

Līgumiem ir nozīme

No būvniecībai pīejamā finansējuma līdz projektu vadības riskiem – tik plašs bija tēmu loks DB rīkotajā konferencē Būvniecība 2017

Viena no svarīgākajām izskanējušām ziņām – līdz 2020. gadam būvniecības nozarei plānotais finansējums no Eiropas Savienības struktūrfondiem ir 2,7 miljardi eiro. No tiem 959,4 miljoni eiro atvēlēti jaunu ēku būvniecībai un esošo ēku siltināšanai un atjaunošanai. Pašlaik noslēgto un pabeigto līgumu summa ir 1,5 miljardi eiro. Finansiāli ietilpīgākie projekti ir Daugavas stadiona pārbūve, Rīgas Skanstes tramvaja līnijas izbūve, Eiropas Komisija ir apstiprinājusi arī Inčukalna sērskābo gudrona dīķu sanācījās projektu.

Centrālās finanšu un līgumu aģentūras, kas uzrauga ES finansēto projektu īstenošanu, nodaļas vadītāja vietniece Gundega Fokina stāsta, ka galvenais, kas tiek uzraudzīts, ir projekta īstenošanas likumība, lietderība un pamatojība. Tieki vērtēta gan pasūtītāja kompetence un finansiālās iespējas, gan pats iepirkums. G. Fokina vērš uzmanību uz konstatēto iezīmi, ka nereti projekti tiek veiktas formālas ekspertīzes un formālas būvuzraudzības.

Trīs līgumu veidi

Taču finansējums ne tuvu nav vienīgā problēma, kas satrauc nozari. Tā, piemēram, būvfirms *Velve* valdes priekšsēdētājs Ainars Leitēns, runājot par iespējamo risku mazināšanu būvniecības procesā un iespējām to padarīt efektīvāku, uzsver, ka liela nozīme ir tam, kādu līgumu noslēdz būvnieks.

Līgumiem ir iespējami vairāki veidi: gala summas līgums, atvērtās grāmatas līgums un *design&build* jeb projekte&būvē līgums. Uzņēmumā visizplatītākie ir gala summas līgumi. To priekšrocības ir lielāka banku uzticamība, izsniedzot finansējumu, konkrēts darbu izpildes termiņš, skaidra vīzija par gala rezultātu. Šie līgumi labi strādā, ja ir augsta būvprojekta kvalitāte un tajā nav pieļautas kļūdas.

Atvērtās grāmatas līgumi ļauj pasūtītājam pārskatīt un pārbaudīt visus pieņēmumus attiecībā uz projekta īstenošanu, izmaksām, riskiem un būvniecības organizāciju agrīnā stadijā, strādājot kopā ar būvniekiem, apakšuzņēmējiem un būvmateriālu piegādātājiem. Viens no ieguvumiem ir samazinātas konflikta iespējas starp pasūtītāju un būvnieku. Tā ir arī lielāka pasūtītāja iesaiste apakšuzņēmēju izvēlē. Tāpat atvērtās grāmatas līguma gadījumā iespējams veikt izmaiņas būvprojektā būvniecības laikā. Kā galvenās šādu līgumu priekšrocības A. Leitēns min samazinātu dokumentācijas apjomu, efektīvāku sadarbību starp pasūtītāju un būvnieku, kā arī to, ka projekta realizācijas izmaksas parasti ir mazākas nekā sākotnēji plānoti. Zināms mīnuss gan ir tas, ka šādiem līgumiem Latvijas bankas nelabprāt izsniedz finansējumu, īpaši salīdzinājumā ar gala summas līgumiem.

Projekte&būvē līgumu priekšrocības ir potenciāli izmaksu ietaupījumi, jo projekta īstenošana un būvniecība ir apvienota vienā līgumā, kur vadošais parasti ir būvnieks. Līdz ar to vienkāršāks ir atbildību sadalījums, tāpat ir

**dienas
bizness**
konferences

Būvniecības konference

2017

samazināts dīkstāves laiks starp projekta pabeigšanu un būvniecības uzsākšanu, kā arī iespējams ātrāk prognozēt kopējās projekta izmaksas. Tajā pašā laikā, saskaņā ar A. Leitēna teikto, priekšnoteikums tam, lai šāds līgums būtu veiksmīgs, ir tas, ka pasūtītājam jau agrīnā stadijā jānosaka projekta īstenošanas uzdevuma prasības. Šādu līgumu īstenošanas risks gan var būt potenciāla gala apdares kvalitātes upurēšana, lai panāktu finašu rezultātus. A. Leitēns norāda, ka katrā gadījumā būvniekiem jāizvērtē, kurš no līguma veidiem ir visoptimālākais, lai nodrošinātu efektīvu būvniecības procesu.

Juridiskie riski

Savukārt zvērinātu advokātu biroja *Cobalt* vadošais partneris Guntars Zīle norāda uz būvniecības projekta iespējamiem juridiskajiem riskiem. Saskaņā ar G. Zīles teikto, ir regulatorie un līgumiskie riski. Pie pirmajiem pieder apbūves ierobežojumi, iespējamā būvatļaujas apstrīdēšana un iespējamie sarežģījumi, būvobjektu nododot ekspluatācijā. Savukārt līgumiskos riskus rada neprecīzi vai pretrunīgi noteikumi, «caurumi» līgumos (proti, neatrunāti būtiski jautājumi), kā arī nepabeigtī līgumi. Tas var radīt strīdus situācijas starp būvniecības procesā iesaistītajiem. G. Zīle min vairākus «drošības pasākumus», lai minimētos riskus novērstu. Vispirms, slēdzot līgumus, tā ir rūpīga sagatavošanās un plānošana, savlaicīgi apzinot visus iespējamos ierobežojumus, un problēmu savlaicīga risināšana. «Līgumos jāpievērš īpaša uzmanība apdrošināšanas segumam un «caurumu» neesamībai, tāpat būtu ieteicams dokumentēt līgumu izpildes gaitu, jo lietas, kas daudziem šķiet tikai nevienam nevajadzīgas traucējošas formalitātes, strīdus gadījumā var izrādīties izšķirošas,» uzsver G. Zīle. Jurists arī iesaka noskaidrot iesaistīto būvspeciālistu pieredzi līdzvērtīgu objektu projektēšanā un būvniecībā. Vēl viens ieteikums – orientēties uz iespējami mazāk iesaistītajām personām būvniecības procesā – jo vairāk būvniecības procesa dalībnieku, jo vairāk dalījumu pienākumos un atbildībā un lielāks strīdu risks.

Rūta Kesnere