



Būvniecība

Publicēts: 27.05.2021.

Būvniecība [↗](#)



Atbilstoši būvniecības likuma definīcijai būvniecība ir visu veidu būvju projektēšana un būvdarbi.

Būvniecības procesu kopumā Latvijā regulē [Būvniecības likums](#), vispārīgie būvnoteikumi (MK noteikumi Nr.500) un speciālie būvnoteikumi (MK noteikumi Nr.529 "Ēku būvnoteikumi", MK noteikumi Nr.253 "Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi", MK noteikumi Nr.550 "Hidro tehnisko un meliorācijas būvju būvnoteikumi" u. c.).

Pilns būvnoteikumu saraksts pieejams [ŠEIT](#)

Lai uzsāktu būvniecību, būvniecības ierosinātājam, konsultējoties ar būvvaldes amatpersonām un/vai būvniecības jomas speciālistiem, piemēram, ar izvēlēto būvprojekta izstrādātāju, ir jānedefinē divas būtiskas lietas, no kā būs atkarīga būvniecības procesa kārtība un būvvaldē iesniedzamo būvniecības dokumentu saturs:

Plānotās būves grupa;

Plānotais būvniecības veids.

Būves iedala ēkās un inženierbūvēs. Ēku un inženierbūvju iedalījumu grupās nosaka vispārīgie būvnoteikumi, kur būves iedalītas trīs grupās atkarībā no būvniecības sarežģītības un iespējamās ietekmes uz vidi. Ēku un inženierbūvju iedalījums grupās atrodams [Vispārīgo būvnoteikumu 1.pielikumā](#).

[Vispārīgo būvnoteikumu 1.pielikumā](#).

Dalījums būvju grupās un būvniecības process neattiecas uz:

ģeodēziskajiem punktiem, robežzīmēm un citām apvidū nostiprinātām zīmēm, kurām ir noteikts vismaz viens no šādiem raksturlielumiem – koordinātas, augstums, Zemes gravimetriskā lauka vērtība vai Zemes ģeomagnētiskā lauka vērtība – un kuru būvniecības kārtību nosaka normatīvie akti ģeodēzijas, kartogrāfijas un ģeotelpiskās informācijas jomā;

pagaidu būvēm.

Atbilstoši Būvniecības likumā noteiktajam izšķir šādus būvniecības veidus:

jaunas būves būvniecība - ķermeniska lieta, kas tapusi cilvēka darbības rezultātā un ir saistīta ar pamatni (zemi vai gultni);

būves pārbūve - būvdarbi, kuru rezultātā ir mainīts būves vai tās daļas apjoms vai pastiprināti nesošie elementi vai konstrukcijas, mainot vai nemainot lietošanas veidu;

būves atjaunošana - būvdarbi, kuru rezultātā ir nomainīti nolietotojušies būves nesošie elementi vai konstrukcijas vai veikti funkcionāli vai tehniski uzlabojumi, nemainot būves apjomu vai nesošo elementu nestspēju;

būves ierīkošana - būvdarbi, kurus veic inženiertīkla montāžai, ievietošanai vai novietošanai pamatnē (zemē vai gultnē)

vai būvē;

būves restaurācija – būvdarbi, kurus veic zinātniski pamatotai būves vai tās daļas atjaunošanai, lietojot oriģinālam atbilstošus materiālus, paņēmienus vai tehnoloģijas;

būves konservācija - būvdarbi, kurus veic būves konstrukciju nostiprināšanai un aizsardzībai pret nelabvēlīgu ārējo iedarbību, kā arī izbūvēto inženiertīklu atslēgšanai, lai būves konstrukcijas nenonāktu cilvēku dzīvībai, veselībai vai videi bīstamā stāvoklī;

būves nojaukšana - būvdarbi, kuru rezultātā būve beidz pastāvēt;

būves novietošana - būvdarbi, kurus veic iepriekš izgatavotas būves salikšanai no gataviem elementiem paredzētajā novietnē, neizbūvējot pamatus vai pamatni dziļāk par 30 centimetriem.

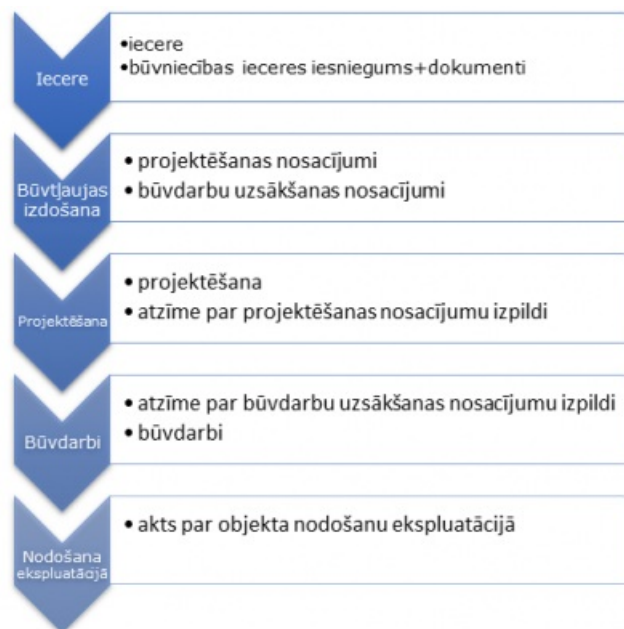
Papildus minētajiem būvniecības veidiem [Ēku būvnoteikumi \(MK not. Nr.529\)](#) paredz būvniecības veidus ar atvieglotu būvniecības realizācijas kārtību:

vienkāršota atjaunošana – ēkas vai tās daļas atjaunošana, nemainot nolietoto ēkas nesošos elementus vai konstrukcijas, neskarot ēkas fasādi un koplietošanas inženiertīklus, veicot funkcionālus vai tehniskus uzlabojumus;

vienkāršota fasādes atjaunošana – fasādes apdares atjaunošana, visu logu nomainīšana, fasādes siltināšana, jumta pārseguma nomainīšana un siltināšana, pagraba siltināšana, lodžijas aizstiklošana,

lietošanas veida maiņa bez pārbūves - ēkas lietošanas veida maiņa bez pārbūves.

Lai ierosinātu būvniecību, būvniecības ierosinātajam vietējā būvvaldē vai institūcijā, kura veic būvvaldes funkcijas, ir jāiesniedz būvniecības ieceres iesniegums un speciālajos būvnoteikumos norādītie dokumenti. Pilna būvniecības procesa realizācija ietver šādus posmus:



Ja tiek plānota ēku būvniecība, tad būvniecības kārtību nosaka [MK not. Nr.529 „Ēku būvnoteikumi”](#), kur atkarībā no noteiktās būvju grupas un būvniecības veida, ir šādi būvniecības ieceres iesnieguma veidi:

paskaidrojuma raksts,

paskaidrojuma raksts ēkas nojaukšanai,

paskaidrojuma raksts ēkas vai telpu grupas lietošanas veida maiņai bez pārbūves,
būvniecības iesniegums,
aplīdzinājuma karte,
ēkas fasādes aplīdzinājuma karte.

Ja tiek plānota inženiertīklu būvniecība, tad būvniecības kārtību nosaka [MK not. Nr.253 „Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi”](#), kur atkarībā no plānotās būvniecības ieceres, noteiktās būvju grupas un būvniecības veida, ir šādi būvniecības ieceres iesnieguma veidi:

paskaidrojuma raksts,
paskaidrojuma raksts inženierbūves konservācijai,
aplīdzinājuma karte inženierbūvei,
būvniecības iesniegums.

Svarīgi atcerēties!

Aplīdzinājuma karte nepieciešama iekšējā inženiertīkla (izņemot elektroenerģijas vai elektronisko sakaru iekšējos inženiertīklus) atjaunošanai, ierīkošanai, nojaukšanai vai pārbūvei, ja šiem būvdarbiem ir paredzēts publisko tiesību juridiskās personas vai ES politikas instrumentu līdzfinansējums.

Katram būvniecības ieceres iesnieguma veidam attiecīgajos speciālajos būvnoteikumos ir noteikts būvvaldē iesniedzamo būvniecības ieceres dokumentu saturs, apjoms un noformējums. Visu speciālo būvnoteikumu sarakstu skatīt [ŠEIT](#).

Būvniecības ieceres realizācijai nepieciešamos dokumentus (būvprojektu minimālā sastāvā) ir tiesīgs izstrādāt būvprojekta izstrādātājs-būvspeciālists vai būvkomersants, kas uz rakstveida vienošanās pamata izstrādā būvprojektu minimālā sastāvā un/vai turpina būvprojekta izstrādi atbilstoši būvatļaujā iekļautajiem projektēšanas nosacījumiem. Būvspeciālists- persona, kas ieguvusi patstāvīgas prakses tiesības arhitektūras, būvniecības vai elektroenerģētikas jomā. Informāciju par arhitekta prakses sertifikātu un būvprakses sertifikātu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā iekļauj būvspeciālistu reģistrā. Informācija par būvspeciālistiem un būvkomersantiem publiski pieejama [Būvniecības informācijas sistēmā](#).

Būvspeciālistu sertificēšanas un to uzraudzības kārtību skatīt [ŠEIT](#).

Būvvalde, pieņemot lēmumu par būvniecības ieceres akceptu, izdod būvatļauju vai atvieglota būvniecības procesa gadījumā- veic atzīmi paskaidrojuma rakstā/ aplīdzinājuma kartē.

Pēc būvvaldes atzīmes veikšanas paskaidrojuma rakstā, paskaidrojuma rakstā ēkas nojaukšanai, paskaidrojuma rakstā ēkas konservācijai vai aplīdzinājuma kartē, būvniecības ierosinātais iesniedz informāciju par būvdarbu veicēju.

Svarīgi atcerēties!

Ja paredzēts publisko tiesību juridiskās personas vai ES politikas instrumentu finansējums, papildus iesniedz atbildīgo būvspeciālistu saistību rakstus.

Būvatļauja - administratīvs akts ar nosacījumiem projektēšanai un būvdarbiem (būvdarbus var uzsākt pēc nosacījumu izpildes un tad, kad administratīvais akts kļuvis neapstrīdams).

Viena mēneša laikā no būvniecības ieceres iesnieguma iesniegšanas, būvvalde pieņem lēmumu par būvatļaujas izdošanu, atteikumu izdot būvatļauju vai būvniecības ieceres publisku apspriešanu.

Trīs darba dienu laikā pēc lēmuma pieņemšanas pašvaldības mājaslapā un būvniecības informācijas sistēmā tiek ievietota informācija par pieņemto lēmumu. Būvatļauja stājas spēkā ar brīdi, kad tā paziņota adresātam. Būvatļauju var apstrīdēt vai pārsūdzēt 1 mēneša laikā no tās spēkā stāšanās.

Būvatļaujā ietvertu projektēšanas nosacījumu maksimālais izpildes termiņš:

otrās grupas būvēm- divi gadi,

trešās grupas būvēm- četri gadi.

Būvniecības ierosinātājam ir pienākums speciālajos būvnoteikumos paredzētajos gadījumos par saņemto būvatļauju informēt sabiedrību, izvietojot būvtāfeli zemes gabalā, kurā atļauta būvniecība. Būvtāfele izvietojama piecu dienu laikā no būvatļaujas spēkā stāšanās dienas.

Pēc būvatļaujas saņemšanas tiek uzsākta būvatļaujas nosacījumu izpilde - projektēšana. Projektēšanu uz pasūtītāja risku var turpināt arī laikā, kad būvatļauja ir apstrīdēta vai pārsūdzēta. Būvprojekta izstrādātājs izstrādā būvprojektu tādā apjomā, kāds ir noteikts speciālajos būvnoteikumos un nepieciešams būvniecības ieceres realizācijai, kā arī norādīts būvatļaujā.

Svarīgi atcerēties!

Publisko tiesību juridiskās personas, ES politiku instrumentu vai citas ārvalstu finanšu palīdzības līdzekļiem finansētām otrās vai trešās grupas ēkām papildus būvprojektā ietver:

- ✓ Iekārtu, konstrukciju un būvizstrādājumu kopsavilkumu;
- ✓ Būvdarbu apjomus;
- ✓ Izmaksu aprēķinu (tāme).

Izstrādāto būvprojektu iesniedz būvvaldē, kas izdara atzīmi (būvprojekta akcepts) būvatļaujā par tajā ietvertu projektēšanas nosacījumu izpildi 14 dienu laikā. Būvatļaujā iekļautie nosacījumi būvdarbu uzsākšanai jāizpilda speciālajos būvnoteikumos noteiktajos termiņos, piemēram, ēkām - 2 gadu laikā no atzīmes veikšanas būvatļaujā par projektēšanas nosacījumu izpildi. Ja būvniecības ierosinātājs minētos nosacījumus norādītajā termiņā neizpilda, būvatļauja pēc minētā termiņa beigām ir atceļama.

Lai veiktu atzīmi būvatļaujā par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi, būvvaldē ir jāuzrāda noslēgtie līgumi par būvdarbu veikšanu un būvuzraudzību/autoruzraudzībai, ja to nosaka normatīvie akti.

Būvprojekta ekspertīze ir obligāta trešās grupas būvju būvprojektiem, izņemot būves nojaukšanas būvprojektiem.

Būvprojektu ekspertīzi trešās grupas būvēm ir tiesīgi veikt tikai tie būvkomersanti, kuri nodarbina būvspeciālistus ar patstāvīgās prakses tiesībām ekspertīzes veikšanā. Citas grupas būvju būvprojektu ekspertīzi patstāvīgi ir tiesīgi veikt arī būvspeciālisti ar patstāvīgās prakses tiesībām ekspertīzes veikšanā.

Būvprojekta ekspertīzi ir tiesīgs veikt no būvprojekta izstrādātāja neatkarīgs ekspertīzes veicējs.

Ja būvprojekta ekspertīze ir obligāta vai to pieprasa būvvalde, pamatojot ekspertīzes nepieciešamību, būvprojekta ekspertīzes veicēju izvēlas pasūtītājs, bet Būvniecības likuma 6.1 panta pirmās daļas 4. punktā noteiktajos gadījumos būvprojekta ekspertīzi organizē Būvniecības valsts kontroles birojs. Līgumu par ekspertīzi slēdz un ar tā izpildi saistītos izdevumus sedz pasūtītājs.

Pasūtītājs nav tiesīgs pilnvarot citus būvniecības procesa dalībniekus izraudzīties un slēgt līgumu par būveksperta pakalpojuma sniegšanu pasūtītāja uzdevumā.

Ja būvekspertīzes līgums noslēgts līdz 2016. gada 30. jūnijam un atbilstoši Būvniecības likuma pārejas noteikumu 11. punktam piesaistītajiem būvspeciālistiem bija tiesības veikt būvprojekta ekspertīzi vai būves ekspertīzi, tie bija tiesīgi to pabeigt.

Svarīgi atcerēties!

Atbilstoši Ēku būvnoteikumu 83.3.punktam ekspertīzi veic ekonomiskajai daļai – būvprojektiem, kuru izstrādi un īstenošanu finansē no publisko tiesību juridisko personu vai ES politiku instrumentu vai citas ārvalstu finanšu palīdzības līdzekļiem –, izvērtējot būvizstrādājumu izvēles ekonomisko pamatojumu saskaņā ar projektēšanas uzdevumu, kā arī izmaksās iekļauto darba pozīciju pietiekamību.

Būvuzraudzību veic, ja:

būvniecība pilnībā vai daļēji tiek finansēta no publisko personu līdzekļiem, ES politiku instrumentu vai citas ārvalstu finanšu palīdzības līdzekļiem otrās un trešās grupas būvēm. Šī prasība attiecas arī uz pirmās grupas būvēm, ja to paredz normatīvie akti;

būve ir valsts aizsargājams kultūras piemineklis;

paredzēti trešās grupas būves būvdarbi;

otrās grupas publiskām ēkām un ražošanas būvēm, ja būves paredzētais lietojums, konstrukcijas vai būvdarbu izpildes paņēmieni būvvaldes vērtējumā ir saistīti ar paaugstinātu risku videi, cilvēku dzīvībai vai veselībai.

Svarīgi atcerēties!

To otrās grupas būvju būvuzraudzību, kuru būvniecība pilnībā vai daļēji tiek finansēta no **ES fondu līdzekļiem**, kā arī trešās grupas būvju būvuzraudzību uz līguma pamata var veikt tikai **būvkomersants**.

Būvuzraudzību ir tiesīgs veikt tikai no būvdarbu veicēja un būvprojekta izstrādātāja neatkarīgs būvkomersants vai būvspeciālists (būvuzraugs). Par būvuzraugu nevar būt persona, kurai ir darba attiecības ar būvkomersantu, kas veic piegādes uzraugāmajam būvobjektam.

Būvuzraudzību veic saskaņā ar būvuzraudzības līgumu. Ja būvuzraudzības līgumu slēdz ar juridisko personu, līgumā norāda konkrētās fiziskās personas, kuras parakstīs saistību rakstu un veiks būvuzraudzību, kā arī norāda atbildīgo būvuzraugu.

Būvuzraugam ir pienākums nodrošināt dalītu laika uzskaiti par savu darbu katrā objektā un par to informēt pasūtītāju un attiecīgo būvvaldi vai institūciju, kura veic būvdarbu kontroli, un pēc būvinspektora pieprasījuma sniegt uzskaiti pamatojošo dokumentāciju.

Autoruzraudzību veic:

valsts aizsargājamiem kultūras pieminekļiem, otrās un trešās grupas ēkām (izņemot viena vai divu dzīvokļu dzīvojamās ēkas un palīgēkas) pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā un tā aizsardzības zonā atbilstoši teritorijas plānojumam;

trešās grupas jaunbūvējamām, restaurējamām un pārbūvējamām būvēm, ja būvniecībai nepieciešama būvatļauja;

otrās grupas būvēm, ja būvniecībai nepieciešama būvatļauja:

- ● publiskām jaunbūvējamām, restaurējamām un pārbūvējamām ēkām;
 - ● jaunbūvējamām dzīvojamām ēkām (izņemot viena vai divu dzīvokļu dzīvojamās ēkas);
- būvēm, kurām ir veikts ietekmes uz vidi novērtējums.

Būvdarbus drīkst uzsākt pēc tam, kad būvalde izdarījusi atzīmi būvatļaujā par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi. Būvdarbus, kuru veikšanai nepieciešama apliecinājuma karte vai paskaidrojuma raksts, drīkst uzsākt pēc tam, kad būvalde minētajos dokumentos izdarījusi atzīmi par nosacījumu izpildi un speciālajos noteikumos paredzētajos gadījumos būvvaldē reģistrēti būvdarbu uzsākšanai nepieciešamie dokumenti.

Būvdarbus veic sertificēta atbildīgā būvdarbu vadītāja vadībā, ko ieceļ galvenais būvdarbu veicējs. Atsevišķos būvdarbus uz līguma pamata var veikt atsevišķu būvdarbu veicējs, kurš ieceļ būvdarbu vadītāju konkrētu būvdarbu veikšanai. Galvenais būvdarbu veicējs nav tiesīgs nodot būvdarbu veicējam visu būvdarbu izpildi kopumā.

Iepriekšējs paziņojums par darbu veikšanu

Darba aizsardzības prasības, veicot būvdarbus, nosaka [MK 25.02.2003. noteikumi Nr.92 "Darba aizsardzības prasības, veicot būvdarbus" \(turpmāk-MK noteikumi Nr.92\)](#). Šie noteikumi nosaka, ka pasūtītājam ir pienākums pirms būvdarbu uzsākšanas nosūtīt Valsts darba inspekcijai iepriekšēju paziņojumu par būvdarbu veikšanu. Paziņojums jānosūta, ja paredzētais būvdarbu ilgums pārsniegs 30 darbadienas un būvdarbos vienlaikus tiks nodarbināti vairāk nekā 20 nodarbinātie. Paziņojums jānosūta arī tad, ja plānotais būvdarbu apjoms pārsniegs 500 cilvēkdienas, tas ir, viena vai vairāku nodarbināto kopā nostrādātās 500 darbadienas. Iepriekšējā paziņojumā par būvdarbu veikšanu sniegto informāciju jānovieto būvlaukumā redzamā vietā un, ja nepieciešams, to regulāri atjauno. Sīkāka informācija un paziņojuma veidlapa atrodama [ŠEIT](#).

Pasūtītāja pienākums ir norīkot darba aizsardzības koordinātoru būvdarbu izpildes sagatavošanas posmam, kā arī būvdarbu veikšanas posmam, ja būvdarbus veic vairāki būvdarbu veicēji.

Pasūtītājs nodrošina, lai pirms būvdarbu uzsākšanas tiktu izstrādāts darba aizsardzības plāns, ja:

- būvlaukumā būvdarbus veic vairāki atsevišķu būvdarbu veicēji;
- tiek veikts kāds no MK noteikumu Nr.92 3.punktā minētajiem būvdarbiem;
- ja nepieciešams nosūtīt iepriekšēju paziņojumu par būvdarbu veikšanu.

Iepriekš minētos pienākumus pasūtītājs var uzdot projekta vadītājam, par to savstarpēji vienojoties.

Būvdarbu norises dokumentācija – darbu veikšanas projekts, darba aizsardzības plāns, būvdarbu žurnāls, autoruzraudzības

žurnāls (ja tiek veikta autoruzraudzība), segto un nozīmīgo konstrukciju akti, būvizstrādājumu atbilstības dokumentācija, darbu izpildes tāmes - formas 2, materiālu saskaņošanas akti.

Norādījumus par būvdarbu un autoruzraudzības žurnāla aizpildīšanu skatīt [Vispārīgajos būvnoteikumos](#) un [Būvniecības valsts kontroles biroja metodikā](#).

Svarīgi atcerēties!

Atbilstoši Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumu 111.punktam, būvdarbu žurnālu neaizpilda paskaidrojuma rakstā vai apliecinājuma kartē paredzētajiem būvdarbiem, izņemot gadījumu, ja būvdarbiem ir paredzēts publisko tiesību juridiskās personas vai ES politiku instrumentu līdzfinansējums vai ja paredzēta II grupas inženierbūves atjaunošana (neskarot inženierbūves nesošos elementus vai konstrukcijas).

Galvenā būvdarbu veicēja pienākums ir nodrošināt, ka būvdarbos tiek izmantoti tikai būvprojektam atbilstoši būvizstrādājumi, kuriem ir atbilstību apliecinājošie dokumenti. Par būvizstrādājumu atbilstības dokumentāciju informāciju skatīt [ŠEIT](#).

Būvspeciālisti (būvdarbu vadītājs, būvuzraugs, autoruzraugs) un apakšuzņēmēji - objektā jābūt piesaistītiem būvspeciālistiem un apakšuzņēmējiem, kas tika norādīti piedāvājumā. Ja tiek veikta piedāvājumā norādīto speciālistu maiņa, jāizvērtē piedāvāto speciālistu atbilstība iepirkumā izvirzītajām pieredzes un kvalifikācijas prasībām. Ja tiek veikta apakšuzņēmēju, uz kuru iespējām (saimnieciskām vai finansiālām, tehniskām vai profesionālām) iepirkumā balstījās pretendents, maiņa, jāizvērtē piedāvātā apakšuzņēmēja atbilstība iepirkumā izvirzītajām prasībām. Ja tiek nomainīti apakšuzņēmēji vai piesaistīti jauni, kuru veicamais darbu apjoms sastāda 10% un vairāk no kopējā darbu apjoma, jāpārbauda, vai uz tiem nav attiecināmi [Publisko iepirkumu likuma](#) 42.pantā minētie izslēgšanas nosacījumi.

Būvdarbu laikā aizliegts veikt izmaiņas būves lietošanas veidā.

Izmaiņas būves novietojumā, būvāpjomā un fasādes risinājumā pieļaujamas pēc to saskaņošanas ar būvvaldi vai institūciju, kura pilda būvvaldes funkcijas. Ar izmaiņām var paredzēt arī būvprojektā minimālajā sastāvā vai būvprojektā neparedzētus pirmās vai otrās grupas inženierbūvju, pirmās grupas ēkas vai otrās grupas palīgēkas būvdarbus.

Ja būvprojektā, kuram ir veikta ekspertīze, būvdarbu laikā tiek mainīts būves arhitektoniskais risinājums vai būves, tās nesošo konstrukciju vai to daļu konstruktīvais risinājums attiecībā uz būves mehānisko stiprību, stabilitāti, ugunsdrošību vai lietošanas drošumu, pasūtītājam ir pienākums pārtraukt būvdarbus būves daļā, kuru skar konstruktīvā risinājuma izmaiņas, nodrošināt attiecīgo būvprojekta daļu un sadaļu ekspertīzi, iesniegt būvprojekta izmaiņu dokumentāciju un ekspertīzes atzinumu būvvaldē. Būvdarbus būves daļā, kuru skar konstruktīvā risinājuma izmaiņas drīkst atsākt tikai pēc tam, kad ir saņemts pozitīvs ekspertīzes atzinums un, ja to paredz speciālie būvnoteikumi, būvvaldē saskaņotas būvprojekta izmaiņas.

Veiktās izmaiņas atspoguļo arī būvdarbu tāmē, kas pievienota līgumam, sagatavojot izmaiņu aktus darbus apjomos, norādot arī pamatojumu nepieciešamajām izmaiņām. Izmaiņas būvdarbu līgumā jāveic atbilstoši iepirkumu regulējošo normatīvo aktu prasībām.

Skaidrojumu par iepirkuma līguma grozīšanu (Publisko iepirkuma likuma 61.pants) skatīt [ŠEIT](#).

Gadījumā, kad būvdarbu laikā tiek veiktas izmaiņas būvprojektā autoruzraudzības kārtībā, sagatavo izmaiņu aktus darbus apjomos ar pamatojumu izmaiņu nepieciešamībai. Veic attiecīgos ierakstus autoruzraudzības žurnālā un pievieno izmaiņu rasējumus.

Ja būvdarbu laikā tiek veikta būvprojektā/ būvdarbu līgumā iekļauto materiālu/ būvizstrādājumu nomaina uz ekvivalentiem materiāliem/ būvizstrādājumiem, tiek sagatavoti materiālu saskaņošanas akti, kuros atspoguļo informāciju par sākotnēji paredzēto materiālu/ būvizstrādājumu un tā būtiskajām tehniskajām īpašībām un piedāvāto materiālu un tā īpašībām, lai būtu izvērtējams, ka aizvietotais materiāls ir ekvivalents sākotnēji paredzētajam. Šajā gadījumā netiek gatavoti darbu apjomu izmaiņu akti. Materiālu maiņa tiek saskaņota ar autoruzraugu (ja tiek veikta autoruzraudzība), būvuzraugu un būvdarbu veicēju. Turpretī, ja tiek nomainīts būvizstrādājums uz tādu, kas nav ekvivalents, piemēram, būvprojektā paredzēta minerālvate, bet tiek piedāvāts cits risinājums, to aizstājot ar putu polistirolu, tad tiek gatavots izmaiņu akts darbu apjomos, aizvietojot vienu materiālu ar otru. Līdztekus tam izvērtē piedāvātā materiāla izmaksas, izvērtējot tirgus cenas. Ja materiāls ir sākotnēji tāmēts, tad cenu nosaka atbilstoši tāmēi.

Svarīgi atcerēties!

Ja tiek veikta būvizstrādājumu/ materiālu nomaina būvdarbu laikā, piedāvātajam materiālam jābūt ekvivalentam sākotnēji paredzētajam, vai labākam par to.

 [Paraugs materiālu saskaņošanas aktam](#) 

Ēku vai tās daļu ekspluatācijā pieņem būvvalde – būvvaldes būvinspektors un arhitekts, papildus pieaicinot citu būvvaldes amatpersonu, ja nepieciešams, vai birojs. Būvvalde vai birojs pēc saskaņošanas ar pasūtītāju un visu noteikto dokumentu saņemšanas nosaka ēkas vai tās daļas pieņemšanas termiņu, kas nav ilgāks par 10 darbdienu no dokumentu iesniegšanas dienas būvvaldē vai birojā.

Aktā norāda ar pasūtītāju saskaņotu termiņu, kurā pasūtītājs var prasīt, lai būvdarbu veicējs par saviem līdzekļiem novērs būvdarbu defektus, kas atklājušies pēc ēkas vai tās daļas nodošanas ekspluatācijā. Minimālais būvdarbu garantijas termiņš pēc akta parakstīšanas ir:

trīs gadi otrās grupas ēkām;

pieci gadi trešās grupas ēkām.

Būves garantijas termiņš tiek skaitīts no būves pieņemšanas ekspluatācijā nevis no darbu pabeigšanas dienas.

Iepriekš minētais būvdarbu garantijas termiņš nav piemērojams iekārtām, kas tiek uzstādītas būvdarbu laikā. Iekārtu garantijas termiņu nosaka attiecīgās iekārtas ražotājs iekārtas tehniskajā dokumentācijā.

Minimālais būvdarbu garantijas termiņš neliedz līdzējiem vienoties par papildus garantijas noteikumiem, piemēram, par būvdarbu trūkumu (defektu) novēršanas laikiem, termiņiem utml. Nošķirami ir arī garantiju saistību pastiprinājumi (piemēram, bankas garantija, drošības nauda) un to spēkā esamības termiņi no būvdarbu garantijas termiņiem.

Ja ēku vai tās daļu pieņem ekspluatācijā ziemā, teritorijas apzaļumošanu, piebrauktuvi, ietvju, saimniecības, rotaļu un sporta laukumu seguma virsslāņa uzklāšanu, kā arī fasādes fragmentu apdari var veikt minētajiem darbiem labvēlīgā sezonā, bet tie jāpabeidz līdz attiecīgā gada 1.jūnijam.

Svarīgi atcerēties!


Atliktie būvdarbi jānorāda aktā par objekta pieņemšanu ekspluatācijā.

Ēka vai tās daļa ir uzskatāma par pieņemtu ekspluatācijā ar akta parakstīšanas dienu (ja būvniecības ieceres realizācijai ir izsniegta būvatļauja).

Pēc vienkāršotās atjaunošanas būvdarbu pabeigšanas pasūtītājs informē būvvaldi par būvdarbu pabeigšanu, iesniedzot aizpildītu paskaidrojuma raksta II daļu vai apliecinājuma kartes II daļu. Būvvalde pēc minēto dokumentu saņemšanas piecu darbdienu laikā pirmās grupas ēkām un 10 darbdienu laikā otrās un trešās grupas ēkām apseko publiskas ēkas vai to daļas, bet var apsekot dzīvojamās ēkas vai to daļas, kā arī lauku saimniecības nedzīvojamās ēkas vai to daļas un pārliecinās, vai būvdarbi veikti atbilstoši akceptētajai būvniecības iecerei un būvniecību reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem, kā arī izdara par to atzīmi paskaidrojuma rakstā vai apliecinājuma kartē.

Ja ēkas būvniecībai tiek izsniegts paskaidrojuma raksts/ apliecinājuma karte, tad ēka vai tās daļa ir uzskatāma par pieņemtu ekspluatācijā ar būvvaldes atzīmes veikšanu par veikto būvdarbu atbilstību būvniecības iecerei.

Kārtība, kādā tiek pieņemtas ekspluatācijā citas būves, jāskata attiecīgo būvju speciālajos [būvnoteikumos](#).

Apdrošināšana būvniecībā 

Atbilstoši MK noteikumiem Nr.502 "Noteikumi par būvspeciālistu un būvdarbu veicēju civiltiesiskās atbildības obligāto apdrošināšanu", ir obligāti apdrošināma būvspeciālistu profesionālā un būvdarbu veicēju civiltiesiskā atbildība. Apdrošināšanas kārtību un atbildības limitus skatīt noteikumos: <https://likumi.lv/doc.php?id=268552>

Atbildes uz jautājumiem par apdrošināšanu skatīt [ŠEIT](#).

Būvkomersantu reģistrācija



Lai veiktu komercdarbību vienā vai vairākās būvniecības jomās, kā arī arhitektūras vai elektroenerģētikas jomā, komersants reģistrējas [būvkomersantu reģistrā](#), iesniedzot informāciju par visiem uz darba līguma pamata nodarbinātajiem būvspeciālistiem.

Svarīgi atcerēties!

Komersants ir tiesīgs darboties tādās būvniecības jomās, kurās tam ir attiecīgi būvspeciālisti.

Papildu informācija un skaidrojumi par būvniecības procesu:

[Ekonomikas ministrijas mājas lapā](#)

[Prezentācijā par ēku renovāciju](#)

[Būvniecības valsts kontroles biroja mājas lapā](#)

<https://www.cfla.gov.lv/lv/buvnieciba>