

JAUNAIS BŪVNICĪBAS REGULĒJUMS

Cienījamais lasītāj!

Pēc vairākkārtējas atlikšanas un grozījumiem jau pirms spēkā stāšanās ar šī gada 1. oktobri beidzot ir stājies spēkā jaunais Būvniecības likums un virkne uz tā pamata izdoto Ministru kabineta noteikumu. Šajā zvērinātu advokātu biroja RAIDLA LEJIŅŠ & NORCOUS sagatavotajā ziņu vēstulē ieskicēsim galvenās jaunā regulējuma izmaiņas salīdzinājumā ar spēku zaudējušo Būvniecības likumu.

Šiem un citiem mūsu biroja jaunumiem ātrāk un ērtāk ir iespējams sekot arī Raidla Lejiņš & Norcous Latvijas biroja Twitter kontā [@RLN_Latvia](#).

Ar cieņu -



Guntars Zīle
Partneris,
Zvērināts advokāts,
Darījumu prakses grupas vadītājs



Toms Šulmanis
Zvērināts advokāts

Šajā numurā:

- [Būvatļaujas izdošanas un apstrīdēšanas kārtība](#)
- [Publiskās apspriešanas kārtības izmaiņas](#)
- [Būvniecības valsts kontroles birojs](#)
- [Ekspluatācijā nodotu būvju uzraudzība](#)
- [Atbildība būvniecībā](#)

Nozares jaunumi

Būvatļaujas izdošanas un apstrīdēšanas kārtība

Viena no būtiskākajām problēmām vecajā būvniecības regulējumā bija saistīta ar to, ka trešo personu subjektīvo publisko tiesību aizstāvēšana būvniecības procesā bija iespējama tikai pēc būvatļaujas saņemšanas, lai arī normatīvo aktu pārkāpums noticis pašā būvniecības sākumstadijā (piemēram, izdots teritorijas plānojumam neatbilstošs plānošanas un arhitektūras uzdevums). Tādējādi strīds par būvniecības tiesiskumu tiek uzsākts laikā, kad pasūtītājs (investors) jau ir ieguldījis ievērojamus finanšu līdzekļus tehniskā projekta izstrādē, uzņēmieš finansējuma saistības, noslēdzis līgumus ar būvdarbu veicējiem un nereti arī uzsācis būvdarbus. Līdz ar to tika traucēta būvniecības nozares ekonomiskā izaugsme un investīciju piesaiste.

Saskaņā ar jauno Būvniecības likumu būvatļauja tiek izdota jau pašā būvniecības procesa sākuma stadijā – 1 mēneša laikā pēc būvniecības iesnieguma un būvprojekta minimālā sastāvā iesniegšanas būvvaldē. Būvatļaujā tiek ietverti projektēšanas nosacījumi (faktiski tie ir pielīdzināmi līdzšinējam plānošanas un arhitektūras uzdevumam) un būvdarbu uzsākšanas nosacījumi, pēc kuru izpildes (ko apliecina būvvaldes veiktā atzīme būvatļaujā) var uzsākt būvdarbus.

Būvatļaujas izziņošanas un apstrīdēšanas kārtība ir šāda:

1. par būvatļaujas izdošanu pašvaldība publicē paziņojumu pašvaldības mājaslapā, un publikācijā tiek norādīts būvatļaujas spēkā stāšanās datums;
2. pasūtītājam ir pienākums zemes gabalā izvietot būvtafelī un informēt nekustamo īpašumu īpašniekus, kuru īpašumi robežojas ar zemes gabalu, uz kuru attiecas būvatļauja;
3. būvatļauju var apstrīdēt mēneša laikā no tās spēkā stāšanās datuma;
4. šo termiņu augstāka iestāde var atjaunot tikai tad, ja tiek konstatēts, ka sabiedrības informēšana par izsniegto būvatļauju ir bijusi acīmredzami nepietiekama;
5. ja ir ievēroti visi sabiedrības informēšanas nosacījumi, tad likums neparedz iespēju trešajām personām apstrīdēt būvatļauju pēc minētā viena mēneša termiņa.

Tādējādi pasūtītājs var pajauties, ka pēc būvatļaujas apstrīdēšanas termiņa notecējuma un būvatļaujā iekļauto nosacījumu izpildes būs iespējams uzsākt būvdarbus bez bažām, ka, piemēram, kāda vides aktivistu vai citu sabiedrības interešu aizstāvības grupa varētu vēlāk aizkavēt vai apturēt turpmāko projekta virzību.

[Atpakaļ uz sākumu](#)

Publiskās apspriešanas kārtības izmaiņas

Līdz šim problēmas radīja arī neskaidrā paredzētās būves publiskās apspriešanas kārtība. Proti, personas, kas izteica savu viedokli par paredzamo būvniecību, bieži rīkojās emociju iespaidā un nepamatoja savu viedokli ar tiesību normām. Savukārt pašvaldība varēja aizliegt būvniecību, pamatojoties uz paredzētās būves publiskās apspriešanas rezultātiem. Pie tam šāds pašvaldības lēmums tika pieņemts, deputātiem balsojot, un lēmums varēja nesaturēt ar tiesību aktiem pamatotu argumentāciju par būvniecības aizliegumu, kā arī pastāvēja iespēja, ka būvniecības ieceres ierosinātājam, apstrīdot lēmumu, bija jāatspēko sabiedrības subjektīvais viedoklis.

Saskaņā ar jauno regulējumu publiskā apspriešana būs iespējama tikai šādos gadījumos:

1. ietekmes uz vidi novērtēšanas procesā;
2. teritorijas plānošanas procesā (piemēram, detālplānojuma izstrādes gaitā);
3. īpašā Būvniecības likumā paredzētajā gadījumā – ja blakus dzīvojamai vai publiskai apbūvei ir ierosināta tāda objekta būvniecība, kurš var radīt būtisku ietekmi (smaku, troksni, vibrāciju vai cita veida piesārņojumu), bet kuram nav piemērots ietekmes uz vidi novērtējums.

Iepriekš 3) apakšpunktā minētajā gadījumā būvvalde nodrošina būvniecības ieceres publisku apspriešanu un tikai pēc tam pieņem lēmumu par ierosinātā objekta būvniecības ieceri. Jāatzīmē, ka pašvaldība saistošajos noteikumos var paredzēt arī citus gadījumus, kad rīkojama būvniecības ieceres publiska apspriešana. Publisku apspriešanu nerīko, ja teritorijai, kurā paredzēta būve, ir spēkā esošs detālplānojums.

Publiskās apspriešanas rezultātus var izmantot, lai ietvertu būvatļaujā papildu nosacījumus, kas attiecas uz būves ietekmi uz vidi, bet likumā nav paredzēta iespēja atteikt būvatļaujas izdošanu tikai sakarā ar negatīviem publiskās apspriešanas rezultātiem.

[Atpakaļ uz sākumu](#)

Būvniecības valsts kontroles birojs

Jaunais Būvniecības likums paredz Būvniecības valsts kontroles biroja (turpmāk – Birojs) izveidi, kura kompetencē ietilps būvdarbu valsts kontrole (sākot ar 2015. gada 1. jūliju), kā arī publisku ēku ekspluatācijas uzraudzība (sākot ar 2015. gada 1. janvāri). Būvdarbu kontrole tiks veikta attiecībā uz šādām būvēm:

1. publiskas ēkas, kurās paredzēts vienlaikus uzturēties vairāk nekā 100 cilvēkiem;
2. būves, kurām ir piemērojama ietekmes uz vidi novērtējuma procedūra;
3. pašvaldības pasūtītas būves, kuru būvdarbu līgumcena pārsniedz 1,5 miljonus *euro*.

Birojam paredzētas arī tādas funkcijas kā būvprojektu un būvju ekspertīzes organizēšana noteiktos gadījumos, iesniegumu un sūdzību izskatīšana par būtiskiem normatīvo aktu pārkāpumiem būvniecības procesā vai arī gadījumos, kad būve ir radījusi vai var radīt bīstamību vai būtisku kaitējumu personu dzīvībai, veselībai, īpašumam vai videi.

Birojā nevarēs pārsūdzēt valsts un pašvaldību izdotos administratīvos aktus. Savukārt paša biroja pieņemtos lēmumus varēs pārsūdzēt tiesā Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā.

[Atpakaļ uz sākumu](#)

Ekspluatācijā nodotu būvju uzraudzība

Likums paredz vispārīgu principu, ka ekspluatācijā pieņemto būvi izmanto tikai atbilstoši projektētajam lietošanas veidam. Ir paredzēts arī, ka būves īpašnieks nodrošina būves un tās elementu uzturēšanu ekspluatācijas laikā, lai tā atbilstu likumā noteiktajām būtiskām prasībām (mehāniskā stiprība un stabilitāte, ugunsdrošība, higiēna, nekaitīgums un vides aizsardzība, lietošanas drošība un vides pieejamība, akustika, energoefektivitāte, ilgtspējīga dabas resursu izmantošana).

Atšķirībā no iepriekšējā regulējuma jaunais Būvniecības likums un Ēku būvnoteikumi skaidri nosaka ekspluatācijā nodotu būvju uzraudzības kārtību. Likums paredz, ka būvinspektoram ir tiesības apmeklēt fiziskajām un juridiskajām personām piederošās vai to lietošanā esošās būves un atsevišķas telpas, lai kontrolētu ekspluatācijas atbilstību normatīvajiem aktiem, tai skaitā patvaļīgas būvniecības esamību un būves drošumu. Ja būvinspektoram netiek nodrošināta piekļuve būvei vai telpām, to var veikt arī ar fizisku spēku saskaņā ar rajona vai pilsētas tiesas tiesneša lēmumu. Atbilstoši būvinspektora atzinumam būvvalde var pieņemt šādus lēmumus:

1. uzdot veikt būves, tās daļas vai iebūvēto būvizstrādājumu tehnisko izpēti;
2. uzdot novērst konstatēto bīstamību, informējot par to pašvaldību;
3. ja konstatēta būves bīstamība – aizliegt tās ekspluatāciju līdz bīstamības novēršanai;
4. ja būve vai atsevišķa telpa tiek izmantota neatbilstoši projektētajam lietošanas veidam – aizliegt būves vai atsevišķas telpas ekspluatāciju un uzdot atjaunot iepriekšējo stāvokli.

Uz Būvniecības likuma pamata izdotie Ēku būvnoteikumi paredz, ka publiskas ēkas īpašniekam ir pienākums veikt ēkas tehnisko apsekošanu ne retāk kā reizi 10 gados. Ja tehniskās apsekošanas laikā konstatē redzamus ēkas bojājumus, kas var mazināt ēkas stiprību vai noturību, īpašnieks veic nepieciešamos pasākumus to novēršanai.

[Atpakaļ uz sākumu](#)

Atbildība būvniecībā

Būvniecības likums skaidri definē būvniecības procesa dalībnieku atbildību:

1. ja tiek būvēta zemes īpašniekam piederoša būve, tad zemes īpašnieks ir atbildīgs par būvdarbu uzsākšanu bez būvatļaujas vai pirms būvatļaujā paredzēto nosacījumu izpildes, kā arī par normatīvajiem aktiem atbilstoša būvprojekta izstrādātāja, būveksperta, būvdarbu veicēja un būvuzrauga izvēli (ja uz zemes gabala tiek būvēta citai personai piederoša būve, tad minētā atbildība gulstas uz šo citu personu);
2. būvprojekta izstrādātājs ir atbildīgs par būvprojekta apjoma un satura atbilstību pasūtītāja, Būvniecības likuma un citu normatīvo aktu prasībām, kā arī par autoruzraudzību;
3. būvdarbu veicējs ir atbildīgs par normatīvo aktu prasību ievērošanu būvlaukumā un būvdarbu rezultātā tapušās būves vai tās daļas atbilstību būvprojektam un pasūtītāja, likuma un citu normatīvo aktu prasībām, kā arī par normatīvo aktu prasībām atbilstošu būvizstrādājumu izvēli un to iestrādes tehnoloģiju;
4. būvuzraugs ir atbildīgs par visa būvdarbu procesa uzraudzību kopumā un ikvienu būvuzraudzības plānā noteiktā posma kontroli būvlaukumā termiņos, kādi attiecīgajā plānā paredzēti, kā arī par to, lai būve vai tās daļa, kuras būvniecības laikā viņš pildījis savus pienākumus, atbilstu būvprojektam un pasūtītāja, likuma un citu normatīvo aktu prasībām;
5. būveksperts atbild par ekspertīzes atzinuma saturu un tajā ietverto secinājumu pamatotību.

Jaunais regulējums arī izslēdz līdzšinējo praksi, kad projektētāji paši pasūtīja sava projekta ekspertīzi. Likums skaidri nosaka, ka pasūtītājs nav tiesīgs pilnvarot citus būvniecības procesa dalībniekus izraudzīties būvekspertu vai būvuzraugu un slēgt līgumu par būveksperta vai būvuzrauga pakalpojumu sniegšanu.

Šī ziņu vēstule ir ZAB RAIDLA LEJIŅŠ & NORCOUS publikācija un nav uzskatāma par juridisku padomu vai juridisku atzinumu par jebkādiem tajā minētiem faktiem vai apstākļiem. Mēs esam pielikuši pūles, lai apkopotu un sagatavotu ziņu vēstulē pieejamo informāciju, taču mēs negarantējam informācijas pareizību, pilnību vai aktualitāti. Ziņu vēstules saturs paredzēts vispārīgai informācijai, un mēs iesakām konsultēties ar juristu par Jums aktuālu konkrētu situāciju, precizējot Jūs interesējošos juridiskos jautājumus.

ZAB RAIDLA LEJIŅŠ & NORCOUS | K. Valdemāra iela 20, Rīga | Tel: +371 67240 689 | [www.rln.lv](#)