

**KĀ PANĀKT KVALITATĪVĀKU BŪVDARBU
IZPILDES REZULTĀTU AR JURIDISKIEM LĪDZEKĻIEM**

**Guntars Zīle zvērinātu advokātu biroja „Lejiņš, Torgāns & Partneri”
zvērināts advokāts**

Arvien biežāk izskan viedokļi par sliktu būvdarbu kvalitāti, kas ir straujās būvniecības sektora izaugsmes sekas. Ja pasūtītājs izvēlas t.s. kaktu brigādi, būtu jārēķinās ar to, ka lētāk gala rezultātā nenozīmēs labāk, un lielā mērā būs jāpaļaujas uz būvētāju goda prātu. Ja tiek izvēlēts oficiāls būvniecības pakalpojumu sniedzējs, jo īpaši tāds, kas šajā sektorā darbojas jau ilgstoši, pasūtītājs pamatoti sagaida, ka rezultāts būs atbilstošas kvalitātes.

Labā būvuzrauga nolīgšana, rūpīga sekošana būvnieka saistību izpildei, var palīdzēt izvairīties no nepatīkamiem pārsteigumiem un sekmēt labu kvalitāti, tomēr nedrīkstētu piemirst iespējas nodrošināt savu interešu aizsardzību ar juridiskiem līdzekļiem. Pasūtītājam būtu ieteicams ņemt vērā: - Būvuzņēmējs izpilda pasūtījumu (veic būvdarbus) saskaņā ar pasūtītāja prasībām un norādījumiem. Tas ietver izstrādāto projekta dokumentāciju, kā arī citus rakstiskus norādījumus attiecībā uz izmantojamajiem materiāliem, tehnoloģijām utt. Turklāt šīm prasībām un norādījumiem jābūt fiksētiem jau līguma slēgšanas brīdī (t.i., iekļautiem pašā līguma tekstā vai pievienotiem tā pielikumā). Ja projekta dokumentācijā būs kādas nepilnības vai nebūs pilnīgas skaidrības par izmantojamajiem materiāliem un veicamajiem darbiem, tas var būt par pamatu darbu sadārdzinājumam un var radīt priekšnoteikumus lētāku (iespējams, arī nekvalitatīvu) materiālu izmantošanai no būvuzņēmēja puses, kas var radīt neapmierinošu kvalitāti. Tad pasūtītājs nevarēs pārmest būvuzņēmējam tā saistību pārkāpumu. - Jāpievērš uzmanība līguma noteikumiem par atlīdzības izmaksu, paredzot, ka samaksa notiek tikai tad, ja saistības izpildītas noteiktā apmērā, nevis noteiktā datumā, neatkarīgi no darbu progresā. Ir būtiski paredzēt, ka būvuzņēmējs ir tiesīgs saņemt pēdējo maksājumu tikai pēc galīgā darbu nodošanas - pieņemšanas akta parakstīšanas starp pasūtītāju un būvuzņēmēju. Ja, piem., tiek konstatēti trūkumi vai nepilnības paveiktajā, pasūtītājam jābūt tiesībām atteikties parakstīt šo aktu un neveikt maksājumu līdz brīdim, kamēr trūkumi/nepilnības tiks novērsti. - Lielākos komerciālos projektos, lai nodrošinātos, ka būvuzņēmējs pildīs savas garantijas saistības, jāparūpējas par būvuzņēmēja pienākumu iesniegt pasūtītājam bankas garantiju vai apdrošināšanas polisi. Parasti no būvuzņēmējam maksājamās summas tiek ieturēti 5% vai vairāk, kas tiek izmaksāti pēc darbu izpildes un pēc tam, kad būvuzņēmējs ir iesniedzis

atbilstošu bankas garantiju/apdrošināšanas polisi. Alternatīva iespēja ir paturēt šo ieturējuma summu līdz garantijas perioda (vai tā daļas, kas nav mazāka par 2 gadiem) beigām. Būtiski ir atrunāt garantijas/apdrošināšanas polises pamatnoteikumus, arī noteikt, ka garantijas izsniedzējs/apdrošinātājs ir iepriekš jāaskaņo ar pasūtītāju. - Jāpievērš uzmanība garantijas noteikumiem, kas tiek iekļauti līgumā. Parasti nosaka, ka būvdarbu garantijas periods ir 2 gadi no objekta nodošanas ekspluatācijā vai objekta nodošanas pasūtītājam. Šis ir arī Vispārīgajos būvnoteikumos paredzētais minimālais garantijas termiņš, t.i., termiņš, līdz kuram galvenais būvuzņēmējs par saviem līdzekļiem novērš būvdarbu defektus, kas atklājušies pēc būvobjekta nodošanas. Nebūtu jāsamierinās ar īsāku garantijas termiņu, un bieži iespējams noteikt arī garākus termiņus.

Dažkārt (parasti lielākos komercprojektos) garantijas termiņš tiek diferencēts, nosakot, ka vispārējais garantijas termiņš ir 2 gadi, bet atsevišķiem būvelementiem (piem., logiem, inženierkomunikācijām) garantijas termiņš ir 5 gadi, bet citām konstrukcijām (piem., ēkas jumts) garantijas termiņš var tikt noteikts līdz pat 10 gadiem. Vēlams rūpīgi atrunāt defektu novēršanas procedūru garantijas termiņa ietvaros, lai pēc iespējas izvairītos no situācijām, kad konstatētie defekti ilgstoši netiek novērsti, jo ir radušās domstarpības ar būvuzņēmēju.