

## **Metodika par kvalitatīvu būvdarbu un būvuzraudzības līgumu sagatavošanu Eiropas Reģionālā attīstības fonda 3.4.4.1. aktivitātes „Daudzdzīvokļu māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi”**

### **Vispārīgie jautājumi**

Metodikas mērķis ir izanalizēt esošo praksi, veicot būvdarbus un to uzraudzību Eiropas Reģionālā attīstības fonda 3.4.4.1. aktivitātes „Daudzdzīvokļu māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi” (*turpmāk – Aktivitāte*) ietvaros, norādīt uz tipiskākajām kļūdām un sniegt ieteikumus projektu īstenotājiem par būvdarbu un būvuzraudzības līgumā iekļaujamajām prasībām, kas nodrošinātu daudzdzīvokļu mājas iedzīvotāju intereses un ļautu sasniegt Aktivitātes mērķus.

Izstrādājot metodiku tika analizēti pieci būvdarbu un pieci būvuzraudzības līgumi, saskaņā ar kuriem jau ir veikti daudzdzīvokļu māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi, un sagatavoti būvdarbu un būvuzraudzības līgumu standartlīgumu paraugi, kuri spēj novērst vai vismaz minimizēt projektu īstenotāju risku saņemt neatbilstošu pakalpojumu.

### **Būvdarbu līgumu analīze**

Aktivitātes ietvaros pielietotie būvdarbu līgumi pēc savas formas un satura ir ļoti dažādi, taču tiem visiem ir viena kopīga iezīme – pasūtītājs nav pasargāts no būvdarbu veicēja negodprātīgas rīcības, t.i., būvuzņēmējam piemērojamās sankcijas par līguma noteikumu neievērošanu ir nesamērīgas salīdzinot ar pasūtītāja zaudējumiem, ko tam var nākties ciest. Kā arī pasūtītāja iespējas sekot būvdarbu procesam, tāpat kā saņemt vēlamo galarezultātu par būvdarbu līgumā paredzēto cenu, ir ierobežotas. Turklāt būvdarbu līgumi neparedz būvnieka atbildību par Aktivitātes ietvaros sasniegtajiem rezultativajiem rādītājiem, kas var būt par pamatu, lai pasūtītājam būtu jāatgriež piešķirtais līdzfinansējums.

#### **[1] Pasūtītājs nav nodrošināts pret līguma neizpildi.**

Praktiski nevienā būvdarbu līgumā netika ietvertas būvuzņēmēja saistību izpildes garantijas apdrošināšanas polises vai bankas garantijas veidā. No minētā izriet, ka būvuzņēmējam pārtraucot veikt ar būvdarbu līgumu uzņemtas saistības, pasūtītājs var tikai pieprasīt līgumsoda samaksu par katru kavējuma dienu. Taču līgumsoda apmērs lielākoties ir ierobežots un nepārsniegs 10 % (*desmit procentus*) no kopējās līguma summas. Turklāt, pasūtītājam nav nekādu garantiju, ka būvuzņēmējs būs spējīgs veikt līgumsoda samaksu.

Būvdarbu līgumos, kuros bija paredzēta būvuzņēmēja saistību izpildes garantijas apdrošināšanas polises vai bankas garantijas, tās nodrošinājums bija vien 5 – 10 % (*piecu līdz desmit procentu*) apmērā no kopējās līguma summas. Tādējādi, šāda garantija nespēj pasargāt pasūtītāju no būvuzņēmēja negodprātīgas rīcības, gadījumā, kad darbi tiek pārtraukti pēc tam, kad būvuzņēmējs ir saņēmis lielāko daļu no kopējās līguma summas un faktiski garantē tikai būvdarbu uzsākšanu, bet ne to pabeigšanu.

Vienlaikus būvdarbu līgumos tikpat kā netiek paredzēta avansa atmaksas garantija, kas komplektā ar saistību izpildes garantiju līguma summas apmērā faktiski garantē, ka būvuzņēmējs izpildīs visas saistības vai to neizpildes gadījumā pasūtītājam tiks segti visi zaudējumi, neatkarīgi no būvuzņēmēja finansiālā stāvokļa un bez ilgstoša tiesvedības procesa.

#### **[2] Būvuzņēmējs ir neierobežots apakšuzņēmēju piesaistē.**

Praktiski visos būvdarbu līgumos būvuzņēmējam ir pielīgtas tiesības piesaistīt apakšuzņēmējus. Tādējādi būvuzņēmējs faktiski nodarbojas tikai ar procesa

organizēšanu, bet reālos darbu veic apakšuzņēmēji. Turklāt, rodoties strīdam starp apakšuzņēmēju un būvuzņēmēju, tajā var tikt iesaistīts arī pasūtītājs un darbu nepārtrauktības nolūkā var nākties veikt papildus maksājumus.

Apakšuzņēmēju piesaiste vienlaikus var radīt problēmas garantijas laikā, jo būvuzņēmējs, neskatoties uz līguma noteikumiem, var atteikties veikt defekta novēršanu un norādīt uz nepieciešamību pasūtītājam šo jautājumu risināt ar konkrēto apakšuzņēmēju.

### [3] **Būvdarbu veikšanas dokumentācija – tāme un laika grafiks.**

Būvdarbu līgumi satur tikai netiešas atsauces uz vienkāršotās fasādes renovācijas apliecinājuma karti un tās pielikumiem (*turpmāk – Projekta dokumentācija*). Galvenokārt būvdarbu līgumi paredz, ka būvdarbi notiek saskaņā ar tāmi, kas gan sniedz informāciju tikai par veicamajiem darbiem un pielietojamajiem materiāliem, bet ne tehnoloģisko procesu un konstruktīvajiem risinājumiem.

Turklāt būvdarbu līgumos nav paredzēta situācija, kā rīkoties gadījumā, kad tāme atšķiras no Projekta dokumentācijas vai nesatur visas pozīcijas, kas ir nepieciešamas būvdarbu sekmīgai norisei saskaņā ar Projekta dokumentāciju. Līdz ar to, pastāv ļoti liela iespējamība, ka galarezultāts atšķirsies no Projekta dokumentācijas un nenasniegs Aktivitātes mērķus.

### [4] **Neparedzētie darbi un apstākļi.**

Līgumos tiek paredzēta papildus samaksa par neparedzētiem darbiem un iespēja pagarināt būvdarbu izpildes termiņus neparedzētu apstākļu dēļ, piemēram, nepiemērotu meteoroloģisko apstākļu dēļ. Vienlaikus šie neparedzētie darbi un apstākļi netiek pietiekoši detalizēti, kā rezultātā pastāv risks, ka tie ir jau iepriekš paredzētie darbi, kas nav iekļauti tāmē ar mērķi piedāvāt zemāku cenu un saņemt pasūtījumu. Turklāt vienā no līgumiem pat tika paredzēta finanšu rezerve šādu neparedzētu darbu apmaksai.

Būvuzņēmējam, sastādot tāmi un laika grafiku, ir jāreķinās ar Projekta dokumentāciju, esošo situāciju un būvdarbu veikšanas laikā iespējamajiem meteoroloģiskajiem apstākļiem. Līdz ar to, papildus darbi vai citi neparedzēti apstākļi, kas var palielināt darbu apjomu, nevar rasties, jo būvdarbiem ir jānotiek saskaņā ar Projekta dokumentāciju, kuras izstrādes laikā projektētājam ir jāidentificē visi nepieciešamie darbi siltumnoturības uzlabošanas pasākumu īstenošanai.

### [5] **Materiālu nomaīņa.**

Būvdarbu līgumi dod tiesības būvuzņēmējam veikt materiālu nomaīņu, kas praksē arī tiek īstenots, lai samazinātu būvuzņēmēja izdevumus. Taču materiālu nomaīņa var radīt neatgriezeniskas sekas, jo Projekta dokumentācijā ir izvēlēts piemērotākais materiāls katram konkrētajam gadījumam un Aktivitātes ietvaros sasniedzamajam mērķim. Turklāt, veicot materiālu nomaīņu, netiek veikti atkārtoti aprēķini un pārbaudes vai jaunais materiāls ir saderīgs ar citiem pielietotajiem materiāliem un vai tie kopā sniedz tādu pašu efektu, ka Projekta dokumentācijā paredzēts.

Turklāt, paredzot iespēju būvuzņēmējam veikt materiālu nomaīņu, faktiski tiek pieļauta būvuzņēmēja negodprātīga rīcība iepirkuma konkursā, kur būvdarbus tiek piedāvāts veikt par neadekvāti zemām cenām. Taču dabā tiek realizēts pavisam cits projekts, kurš nav pilnvērtīgi izvērtēts un, iespējams, nenasniegs Aktivitātes mērķus, kā arī var kaitēt ēkas normālai turamākajai ekspluatācijai.

### [6] **Izpilddokumentācija.**

Būvdarbu līgumi nesatur informāciju par izpilddokumentācijas (*izpildshēmas, segto darbu pieņemšanas akti, nozīmīgo konstrukciju pieņemšanas akti, būvizstrādājumu atbilstību apliecinājošie dokumenti, būvdarbu žurnāls u.tml.*) sagatavošanu. Atsevišķos būvdarbu līgumos ir noteikts, ka būvuzņēmējs to iesniedz pasūtītājam pēc pilnīgas būvdarbu pabeigšanas. Tādējādi, ja tiek pārtraukta sadarbība ar būvuzņēmēju var būt apgrūtināta būvdarbu turpināšana, jo par izpildītajiem darbiem pasūtītāja rīcībā nebūs atbilstošās

dokumentācijas, kas ļautu pārliecināties par būvdarbu atbilstību spēkā esošo ārējo normatīvo aktu, Projekta dokumentācijas un būvdarbu līguma prasībām.

Turklāt, izpilddokumentācijas neesamība neļauj pasūtītājam savlaicīgi atklāt defektus un/vai trūkumus būvuzņēmēja izpildītajos darbos, kā arī pārliecināties par Projekta dokumentācijai un spēkā esošo ārējo normatīvo aktu prasībām atbilstošu būvizstrādājumu pielietošanu.

#### **[7] Izpildīto būvdarbu pieņemšana.**

Būvdarbu līgumi lielākoties nesatur kārtību, kādā ir pieņemami izpildītie būvdarbi vai arī šī kārtība ir ļoti vispārīga un neparedz atbilstības pārbaudes, t.i., būvdarbu līgumos tiek noteikts, ka būvuzņēmējs iesniedz aktu par izpildītajiem darbiem un pasūtītājs to akceptē. Turklāt, izpildīto būvdarbu pieņemšana, gadījumos, kad arī ir paredzēta atbilstības pārbaude, tieši nav sasaistīta ar veicamajiem maksājumiem, kā rezultātā pasūtītājam var nākties veikt samaksu arī par būvdarbiem, kas satur defektus un/vai trūkumus.

#### **[8] Būvdarbu atbilstības strīdi.**

Atsevišķi būvdarbu līgumi satur noteikumus, ka strīdus par būvdarbu atbilstību izšķir eksperts. Vienlaikus tiek paredzēts, ka ekspertu izvēlas puses, savstarpēji vienojoties. No minētā izriet, ka gadījumā, kad pusēm nav iespējams vienoties par pieaicināmo ekspertu vai otras puses negodprātīgas rīcības rezultātā situācija nonāk strupceļā. Rezultātā efektīvais strīdus risināšanas mehānisms kļūst neefektīvs un faktiski šādas strīdus risināšanas kārtība ir līdzvērtīga citos līgumos ietvertajai, ka visi strīdi tiek izšķirti tiesā saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem ārējiem normatīvajiem aktiem.

#### **[9] Būvdarbu termiņi.**

Lai gan praktiski visos būvdarbu līgumos pielikumā ir pievienots būvdarbu laika grafiks, tomēr sankcijas par tā neievērošanu līgumos nav paredzētas. Vienīgi tiek paredzēta sankcija par gala termiņa neievērošanu, bet tās pēc būtības ir sekas apstāklim, ka būvnieks nav ievērojis visus būvdarbu laika grafikā ietvertos starptermiņus. Turklāt līgumsods par gala termiņa neievērošanu ir aprobežots ar noteiktu procentu no līguma summas. Tādējādi, šis līgumsods nesniedz būvuzņēmējam nepieciešamo stimulu jau pirms līguma slēgšanas un būvdarbu izpildes laikā strikti ievērot nolīgtos termiņus.

Kā arī būvdarbu laika grafikā noteikto starptermiņu ievērošana nav noteikta kā priekšnosacījums, lai pasūtītājs vienpusēji varētu atkāpties no būvdarbu līguma un paspētu veikt jaunu iepirkumu un sekmīgi pabeigt būvdarbus Aktivitātes ietvaros.

#### **[10] Būvdarbu vadītājs.**

Būvdarbu līgumos netiek norādīts būvdarbu vadītājs un viņa pienākums atrasties būvlaukumā visu būvdarbu veikšanas laiku, lai gan tieši uz šīs personas kompetenci pasūtītājs ir palāvējis, veicot piedāvājumu vērtēšanu. Līdz ar to, būvuzņēmējs ir tiesīgs objektā nozīmēt citu būvdarbu vadītāju vai arī būvdarbu vadītājs tikai pāris reizes ierodas objektā, lai parakstītu nepieciešamo izpilddokumentāciju, bet reālu būvdarbu vadību neveic. Kvalificēta speciālista trūkums būvobjektā var novest pie spēkā esošo ārējo normatīvo aktu prasībām neatbilstošu būvdarbu tehnoloģiju un risinājumu pielietošanu, kā rezultātā netiek sasniegti Aktivitātes ietvaros sasniedzamie rezultatīvie rādītāji un var tikt nodarīts kaitējums esošajām ēkas konstrukcijām.

#### **[11] Visu būvniecības risku apdrošināšana.**

Būvdarbu līgumos tiek paredzēta tikai būvuzņēmēja obligātā civiltiesiskā apdrošināšana, kas pasargā trešā personas no būvdarbu rezultātā radītiem zaudējumiem. Vienlaikus šis apdrošināšanas veids nepasargā daudzdzīvokļu mājas iedzīvotājus no zaudējumiem, kas var rasties, ja, piemēram, būvdarbu laikā notiek ugunsgrēks, kas bojā daļu no dzīvokļiem, notiek uzbūvētās vai esošās konstrukcijas nobrukums u.tml.. Šādu ārkārtas situāciju rezultātā daudzdzīvokļu mājas iedzīvotāji ir spiesti tiesas ceļā pieprasīt zaudējumu atlīdzināšanu, ko nereti būvuzņēmējs arī pēc tiesas sprieduma nav spējīgs izpildīt, jo viņa rīcībā nav šādu finanšu līdzekļu.

### [12] **Būvdarbu garantija.**

Būvdarbu līgumos tiek noteikts būvdarbu garantijas laiks, kā to paredz būvniecību reglamentējošie normatīvie akti, taču lielākoties netiek atrunāta kārtība, kādā tiek veikta garantijas laikā radušos defektu un/vai trūkumu novēršana.

Atsevišķos būvdarbu līgumos ir noteikts, ka būvuzņēmējam noteiktā laika posmā ir jāierodas objektā un pusēm ir jāvienojas par defektiem un to novēršanas termiņiem, sastādot attiecīgu defektu aktu. Taču, būvdarbu līgumā nav paredzēts, kā rīkoties gadījumā, ja puses nevar vienoties par defektu akta saturu. Līdz ar to, būvuzņēmējam ir iespējams vilcināt laiku, bet gadījumā, ja defekta novēršana ir steidzama un pasūtītājs to ir novērsis pats, būvuzņēmējam nav pienākums atlīdzināt zaudējumus, jo saskaņā ar būvdarbu līgumu noteikumiem šāds pienākums būvuzņēmējam rodas tikai tad, ja viņš atsakās novērst defektu vai to nenovērs defektu aktā noteiktajā termiņā.

Atsevišķi būvdarbu līgumi paredz veikt garantijas laika garantijas ieturējumu noteikta procenta apmērā no līguma summas, kas var tikt izmantots garantijas laikā atklāto defektu novēršanai. Taču, ja ieturējums tiek atmaksāts uzņēmējam pēc garantijas laika beigām, tas kļūst par neattiecināmo izmaksu, kam Aktivitātes ietvaros netiek piešķirts līdzfinansējums.

## **Būvuzraudzības līgumu analīze**

Atšķirībā no būvdarbu līgumiem, Aktivitātes ietvaros piemērotie būvuzraudzības līgumi lielākoties ir vienādi un aprobežojas tikai un vienīgi ar Latvijas būvnormatīvā LBN 303-03 „Būvuzraudzības noteikumi” (apstiprināts ar Ministru kabineta 2004. gada 10. februāra noteikumiem Nr. 75 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 303-03 „Būvuzraudzības noteikumi”) būvuzraugam noteikto tiesību un pienākumu atreferējumu, kas ir pilnībā pietiekošs no valstiskā viedokļa, taču nepasargā pasūtītāju no būvuzrauga negodprātīgas rīcības un nenodrošina būvdarbu norisi un galarezultātu atbilstoši pasūtītāja interesēm.

### [1] **Sasaiste ar būvdarbu līgumu.**

Lai nodrošinātu maksimālu pasūtītāja interešu ievērošanu, būvuzraudzības līgumam ir jābūt sasaistītam ar būvdarbu līgumu, jautājumos, kas skar būvdarbu atbilstību būvdarbu līguma noteikumiem un pieņemšanu, kā arī izpilddokumentācijas sagatavošanu. Būvuzraudzības līgumos netiek paredzēts būvuzrauga pienākums izvērtēt būvuzņēmēja izpildīto darbu pieņemšanas – nodošanas aktus, kā arī nav noteikts pienākums piedalīties segto darbu un nozīmīgo konstrukciju pieņemšanā, bet tikai pienākums parakstīt šo dokumentāciju. Minētais liecina par pasūtītāju formālu pieeju būvuzraudzībai un burtisku spēkā esošo ārējo normatīvo aktu prasību izpildi, neizmantojot būvuzrauga potenciālu sekmīgai būvdarbu norisei un pasūtītāja interesēm atbilstoša galarezultāta saņemšanai.

Turklāt no būvuzraudzības līgumiem netop skaidrs, kā būvuzraugs risina strīdus ar būvuzņēmēju, ja tādi rodas. Tādējādi šie strīdi ir jārisina pasūtītājam uzņemoties visu risku, kas var rasties piekāpjoties būvuzņēmēja vai būvuzrauga prasībām.

### [2] **Būvuzrauga atbildība.**

Būvuzraudzības līgumos nav paredzēta būvuzrauga atbildība par būvdarbu uzraudzības veikšanu, t.i., ja būvdarbos atklājas defekti, neatbilstības Projekta dokumentācijai vai spēkā esošo ārējo normatīvo aktu prasībām, būvuzraugs nekādā veidā nav par tiem atbildīgs. Līdz ar to, būvuzraudzība var tikt veikta formāli, jo būvuzraugs nav materiāli atbildīgs par galarezultātu.

### [3] **Būvuzraudzības kārtība.**

Atsevišķos būvuzraudzības līgumos ir noteikts cik stundas objektā nedēļas laikā ir jāpavada būvuzraugam un cik ātri jāreaģē uz pasūtītāja lūgumu ierasties būvobjektā. Taču nav definēta būvuzrauga apmeklējumu regularitāte, t.i., apmeklējuma reižu skaits

noteiktā laika posmā. Lielākoties gan būvuzraudzības līgumi nesatur nekādas norādes par būvuzraudzības kārtību, to atstājot paša būvuzrauga ziņā.

Arī būvuzraudzības rezultātu fiksēšana būvuzraudzības līgumos lielākoties nav noteikta. Atsevišķos gadījumos ir paredzēta ziņojumu un fotofiksācijas sagatavošana, taču nav atšifrēts ziņojuma saturs un to iesniegšanas regularitāte.

#### [4] **Apakšuzņēmēju piesaiste.**

Atsevišķos būvuzraudzības līgumos būvuzraugam tiek pielīgtas tiesības piesaistīt apakšuzņēmējus. Tādējādi pasūtītājs nevar paļauties uz būvuzrauga, ar kuru tiek slēgts līgums par būvuzraudzības veikšanu, kompetenci, jo piesaistītais apakšuzņēmējs iespējams darbu neveic atbilstoši pasūtītāja prasībām. Turklāt tieši būvuzrauga kompetence nereti ir svarīgākais aspekts pasūtītāja izvēlē par būvuzraudzības līguma slēgšanu ar konkrēto būvuzraugu.

### **Acīmredzamie pasūtītāja interešu pārkāpumi**

Atsevišķos Aktivitātes ietvaros īstenotajos būvdarbu un būvuzraudzības līgumos, papildus visam iepriekš minētajam, ir iekļauti punkti, kas ir viennozīmīgi būvuzņēmēju un/vai būvuzraugu interesēs. Ņemot vērā to saturu, tos nepieciešams norādīt kā acīmredzamākos pasūtītāja interešu pārkāpumus no būvuzņēmēja un/vai būvuzrauga puses:

- ◆ Būvdarbu būvuzraudzību veic būvuzņēmēja pilnvarotais pārstāvis;
- ◆ Pasūtītājs maksā būvuzņēmējam līgumsodu par rēķina savlaicīgu neapmaksāšanu noteikta procenta apmērā no kopējās līguma summas;
- ◆ Būvdarbiem tiek paredzēta finanšu rezerve noteiktas summas apmērā, ko var izmantot papildus darbiem;
- ◆ Sadārdzinājumu, kas radies izmainoties nodokļu likmēm sedz pasūtītājs;
- ◆ Pasūtītāja pienākums ir sniegt būvdarbu izpildei nepieciešamo informāciju un tehnisko dokumentāciju, neatkarīgi no tās apjoma un esamības pasūtītāja rīcībā;
- ◆ Izpildītie būvdarbi kļūst par pasūtītāja īpašumu pēc pilnīgas līguma summas samaksa veikšanas;
- ◆ Būvuzraugam ir pienākums parakstīt izpildedokumentāciju, nevis pārbaudīt tās atbilstību faktiski izpildītajiem būvdarbiem.

### **Ieteikumi kvalitatīva būvdarbu līguma sagatavošanai**

Primāri pasūtītājam vajadzētu pašam piedāvāt būvdarbu līguma projektu, nevis sagaidīt, kad to iesniegs būvuzņēmējs, jo jebkura no pusēm, sastādot līgumu, vairāk rūpējas par savu interešu aizsardzību.

Lai nodrošinātu pasūtītāja interesēm atbilstošu būvdarbu līgumu, pasūtītājam ir nepieciešams strikti noteikt veicamo darbu apjomu un kārtību, t.i., līgumā ir jānosaka pienākums būvuzņēmējam būvdarbus veikt strikti saskaņā ar Projekta dokumentāciju. Tāpat slēdzot līgumu nevajadzētu pieļaut iespēju, ka rodas neparedzēti darbi vai tiek veikta materiālu nomaiņa, jo pretējā gadījumā šī iespēja vienmēr tiks izmantota no būvuzņēmēja puses, lai saņemtu papildus finansējumu vai samazinātu savas izmaksas.

Jebkurai no būvuzņēmēja saistībām ir jābūt nodrošinātai, lai tās neizpildes gadījumā pasūtītājs varētu atgūt savus ieguldītos finanšu līdzekļus un segt zaudējumus. Tāpat nodrošinājuma esamība liecina par būvuzņēmēja uzticamību, jo pirms šādu nodrošinājumu izsniegšanas banka vai apdrošināšanas sabiedrība rūpīgi veic risku analīzi.

Slēdzot būvdarbu līgumu, pasūtītājam vienmēr ir jāparedz, kā rīkoties gadījumā, ja būvdarbu līguma darbība tiek izbeigta, t.i., kā no būvuzņēmēja ir iespējams saņemt visu izpilddokumentāciju, lai nodrošinātu sekmīgu būvdarbu pabeigšanu. Nereti tieši izpilddokumentācijas neesamība ir šķērslis jaunajam būvuzņēmējam turpināt būvdarbus un pēc tam uzrādīt izpildītos darbus būvvaldei, kurā ir jāiesniedz visa būvdarbu izpilddokumentācija.

Būvdarbu līgumā svarīga ir būvdarbu pieņemšanas kārtība un termiņi, kuros pusei ir jāveic konkrētas darbības. Tos nosakot, ir jārēķinās, ka tie būs arī jāievēro, turklāt būtiski ir formulēt vai termiņš ir skaitāms dienās vai darba dienās, lai pasūtītājs brīvdienu dēļ nenokavētu termiņu, piemēram, atteikumam pieņemt būvdarbus vai pieteikt defektus. Tāpat arī būvuzņēmējs ir strikti jāierobežo būvdarbu pieņemšanā un tā ir obligāti jāsaista ar darbu apmaksu.

Lai nodrošinātu augstākminēto, ieteicams izmantot pielikumā Nr. 1 esošo būvdarbu standartlīguma paraugu.

### **Ieteikumi kvalitatīva būvuzraudzības līguma sagatavošanai**

Būvuzraudzības līgumā, tāpat kā būvdarbu līgumā, ir svarīgi pasūtītājam pašam piedāvāt savu būvuzraudzības līguma projektu, nevis pajauties uz būvuzrauga piedāvāto.

Būvuzraudzībā ir svarīgi, lai būvuzraugs darbu veiktu rūpīgi, atbildīgi un profesionāli, ko ir iespējams nodrošināt paredzot būvuzrauga profesionālas atbildības apdrošināšanu, kas vienlaikus ļaus arī samazināt pasūtītāja zaudējumus, ja būvdarbi būs veikti neatbilstoši Projekta dokumentācijai vai spēkā esošo ārējo normatīvo aktu prasībām.

Svarīgi būvuzraudzības līgumā precīzi noteikt būvuzraudzības veikšanas kārtību, paredzot apsekojumu biežumu, nevis apsekojumiem patērējamo laiku. Tāpat būvuzraugam ir jāuzliek par pienākumu risināt jautājumus ar būvuzņēmēju patstāvīgi, bez pasūtītāja iesaistes, vienlaikus informējot par to pasūtītāju.

Būvuzraudzības laikā konstatētais būvuzraugam ir jāfiksē noteiktā formātā, kas var būt svarīgi, lai izvērtētu vai būvnieks ievēro būvdarbu veikšanas tehnoloģiju un pielieto atbilstošus materiālus.

Papildus būvuzraugam ir jāuzliek par pienākumu organizēt būvsapulces, kuru laikā ir iespējams atrisināt neskaidros jautājumus attiecībā uz būvdarbu norisi. Turklāt būvsapulču organizēšana disciplinēs būvuzraugu atbildīgi veikt savus darba pienākumus.

Lai nodrošinātu augstākminēto, ieteicams izmantot pielikumā Nr. 2 esošo būvdarbu standartlīguma paraugu.

#### Pielikumi:

- 1.** Būvdarbu standartlīguma paraugs ar pielikumiem uz 20 lapām;
- 2.** Būvuzraudzības standartlīguma paraugs uz 7 lapām.