājums, dažādi palīgdarbi, apsardzes izmaksas, atzinumu saņemšanas izmaksas, atkritumu izvešanas un savākšanas izmaksas utml.

Tāpat ir būtiski definēt apstākļus, kuri dod vai nedod apakšuzņēmējam tiesības pretendēt uz līgumcenas palielinājumu, piemēram, nodokļu vai nodevu apmēra izmaiņas utml.

### 2.3. Kādus nosacījumus ir būtiski paredzēt apakšuzņēmēja līgumā attiecībā uz izpildāmo darbu apjomu?

Viens no visbiežākajiem strīdiem starp būvdarbu iepircēju un apakšuzņēmēju rodas tieši saistībā ar darba apjomu. Tāpēc līgumā ir sevišķi svarīgi izšķirt dokumentu prioritāti. Piemēram, vai darba apjomu nesakrītības gadījumā starp tāmi un būvprojektu – prioritārs ir būvprojektā vai tāmē norādītais apjoms. Vienlaikus līgumā ir būtiski paredzēt apakšuzņēmēja apliecinājumus par darba apjoma noteikšanu un to, kādas darbības apakšuzņēmējs veicis, nosakot darba apjomu – tai skaitā, detalizēta iepazīšanās ar būvprojektu, faktisko situāciju objektā utml.

## 2. BŪVDARBU LĪGUMA NOSACĪJUMI, JA IEPĒRKAT BŪVDARBUS

### 2.4. Kādus nosacījumus ir būtiski paredzēt apakšuzņēmēja līgumā attiecībā uz darbu izpildes termiņu?

Ja būvdarbu iepircējam ir būtiska ne tikai darbu uzsākšanas un gala termiņa ievērošana, tad līgumā pašā vai atsevišķā dokumentā – Darbu izpildes grafikā – jāparedz apakšuzņēmējam saistoši starptermiņi. Lai izvairītos no strīdiem, līgumā būtu precīzi jānorāda gadījumi, kuros apakšuzņēmējam ir tiesības pretendēt uz darba izpildes termiņa vai starptermiņu pagarinājumu.

### 2.5. Kādi nosacījumi ir būtiski darbu ikmēneša vai cita perioda darbu pieņemšanas procesā?

- 1) Ja samaksa par darbiem plānota periodisku maksājumu veidā, nevis vienā maksājumā, tad līgumā jāparedz periods, par kādu tiks veikts norēķins, piemēram, 14 dienu, ikmēneša norēķins vai cits periods. Svarīgi atzīmēt, ka Pievienotās vērtības nodokļa likums paredz maksimālo termiņu, kādā ir jābūt pieņemtiem būvniecības pakalpojumiem, par ko izrakstāms nodokļa rēķins. Būvniecības darbi jānodod un jāpieņem ne retāk kā reizi 12 mēnešos.<sup>4</sup>
- 2) Būvdarbu iepircējs var līgumā paredzēt, ka darbi no apakšuzņēmēja tiek pieņemti tikai tad, kad šos darbus no būvdarbu iepircēja pieņēmis tā pasūtītājs, kā arī objekta būvuzraugs, ja konkrētajā projektā tiek veikta būvuzraudzība. Tā var izvairīties no situācijas, kurā būvdarbu iepircējam iestājas samaksas pienākums pret apakšuzņēmēju par darbiem, kurus pats būvdarbu veicējs nav nodevis tālāk būvniecības ierosinātājam vai savam tiešajam pasūtītājam – citam būvdarbu veicējam.
- 3) No būvdarbu iepircēja puses ir vēlams izvairīties no tādu nosacījumu paredzēšanas līgumā, kas paredz automātisku perioda darbu pieņemšanu noteiktu dienu laikā pēc darbu izpildes akta saņemšanas no apakšuzņēmēja. Praksē gūtā pieredze liecina, ka itin bieži termiņš, kādā jāizskata saņemtais akts tiek nokavēts un akts šādos gadījumos atzīstams par klusējot pieņemtu, tādējādi arī iestājoties apmaksas pienākumam.
- 4) Līgumā ir svarīgi paredzēt, ka perioda darbi ir nododami līdz ar būvdarbu izpildedokumentācijas nodošanu. Normatīvajos aktos noteiktā būvdarbu izpildedokumentācija ir vienlīdz svarīga ar izpildītājiem būvdarbiem, bez kā objekta nodošana ekspluatācijā nav iespējama.

<sup>4</sup> Sk. Pievienotās vērtības nodokļa likuma 32. panta piekto daļu.



## 2. BŪVDARBU LĪGUMA NOSACĪJUMI, JA IEPĒRKAT BŪVDARBUS

### 2.6. Kā līgumā strukturēt avansa izmaksu apakšuzņēmējam?

Pirmkārt, pusēm jāvienojas par to, vai avanss tiek izmaksāts pret nodrošinājumu. Avansa maksājumu ir iespējams nodrošināt ar apakšuzņēmēja iesniegtu bankas garantiju vai apdrošināšanas polisi. Proti, apakšuzņēmēja saistību neizpildes gadījumā būvdarbu iepircējs var vērsties pie nodrošinājuma izsniedzēja ar lūgumu izmaksāt nodrošināto summu.

Otrkārt, avansa maksājuma veikšanas laiku un priekšnosacījumus var paredzēt dažādus atkarībā no pušu vienošanās un objekta specifikas. Ja būvdarbu iepircējs nevēlas veikt avansa maksājumu tieši apakšuzņēmējam, pastāv iespēja darījumu dokumentus veidot tā, lai avansa maksājums tiek tiešā veidā samaksāts, piemēram, materiālu piegādātājam utml. Iespējamie maksāšanas varianti ir vairāki, tāpēc katrā gadījumā darījuma nosacījumus ir iespējams pielāgot tā, lai pēc iespējas samazinātu avansa neatgūšanas risku. Tomēr jāpatur prātā, ja avanss nav nodrošināts ar attiecīgu garantiju vai apdrošināšanas polisi, tad vienmēr pastāv risks saistību neizpildīšanas gadījumā avansu neatgūt vai atgūt to tikai tiesvedības ceļā.

### 2.7. Kādus nodrošinājumus var paredzēt līgumā, lai garantētu apakšuzņēmēja saistību izpildi?

- 1) Līguma izpildes nodrošinājums vai garantijas laika nodrošinājums – bankas garantijas vai apdrošināšanas polises veidā;
- 2) Ja līgumā ir paredzēts perioda norēķins – puses var vienoties par ieturējuma veikšanu no perioda maksājumiem, kurus būvdarbu iepircējs “uzkrāj” pie sevis, lai nodrošinātu apakšuzņēmēja saistību izpildi. Ieturējumus var veikt dažādus – darbu izpildes nodrošināšanai un/vai garantijas laikam.

# 2. BŪVDARBU LĪGUMA NOSACĪJUMI, JA IEPĒRKAT BŪVDARBUS

## 2.8. Kas ir ICC garantija?

Kredītiestāžu garantija, kas izsniegta atbilstoši starptautiskās Tirdzniecības palātas [International Chamber of Commerce (ICC)] izdotajiem Vienotajiem noteikumiem par pieprasījuma garantijām (Uniform Rules for Demand Guaranties, ICC Publication No. 758). Atbilstoši šiem noteikumiem izsniegta bankas garantija paredz to, ka garantijas summa tiek izmaksāta pēc pirmā pieprasījuma, nepierādot saistību neizpildi kā parastu apdrošināšanas polišu gadījumā.

Arī apdrošināšanas sabiedrības var izsniegt apdrošināšanas polises, kuras atbilst iepriekš minēto noteikumu nosacījumiem un ir pirmā pieprasījuma. Šādā gadījumā darījuma pusēm par to attiecīgi jāvienojas līgumā. No garantijas saņēmēja puses labāk ir saņemt ICC noteikumiem atbilstošus nodrošinājumus atšķirībā no parastajām apdrošināšanas polisēm.

Plašāku informāciju par nodrošinājumiem un to veidiem varat iegūt Latvijas Finanšu nozares asociācijas izstrādātajās vadlīnijās: <https://www.iub.gov.lv/lv/media/5045/download?attachment>.

# 2. BŪVDARBU LĪGUMA NOSACĪJUMI, JA IEPĒRKAT BŪVDARBUS

## 2.9. Kā būvdarbu iepircējam sevi pasargāt, ja apakšuzņēmējs nepilda savas saistības?

Līgumos var paredzēt dažādus mehānismus, kurus pielietot gadījumos, ja otra puse nepilda vai nepienācīgi pilda savas saistības. Jebkurā būvniecības objektā var rasties dažādi sarežģījumi un iepriekš neparedzētas situācijas, kurās pareizi noformēts līgums palīdzēs rast juridisku risinājumu. Tālāk uzskaitīti tikai daži no iespējamajiem risinājumiem:

### a) Līguma izbeigšana

Vispirms šajā sakarā būtiski atgādināt Civillikuma 1587. pantā ietvertu *pacta sunt servanda* principu – “Tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otrai zaudējumus.”. Tāpat Civillikuma 1588. pants noteic, ka viena puse nevar atkāpties no līguma bez otras piekrišanas pat arī tad, ja pēdējā to neizpilda, un tādēļ, ka viņa to neizpilda.

Tādēļ, lai būvdarbu iepircējam būtu tiesības vienpusēji atkāpties no noslēgtā līguma ar apakšuzņēmēju, ja pēdējais savas saistības neizpilda vai kavē to izpildi, līgumā jāparedz gadījumi, kuros būvdarbu iepircējs var priekšlaicīgi izbeigt līgumu, pamatojoties uz Civillikuma 1589. pantu – piemēram, darbu nepamatota apturēšana, darbu izpildes kavēšana, būvlaukuma iekšējās kārtības noteikumu neievērošana utml.

<sup>5</sup> Sk. Civillikuma 1846. pantu.

<sup>6</sup> Sk. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2020. gada 17. februāra sprieduma lietā Nr. C32230915, SKC-54/2020 8.1. punktu

### b) Nodrošinājumu izmantošana savu prasījumu segšanai

Ja līgumā ir paredzēts saistību izpildes nodrošinājums, atbilstoši tā nosacījumiem būvdarbu iepircējs to var izmantot, lai segtu savus prasījumus, piemēram, zaudējumus, līgumsodus.

### c) Ieskaita tiesību izmantošana

Iesākumā jāuzsver, ka ieskaits ir prasījuma dzēšana ar pretprasījumu.<sup>5</sup> Ilustrācijai izmantosim sekojošu piemēru: būvdarbu iepircējs ir piemērojis apakšuzņēmējam līgumsodu 500 EUR apmērā par darbu izpildes termiņa kavējumu, savukārt, apakšuzņēmējs ir iesniedzis atbilstoši līguma noteikumiem pamatoti izrakstītu rēķinu par darbu izpildi kopā 10 000 EUR apmērā, kam ir iestājies apmaksas termiņš. Abām pusēm ir savstarpēji prasījumi – par līgumsoda samaksu un par darbu apmaksu. Apakšuzņēmējs uzskata, ka pie termiņa kavējuma nav vainojams, būvdarbu iepircējs pauž pretēju viedokli. Starp pusēm ir strīds par līgumsoda piemērošanas pamatu – tāpat konstatējams strīds par prasījuma pastāvēšanu. Strīda gadījumā par pretprasījuma pastāvēšanu vai apmēru u.tml., likums nepiešķir parādniekam tiesību izdarīt ieskaitu pret kreditora gribu.<sup>6</sup> Minēto iemeslu dēļ būvdarbu iepircējs pret apakšuzņēmēja gribu nevar samazināt apakšuzņēmējam maksājamo summu līdz 9500 EUR. Tā vietā būvdarbu iepircējam ir jāsamaksā apakšuzņēmējam 10 000 EUR par darbu izpildi un jāuztur prasījums par līgumsoda samaksu – pusēm nespējot vienoties, strīdu nododot izskatīšanai tiesā.

## 2. BŪVDARBU LĪGUMA NOSACĪJUMI, JA IEPĒRKAT BŪVDARBUS

### 2.9. Kā būvdarbu iepircējam sevi pasargāt, ja apakšuzņēmējs nepilda savas saistības?

Lai būvdarbu iepircējam būtu iespējams izvairīties no iepriekš minētā un tomēr pret apakšuzņēmēja gribu izlietot vienpusēja ieskaita tiesības – šādām tiesībām ir jābūt pielīgtām līgumā. Proti, pusēm līgumā ir jāvienojas, ka būvdarbu iepircējs var vienpusēji pret apakšuzņēmēja gribu dzēst savus prasījumus pret apakšuzņēmēju (piemēram, par līgumsodu samaksu un zaudējumu atlīdzinājumu) ar apakšuzņēmēja prasījumiem pret būvdarbu iepircēju (piemēram, par darbu apmaksu).

#### d) Darba apjoma izmaiņas

Ja tomēr būvdarbu iepircēja ieskatā redzams, ka apakšuzņēmējam ir kapacitāte izpildīt līgumu, bet tikai daļēji, tad līgumā puses var vienoties, ka būvdarbu iepircējam līgumā noteiktajos gadījumos ir tiesības vienpusēji un neatlīdzinot apakšuzņēmējam negūto peļņu vai citus zaudējumus:

- ✓ samazināt darba apjomu;
- ✓ apakšuzņēmēja vietā iepirkt darbu izpildei nepieciešamos materiālus, par attiecīgo summu samazinot līgumcenu utml.

# 3. BŪVDARBU LĪGUMA NOSACĪJUMI, JA VEIKSIET BŪVDARBUS UN ESAT GALVENAIS BŪVDARBU VEICĒJS

## 3.1. Vai ir kādi normatīvie akti, kas noteic līguma nosacījumus?

2022. gada 12. jūlijā stājās spēkā Ministru kabineta noteikumi Nr.419 "Noteikumi par publisko būvdarbu līgumos obligāti ietveramajiem noteikumiem un to saturu". Šie noteikumi paredz nosacījumus, kas būvdarbu pasūtītājam obligāti jāparedz iepirkuma līgumā, ja tiks veikti būvdarbi (tai skaitā apvienotā projektēšanas un būvdarbu līguma ietvaros). Noteikumi attiecas uz tādiem iepirkuma līgumiem, kas tiek slēgti iepirkumu procedūru rezultātā, kas organizētas saskaņā ar Publisko iepirkumu likumu vai Sabiedrisko pakalpojumu sniedzēju iepirkumu likumu.

Iepirkuma līguma projektam, kas pievienots iepirkuma procedūras dokumentiem, jāatbilst šo noteikumu prasībām. Noteikumi paredz nosacījumus gan attiecībā uz darbu pieņemšanu, norēķinu kārtību, līgumsodiem un citiem būtiskiem jautājumiem. Pasūtītājs iepirkuma līgumos nav tiesīgs paredzēt nosacījumus, kas ir pretrunā ar šiem noteikumiem, ja vien noteikumos tieši nav noteikts citādi.

# 3. BŪVDARBU LĪGUMA NOSACĪJUMI, JA VEIKSIET BŪVDARBUS UN ESAT GALVENAIS BŪVDARBU VEICĒJS

## 3.2. Kādiem nosacījumiem sevišķi pievērst uzmanību pirms līguma parakstīšanas?

Nav iespējams iepriekš definēt, kuri līguma nosacījumi ir būtiski un kuri nav. Katrs līgums pirms tā parakstīšanas ir rūpīgi jāizlasa un jāizvērtē.

Balstoties uz praksē novēroto, iesakām sevišķi pievērst uzmanību tālāk norādītajam:

1. kādi nosacījumi līgumā paredzēti attiecībā uz darba apjoma noteikšanu – bieži praksē novērots, ka būvniecības ierosinātāji līgumā paredz būvdarbu veicēja atbildību par būvprojektā atklātajām kļūdām vai nesakritībām, kas itin bieži noved pie strīdiem. Tādēļ jāatgādina, ka atbilstoši Būvniecības likuma 19.<sup>2</sup> panta pirmajai daļai būvprojekta izstrādātājs nodrošina būvprojekta un tajā ietvertu risinājumu atbilstību būvniecības ierosinātāja un normatīvo aktu prasībām, kā arī piemērojamos standartos noteiktajām prasībām un dokumentācijā ietvertās informācijas savstarpējo atbilstību. Savukārt, būvdarbu veicējs atbilstoši šā panta ceturtajai daļai nodrošina būvdarbu rezultātā tapušās būves vai tās daļas atbilstību būvprojektam un tajā ietvertajiem risinājumiem, kā arī atbild par būvdarbu kvalitāti un atbilstošu būvizstrādājumu un to iestrādes tehnoloģiju izmantošanu (ciktāl būvprojektā nav tieši norādīts noteikts būvizstrādājums vai tā iestrādes tehnoloģija);
2. ja līgumā ir paredzēta perioda darbu pieņemšana, vai ir noteikts dienu skaits, kuru laikā pasūtītājs izskata būvdarbu izpildes aktu. Tāpat puses var vienoties, ka noteiktajā periodā nesāņemot atbildi par iesniegto būvdarbu izpildes aktu, tas atzīstams par automātiski pieņemtu no pasūtītāja puses un būvdarbu veicējs ir tiesīgs iesniegt apmaksai attiecīgu rēķinu;
3. ja objektā tiks veikta būvuzraudzība, vai līgumā ir noteikts, kādā termiņā pasūtītājs nodrošina būvuzrauga ierašanos uz darbu pieņemšanu;
4. vai līgumā ir paredzētas otras puses vienpusēja ieskaita tiesības un vai tās ir akceptējamas konkrētajā darījumā (skat. arī šīs rokasgrāmatas 2.9. punktu);
5. vai līgumā paredzētās sankcijas par saistību neizpildi vispār vai savlaicīgu neizpildi ir samērīgas un pieņemamas. No būvdarbu veicēja interešu aizsardzības viedokļa ir svarīgi, lai līgumsodi par saistību izpildes kavējumu netiktu aprēķināti no visas līguma summas, bet gan no kavētās saistības atlikušās vērtības – piemēram, līgumsods par darbu izpildes termiņa kavējumu tiek aprēķināts no kavēto darbu vērtības, nevis no visas līguma summas;
6. vai līgumā ir paredzēts, kādā termiņā pasūtītājam ir jāatbild uz būvdarbu veicēja informācijas pieprasījumu;
7. ja būvdarbu veicējam ir noteikts pienākums ar pasūtītāju saskaņot noteiktus vai visus būvdarbus izmantojamus materiālus, vai ir noteikts saskaņojuma sniegšanas termiņš;
8. nosacījumi, atbilstoši kuriem iespējams līgumcenas palielinājums vai darbu izpildes termiņa pagarinājums;

# 3. BŪVDARBU LĪGUMA NOSACĪJUMI, JA VEIKSIET BŪVDARBUS UN ESAT GALVENAIS BŪVDARBU VEICĒJS

## 3.2. Kādiem nosacījumiem sevišķi pievērst uzmanību pirms līguma parakstīšanas?

9. vai darbu izpildes termiņā ietilpst tehnoloģiskais pārtraukums;
10. ja līgumā ir paredzētas pasūtītāja tiesības vienpusēji apturēt būvdarbu veikšanu no būvdarbu veicēja neatkarīgu iemeslu dēļ, piemēram, finansējuma trūkuma gadījumā – vai ir noteikts maksimālais būvdarbu apturēšanas termiņš, kuram beidzoties būvdarbu veicējs var vienpusēji pārtraukt līgumu. Tāpat pusēm ir svarīgi vienoties par dīkstāvju, demobilizācijas, atkārtotas mobilizācijas, objekta konservācijas un apsardzes un citu izmaksu segšanu;
11. Līgumcenas pārskatīšanas un indeksācijas iespējas, piemēram, inflācijas pieauguma vai citu apstākļu iestāšanās rezultātā, kas sadārdzina būvizmaksas;
12. Ja pasūtītājam ir noteiktas tiesības vienpusēji mainīt darba apjomu vai mainīt būvdarbos izmantojamus materiālus, vai ir paredzēts mehānisms, kādā būvdarbu veicējam tiek atlīdzinātas izmaksas par, piemēram, jau pasūtītājam materiāliem utml;
13. Vai darba apjomā un darbu izpildes termiņā ietilpst objekta nodošana ekspluatācijā. Objekta nodošana ekspluatācijā atbilstoši normatīvo aktu prasībām ir būvniecības ierosinātāja atbildība, ja vien būvdarbu līgumā būvniecības ierosinātājs nav tam pilnvarojis būvdarbu veicēju.<sup>7</sup> Ja darbu apjomā ietilpst objekta nodošana ekspluatācijā, tad ekspluatācijā nodošanas termiņš ir attiecīgi jāierēķina darbu izpildes termiņā un jāparedz darbu izpildes grafikā;
14. kādi ir būvdarbu veicēja pienākumi darbu garantijas laikā, defektu un trūkumu novēršanas termiņi, strīdu risināšanas kārtība.

**NB!** Uzskaitītie nosacījumi ir tikai daži no nosacījumiem, kam pastiprināti jāpievērš uzmanība, izskatot būvdarbu līgumu projektus. Katrs būvniecības objekts un katrs slēdzamais līgums ir specifisks, tādēļ sniegt universālu uzskaitījumu nav iespējams.

<sup>7</sup> Sk. Būvniecības likuma 21. panta pirmo daļu un 2014. gada 19. augusta Ministru kabineta noteikumu Nr. 500 "Vispārīgie būvnoteikumi" 88. punktu.

# 3. BŪVDARBU LĪGUMA NOSACĪJUMI, JA VEIKSIET BŪVDARBUS UN ESAT GALVENAIS BŪVDARBU VEICĒJS

## 3.3. Kā sevi līgumā pasargāt, ja pasūtītājs neapmaksā būvdarbu veicēja rēķinus?

Būvdarbu līgumos, kuros esat būvdarbu izpildītājs, ir svarīgi paredzēt nosacījumus, atbilstoši kuriem Jums ir tiesības apturēt būvdarbu izpildi vai vienpusēji izbeigt būvdarbu līgumu, ja būvdarbu pasūtītājs termiņā neveic samaksu par darbu izpildi. Pretējā gadījumā darbu izpilde ir jāturpina arī gadījumā, ja otra puse kavē maksājumu veikšanu. Tā kā savlaicīga rēķinu neapmaksā būvniecībā būtiski ietekmē visu plānoto uzņēmuma finanšu plūsmu, materiālu savlaicīgu pasūtīšanu, norēķināšanos ar apakšuzņēmējiem un visbeidzot darba algu izmaksu, šādu tiesību paredzēšana līgumā ir sevišķi svarīga.

Būtiski šādos gadījumos ir arī vienoties par būvdarbu veicējam radušos papildu izmaksu segšanu saistībā ar darbu apturēšanu – dīkstāve, demobilizācija, mobilizācija, objekta apsardze, materiālu vai būvdarbu sadārdzinājums, kas radies atpalciekot no sākotnēji plānotā grafika, utml.

Puses līgumā var vienoties arī par maksājuma garantijas izmantošanu – proti, pasūtītājs izsniedz būvdarbu veicējam kredītiestādes izsniegtu maksājumu garantiju, atbilstoši kurai kredītiestāde uzņemas pienākumu veikt maksājumu būvdarbu veicējam, ja pasūtītājs nav savlaicīgi veicis maksājumu atbilstoši līguma nosacījumiem.



# 4. BŪVDARBU LĪGUMA IZPILDE

## 4.1. Telefonsarunas ≠ līguma izpildei būtiski jautājumi

Jebkurā būvniecības objektā starp darījuma pusēm var izveidoties dažādi strīdi, kuros no būvdarbu veicēja, tai skaitā apakšuzņēmēja puses, ir svarīgi spēt apliecināt noteiktu faktu pastāvēšanu. Praksē bieži konstatējams, ka puses līguma izpildei svarīgus jautājumus, piemēram, par papildu darbiem, termiņiem risina telefonsarunās.

Telefonsarunas nav piemērots veids, kā fiksēt objekta būvniecībai svarīgus jautājumus. Pusēm nozīmīgus faktus ir ieteicams piefiksēt būvsapulču protokolos vai atsevišķi parakstītos fakta konstatācijas aktos jeb praksē dēvētus par FKA – darba frontes pieejamība, papildu darbu nepieciešamība, izmaiņu nepieciešamība būvprojektā, darbu defekti utml.

## 4.2. Otrās puses savlaicīga informēšana

Būvdarbu līgumos nereti ir paredzēti nosacījumi par to, ka otra puse ir jāinformē noteiktu dienu laikā par svarīgu apstākļu iestāšanos, kam var būt ietekme uz līgumcenu vai darbu izpildes termiņu. Tāpat nereti puses ir nolīgušas, ka, neizpildot informēšanas pienākumu termiņā, būvdarbu veicējs zaudē tiesības pieprasīt līgumcenas palielinājumu vai darbu izpildes termiņa izmaiņas. Tādēļ ir būtiski ievērot šo informēšanas pienākumu, par nozīmīgiem apstākļiem sagatavojot attiecīgu informatīvu vēstuli vai e-pastu atkarībā no tā, kā līgums paredz saziņu starp pusēm.

# 4. BŪVDARBU LĪGUMA IZPILDE

## 4.3. Būvprojekta izmaiņu veikšana

Grūti nosaukt objektu, kurš ir ticis realizēts bez nevienas izmaiņas būvprojektā. Praksē novērojams, ka nereti būvdarbi tiek veikti pirms attiecīgu būvprojekta izmaiņu noformēšanas. Tās bieži tiek noformētas vēlāk, reizēm pirms pašas objekta nodošanas ekspluatācijā.

Tādēļ ir vērts atgādināt par administratīvo atbildību, kas paredzēta par būvdarbu veikšanu ar atkāpēm no būvprojekta, ja izmaiņas būvprojektā nav saskaņotas\* Būvniecības likumā noteiktajā kārtībā un konstatētas atkāpes no:

- 1) paskaidrojuma raksta, piemēro brīdinājumu vai naudas sodu fiziskajai personai līdz divdesmit piecām naudas soda vienībām, bet juridiskajai personai — līdz trīsdesmit piecām naudas soda vienībām;
- 2) apliecinājuma kartes, piemēro brīdinājumu vai naudas sodu fiziskajai personai līdz piecdesmit piecām naudas soda vienībām, bet juridiskajai personai — līdz sešdesmit piecām naudas soda vienībām;
- 3) būvprojekta, kura realizācijai ir nepieciešama būvatļauja, piemēro brīdinājumu vai naudas sodu fiziskajai personai līdz četršimt naudas soda vienībām, bet juridiskajai personai — līdz piecsimt naudas soda vienībām.<sup>8</sup>

\* Normatīvajos aktos var būt noteikti arī izņēmuma gadījumi, kuros atkāpes no saskaņotās būvniecības ieceres dokumentācijas ir pieļaujamas noteiktos gadījumos. Piemēram, Ārējās sauszemes robežas infrastruktūras izbūves likuma 8. panta 5.<sup>1</sup> daļā noteikts, ka, ja ārējās robežas infrastruktūras, tai skaitā tehnoloģiskās infrastruktūras, būvdarbu laikā būvniecības procesa dalībnieki vienojas par izmaiņām būvprojektā, būvdarbu veicējam ir tiesības neapturēt būvdarbus izmaiņu izstrādes, saskaņošanas un apstiprināšanas laikā. Būvprojekta izmaiņu izstrādes un apstiprināšanas procesu pabeidz līdz attiecīgās būves nodošanai ekspluatācijā.

<sup>8</sup> Sk. Būvniecības likuma 25. panta otro daļu, Administratīvās atbildības likuma 16. panta otro daļu – 1 naudas soda vienība uz 2024. gada 12. augustu atbilst 5 EUR

# 4. BŪVDARBU LĪGUMA IZPILDE

## 4.4. Līguma izmaiņas

Ja līguma izpildes laikā rodas papildu darbi, kurus puses vienojas veikt, vai arī puses vienojas par darbu izpildes termiņa izmaiņām, šādas izmaiņas ir nepieciešamas noformēt kā rakstveida līguma grozījumus. Ja papildu darbi netiek "ieslēgti" līguma darbu apjomā ar rakstveida līguma grozījumiem, tad nereti ir novērojams, ka pušu starpā izceļas domstarpības par šādu darbu apmaksu vispār, apjomu vai būvdarbu veikšanas izmaksām. Papildu darbu veikšana bez līguma grozījumiem ir būvdarbu izpildītāja risks, no kura pēc iespējas ir ieteicams izvairīties.

Vienlaikus, veicot būvdarbus iepirkuma līgumā, jāņem vērā normatīvo aktu prasības, kas ir saistošas publiskajiem iepircējiem un secīgi tās arī atsaucas uz iepirkuma līguma izpildītāju. Normatīvie akti paredz ierobežojumus un nosacījumus grozījumu veikšanai publisko iepirkumu līgumos.<sup>9</sup>

**NB!** Droši papildu darbu izpildes priekšnosacījumi: līguma grozījumi + attiecīgas izmaiņas būvprojektā.

## 4.5. Apakšuzņēmēju, speciālistu saskaņošana, nomaina

Iepirkuma līgumos apakšuzņēmēju un speciālistu saskaņošanas un nomainas kārtība ir paredzēta gan līgumā, gan normatīvajos aktos.<sup>10</sup> Tomēr arī privātu pasūtītāju līgumos puses mēdz vienoties par apakšuzņēmēju vai, piemēram, atslēgas speciālistu nomainas vai piesaistes kārtību. Līguma realizācijas laikā ir būtiski šo kārtību ievērot. Bieži novērojams, ka tā tiek piemirsta kā nebūtiska darbība visā būvniecības procesā. Tomēr atsevišķos līgumos ir paredzēti līgumsodi par šīs kārtības neievērošanu.

**NB!** Iepirkumu jomu regulējošo normatīvo aktu izpratnē materiālu piegādātāji vai ražotāji nav apakšuzņēmēji. Ja iekārtas piegādātājs vai ražotājs veic arī, piemēram, šīs iekārtas montāžu objektā, tas atzīstams par apakšuzņēmēju.

<sup>9</sup> Sk. Publisko iepirkumu likuma 61. pantu, Sabiedrisko pakalpojumu sniedzēju iepirkumu likuma 66. pantu, Aizsardzības un drošības jomas iepirkumu likuma 56. pantu, Iepirkumu uzraudzības biroja vadlīniju "Iepirkumu vadlīnijas sabiedrisko pakalpojumu sniedzējiem" 8.1. punktu

<sup>10</sup> Sk. Publisko iepirkumu likuma 62. pantu, Aizsardzības un drošības jomas iepirkumu likuma 57. pantu, Sabiedrisko pakalpojumu sniedzēju iepirkumu likuma 67. pantu

# 4. BŪVDARBU LĪGUMA IZPILDE

## 4.6. Dokumentu iesniegšana

Ja dokumenti (piemēram, vēstules, rēķini, darbu izpildes akti utml.) tiek iesniegti otrai pusei drukātā formā personīgi, ir būtiski saglabāt dokumentu saņēmēja apliecinājumu par šādu dokumentu iesniegšanas faktu un datumu, kurā tie iesniegti. Piemēram, iesniedzot darbu izpildes aktu vai vēstuli personīgi, ieteicams lūgt otrai pusei parakstīt apliecinājumu par dokumenta saņemšanas datumu, izdarot atzīmi uz dokumenta otra eksemplāra.

## 4.7. Garantijas laiks un defekti

Novērojams, ka garantijas laikā būvdarbu veicēji visai bieži, piesakot garantijas darbu veikšanu apakšuzņēmējiem, neievēro līgumā noteikto kārtību. Piemēram, apakšuzņēmēja uzaicināšana uz defektu akta sastādīšanu, ja to paredz līgums, utml. Ir būtiski ievērot līgumā noteikto kārtību, kādā otrai pusei paziņojams par defektiem, lai tās saistību neizpildes gadījumā varētu droši šo defektu novēršanu veikt paša spēkiem vai pieaicināt to izpildei trešo personu, izmaksas piedzenot no darbu veicēja.



WIDEN