

KĀ NODROŠINĀTIES PRET INFLĀCIJAS IETEKMI BŪVNICĪBĀ

Toms Šulmanis, jurists, Zvērinātu advokātu birojs „Lejiņš, Torgāns un Partneri”

Šī brīža ekonomiskajos apstākļos ir svarīgi pievērst uzmanību jautājumiem par būvniecības izmaksu pieauguma formulējumiem uzņēmuma līgumos.

Līgumos sastopamie risinājumi izmaksu pieauguma noteikšanai ir visdažādākie, piemēram:

- saskaņā ar patēriņa cenu indeksa pieaugumu;
- saskaņā ar būvniecības izmaksu indeksa pieaugumu;
- saskaņā ar patēriņa cenu indeksa un būvniecības izmaksu indeksa pieauguma vidējo rādītāju (vai jebkādā citā proporcijā pēc pušu ieskata);
- atbilstoši līgumā fiksētam lielumam, piemēram, 5% gadā;
- atbilstoši faktiskajam izmaksu sadārdzinājumam konkrētā objekta būvniecībā.

(DB 30.11.2006) jau tika sniegts vispārīgs ieskats ar būvniecības izmaksu pieaugumu saistītajos juridiskajos aspektos.

Kā jau tika minēts, no vienas puses ir pasūtītāja vēlme uzcelt objektu par pēc iespējas mazāku, fiksētu samaksu, un no otras puses ir būvnieka vēlme par konkrētu darbu saņemt pēc iespējas lielāku samaksu, kā arī nodrošināties pret būvniecības izmaksu pieaugumu. No šī uzstādījuma tad arī izriet tas, kurš no augstāk minētajiem izmaksu pieauguma formulējumiem ir izdevīgāks pasūtītājam un kurš – būvniekam.

Piemēram, saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes mājaslapā pieejamo informāciju, 2006. gada decembrī patēriņa cenu indekss attiecībā pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu pieauga par 6,8%. Savukārt būvniecības izmaksu indekss 2006. gada 4. ceturksnī salīdzinot ar iepriekšējā gada laika posmu pieauga par 14%. Acīmredzot pasūtītājam ir izdevīgāk līgumā ietvert atsauci uz patēriņa cenu indeksu, bet būvniekam – būvniecības izmaksu indeksu. Līdz ar to, lai panāktu kompromisu, dažkārt līgumos izmaksu pieaugums tiek piesaistīts šo divu indeksu vidējam rādītājam.

Kad puses ir vienojušās par rādītāju, saskaņā ar kuru tiks aprēķināts izmaksu pieaugums, nākamā būtiskā lieta ir paredzēt, cik bieži notiks izmaksu pārrēķins, piemēram, reizi gadā, reizi ceturksnī vai reizi mēnesī. Ņemot vērā to, ka cenas korekcija lielākajā daļā gadījumu netiek veikta ar atpakaļejošu spēku (izmaksu pieaugums ir attiecināms tikai uz laika periodu pēc korekcijas veikšanas), saprotams, ka pasūtītājam ir izdevīgāk noteikt pēc iespējas retāku pārrēķina periodu, bet būvnieks vēlēšies to veikt pēc iespējas biežāk. Loģiski, ka praksē pārrēķina periodam vajadzētu būt atkarīgam no objekta būvniecības ilguma.

Piemēram, ja objektu ir paredzēts uzbūvēt sešu mēnešu laikā, tad, visdrīzākais, ka cenai vajadzētu būt fiksētai. Savukārt, ja objekta būvniecība ilgs trīs gadus, tad pārrēķina periods varētu būt trīs mēneši, seši mēneši vai viens gads. Ņemot vērā to, ka dažādu apstākļu dēļ būvdarbi var ieilgt un var tikt arī apturēti uz ilgāku laiku, arī tajos gadījumos, kad paredzamais būvdarbu izpildes termiņš nepārsniedz 6 – 12 mēnešus un parasti ir iespējams līguma summu nofiksēt, būtu ieteicams tomēr līgumā paredzēt, vai līguma summa palielināsies un kādi kritēriji tiks izmantoti par pamatu sadārdzinājuma noteikšanai tad, ja projekts ievelkas uz ilgāku laiku.

Tā kā Latvijā šobrīd nav spēkā nekādi saistoši noteikumi attiecībā uz iepriekš minētajiem jautājumiem, attiecībā uz izmaksu pieauguma regulējumu uzņēmuma līgumā puses var brīvi vienoties par jebkādiem citiem nosacījumiem pēc sava ieskata.