

## Būvniecības, celtniecības līgums

Lai abas puses - gan pasūtītājs, gan izpildītājs (meistars) - būtu apmierinātas ar darbu, darba rezultātu un sekām, kā arī spētu izvairīties no konfliktsituācijām, talkā nāk **būvniecības līgums**.

Latvijā nereti būvniecības līgumos dominē vienas vai otras puses intereses, taču skaidrs un sabalansēts līgums paredz, ka tiek aizsargātas abas puses. Lai noslēgtu šāda veida līgumu, ir jāņem vērā vairāki būtiski faktori, taču ikkatrs no šiem faktoriem ir cieši un nesaraujami saistīts ar būvniecības galvenajiem elementiem: laiks - nauda - kvalitāte. Abām pusēm jāizvērtē visas juridiskās nianse - sākot ar materiālu iegādi un beidzot ar objekta nodošanu ekspluatācijā.

Sabalansētā būvniecības līgumā ir jābūt noteiktiem termiņiem, norēķinu kārtībai, pušu atbildībai, izmantojamām iekārtām un materiāliem, darbu izpildes kārtībai, apdrošināšanai, garantijai u.c.

Būvniecības līgumā nepieciešams skaidri noteikt, kādi ir atsevišķu darbu pabeigšanas **termiņi**. Lietderīgi ir līgumā paredzēt vairākas darbu izpildes stadijas, turklāt katrai stadijai noteikt detalizētu **darbu izpildes kārtību**. Par termiņu neievērošanu jāparedz līgumsods, lai otra puse neciestu zaudējumus.

Līgumā jāietver skaidra **norēķinu kārtība**, kuras pamatā ir detalizēts **maksājumu grafiks**. Maksājumus vēlams paredzēt tikai pēc noteikto darbu izpildes - tad, kad darbu ir pieņēmis būvuzraugs. No otras puses, lai būvniekam nerastos zaudējumi un pārlieku neaizkavētos apmaksā par paveikto, līgumā iespējams noteikt konkrētu termiņu (piemēram, 2 - 4 darba dienas), kurā būvuzraugam ir jāpieņem darbs.

**Būvniecības līgumā ir jānosaka, kādi ir tie apstākļi**, kas var iespaidot būvniecības darbus - gan termiņu kavējumus (piemēram, dokumentu iesniegšanas nokavējumi vai dokumentu nepilnības, varas institūciju izraisīta darbu aizkavēšanās), gan izmaksu pieaugumus, gan fiziskus apstākļus. Būvniecības līgumā nepieciešams skaidri definēt kārtību, kādā būvniecības darbiem piesaistāmi apakšuzņēmēji. Būvniecības procesā no ieceres līdz gatavam objektam nereti tiek iesaistīti daudzi dalībnieki, kur katrs ir

veicis kādu no būvniecības posmiem. Jānosaka, kāda ir atbildība - vai atbildību uzņemas būvnieks - ģenerāluzņēmējs (apakšuzņēmēju organizators) vai katras atsevišķas būvniecības stadijas būvnieks (darbu izpildītājs). Šai situācijai ieteicami divi risinājumi:

- ◆ Slēgt līgumu ar būvnieku - ģenerāluzņēmēju, kurš ir tiesīgs pieaicināt apakšuzņēmējus, taču pats uzņemas atbildību par šo apakšuzņēmēju veikumu
- ◆ Slēgt līgumu ar būvnieku - ģenerāluzņēmēju, taču līgumā paredzēt, ka katras nākamās būvniecības stadijas veicējs pieņem iepriekšējā izpildītāja darbu un uzņemas atbildību par to. Pasūtītājs par nepilnībām un neatbilstību būs tiesīgs vērsties pie pēdējā būvniecības stadijas izpildītāja un pieprasīt atbildību, un tas, savukārt, nepieciešamības gadījumā būs tiesīgs vērsties pie iepriekšējās stadijas izpildītāja.

Pirms līguma slēgšanas nepieciešams izvērtēt būvuzņēmēja darbības vēsturi - vai viņam ir bijuši tiesu darbi, vai viņam ir pietiekams mantiskais stāvoklis, lai neparedzētu apstākļu gadījumā (piemēram, būvnieks tiek pasludināts par maksātnespējīgu) spētu atgūt zaudējumus. Lietderīgi ir iepazīties ar izvēlēta būvuzņēmēja jau realizētajiem projektiem, sadarbības vēsturi ar bankām, tiesu darbiem, pamatkapitāla apjomu, atbildības apdrošināšanu.

Līgumā nepieciešams norādīt garantiju, garantijas ilgumu, defektu noteikšanas un novēršanas procedūras, defektu novēršanai paredzamās finanšu saistības.

Līguma ietvaros ir jāizvēlas abu pušu akceptēta strīdu, ja tādi rodas, izšķiršanas kārtība.

Ir daudz nianšu, kas saistītas ar būvniecības līgumu slēgšanu. Nav vienota un vispārpieņemta veida būvniecības līguma slēgšanai, taču galvenais ir līguma objektivitāte. Līgumam ir jābūt objektīvam, lai netiktu vairāk aizstāvētas vienas puses intereses, otru pusi atstājot neaizsargātu. Jo precīzāk sastādīts līgums, jo plašāks tas ir (līguma teksts kļūst garš un komplicēts); šāds līgums rada ievērojamu administratīvu slogu, jo par katru līguma nosacījuma izpildi var nākties gatavot attiecīgu

dokumentāciju. No otras puses, virspusēji izstrādāts līgums neparedz būtiskas nianšes, kas var izrādīties pušu strīda iemesls.

Veicot īsu kopsavilkumu, svarīgākās atziņas būvniecības līguma slēgšanai ir:

- ◆ **Kompetenta būvuzņēmēja izvēle**, iepazīstoties ar būvuzņēmēja darbības vēsturi (realizētie projekti, tiesu darbi, atsauksmes un rekomendācijas, atbildība, apdrošināšana, pamatkapitāla lielums, sadarbība ar bankām u.tml.)
- ◆ **Pušu atbildības noteikšana.**
- ◆ **Detalizēts darba uzdevuma apraksts**, lai nerastos pārpratumi par veicamo darbu apjomu.
- ◆ **Definēti darbu izpildes termiņi**, sadalot būvniecības darbus vairākās stadijās. Katrai stadijai jānosaka darbu izpildes grafiks, turklāt jānosaka apstākļi, kuru ietekmē pieļaujamas atkāpes no noteiktā grafika. Jānosaka arī adekvāts līgumsods par darba izpildes kavējumiem, ja kavējumi radušies būvuzņēmēja dēļ, nevis iepriekš noteikto apstākļu ietekmē.
- ◆ **Definēta norēķinu kārtība**, izstrādājot detalizētu maksājumu grafiku un definējot maksājuma nosacījumus (piemēram, pēc paveikto darbu pieņemšanas un darba dienu laikā).
- ◆ **Apdrošināšana** (būvniecības riska, civiltiesiskās atbildības, kvalitātes, garantijas u.c. pozīciju apdrošināšana).
- ◆ **Definēti apstākļi**, kas var kļūt par cēloni prasībai veikt izmaiņas līguma nosacījumos (kļūdas pasūtītāja prasībās, neparedzēti fiziski apstākļi, izmaiņas normatīvajos aktos, samaksas nokavējumi, varas institūciju izraisīta darbu aizkavēšanās u.tml.).
- ◆ **Definēti apakšuzņēmēju piesaistīšanas noteikumi.**
- ◆ **Definēta radušos strīdu izšķiršanas kārtība un procedūras.**

Sagatavojot būvniecības līgumu, jāatceras: Jo vairāk uzmanības un laika veltīts līguma sagatavošanai un speciālistu konsultācijām, sagatavojot būvniecības juridisko pamatu, jo lielāka laika un finansu resursu ekonomija konfliktsituāciju risināšanā, ja tādas radīsies!

**www.Emeistars.lv piedāvā iespēju lejupielādēt būvniecības līgumu paraugus:**

[Būvniecības līgums - paraugs Nr.1](#)

[Būvniecības līgums - paraugs Nr.2](#)

*(ja vēlies saņemt līguma paraugu .DOC formātā, sūti e-pastu uz info (at) emeistars.lv)*

Ja padomā remonts un vajadzīgs [meistars](#), skaties tieši te...

*Lai veicas!*  
*Emeistars.lv*