

BŪVDARBU KVALITĀTES GARANTIJA



NATĀLIJA GRĀVELE,

SIA “Sorainen ZAB”, zvērināta advokāte

Būvdarbu kvalitāte var būtiski ietekmēt ikviena uzņēmuma vai privātpersonas dzīves kvalitāti, tādēļ noderīgi atgādināt, cik ilgs garantijas laiks jāpiešķir būvdarbiem, kā rīkoties, ja konstatēti defekti, un kas jāzina garantijas izpildes laikā.

Būvniecība ir nozare, kurā sniegto pakalpojumu kvalitāte, ilgtspējība un drošība ir īpaši svarīga. Tas saistīts gan ar būvniecības pakalpojumu ievērojamām izmaksām, gan arī potenciālajām sekām, kas var rasties to nekvalitatīvas izpildes gadījumā, apdraudot ne tikai pasūtītāja vai trešo personu mantiskās intereses, bet arī sabiedrības drošību un veselību, kā arī apkārtējo vidi. Tādēļ, slēdzot būvniecības līgumu, būtiski apzināt potenciālos riskus un veikt nepieciešamos pasākumus, lai novērstu vai vismaz mazinātu risku iestāšanās iespēju, kā arī paredzēt atbilstošu nodrošinājumu tad, ja risks tomēr iestājas.

Viens no galvenajiem riskiem būvniecībā ir sniegto pakalpojumu kvalitāte, kas ietver divus pamataspektus, par ko saskaņā ar Būvniecības likuma 19.² pantu atbildīgs būvdarbu veicējs. Tie ir:

- būvdarbu pienācīga izpilde atbilstoši pasūtītāja būvdarbu līgumā noteiktajiem būvdarbu kvalitātes rādītājiem, būvprojektam un tajā ietvertajiem risinājumiem, kā arī ievērojot spēkā esošo būvnormatīvu prasības un vispārējo būvpraksi;
- atbilstošu būvizstrādājumu un to iestrādes tehnoloģiju izmantošana, ko nosaka būvprojekts vai būvizstrādājumu ražotāja instrukcijas.

Ja, sniedzot būvniecības pakalpojumu, būvdarbu veicējs pieļauj pārkāpumu kādā no viņa atbildības sfērām, tas atbildīgs par garantijas periodā atklātā defekta, kas radies šī pārkāpuma rezultātā, novēršanu par saviem līdzekļiem.

MINIMĀLIE KVALITĀTES STANDARTI

Lai nodrošinātu būvniecības pakalpojumu minimālos kvalitātes standartus,

likumdevējs parūpējies ne tikai par vispārējiem būvnormatīviem dažādu kategoriju darbiem un būvēm, bet arī noteicis šādu darbu izpildes minimālos garantijas termiņus atkarībā no būves (ēkas vai inženierbūves) un veikto būvdarbu sarežģītības pakāpes.

Vienkāršākiem būvdarbiem, kuru saskaņošana būvvaldē notiek ar paskaidrojuma rakstu vai apliecinājuma karti, minimālais garantijas termiņš pirmās grupas būvēm saskaņā ar Ministru kabineta (MK) noteikumiem Nr. 500 “Vispārīgie būvnoteikumi” ir divi gadi, bet otrās un trešās grupas būvēm atbilstoši MK noteikumiem Nr. 253 “Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi” tas ir trīs gadi. Garantijas periods šī tipa būvdarbiem sākas ar institūcijas, kura pilda būvvaldes funkcijas, veiktās atzīmes par būvdarbu pabeigšanu datumu. Savukārt būvdarbiem, kuru saskaņošanai nepieciešama būvatļauja, minimālais garantijas termiņš otrās grupas būvēm ir trīs gadi, bet trešās grupas būvēm – pieci gadi. Šī tipa būvēm garantijas perioda sākumu rēķina no akta datuma par būves vai tās daļas nodošanu ekspluatācijā.

Protams, pusēm brīvi vienojoties, iespējams pielīgt arī garāku garantijas laiku, nekā noteikts normatīvajos aktos. Tomēr jānorāda, ka likumdevēja paredzētais minimālais garantijas termiņš ir pietiekami ilgs, lai atklātos esošie defekti, tādēļ vairumā gadījumu iesaistītās puses piemēro to. 2019. gada martā Latvijas Būvuzņēmēju partnerība, kas ir nevalstiska organizācija, kurā apvienojušies vairāk nekā 30 Latvijas lielākie būvuzņēmēji, publicējusi pētījumu “Par nodrošinājumiem publiskajos būvdarbu iepirkumos”, kurā sniegta arī defektu novēršanas izmaksu analīze dažādos garantijas termiņa posmos. Secināts, ka absolūti lielākā defektu izmaksu proporcija ir garantijas laika

Būvdarbu defekta novēršana var izpausties gan kā būvdarbu veicēja paša uz sava rēķina papildus veikti būvdarbi, gan kā cita būvkomersanta piesaistīšana uz atbildīgā būvdarbu veicēja rēķina.



pirmajos 24 mēnešos, kas līdz ar to ir periods ar augstāko defektu rašanās risku.

DEFEKTU ATKLĀŠANA

Tas, vai būvdarbu defekts radies garantijas periodā, primāri jānoskaidro būvdarbu veicēja atbildības izvērtēšanai. Līdz ar to, atklājot defektu, būtiski nekavējoties fiksēt tā faktu, apjomu un konstatēšanas laiku, pieaicinot atbildīgo būvdarbu veicēju un, vēlams, arī neatkarīgu būvekspertu. Tālāk būvdarbu veicēja atbildība un tās priekšnoteikumi aplūkojami saskaņā ar vispārējiem civiltiesiskās atbildības principiem, piemērojot gan Civillikumu (CL), gan speciālos būvniecību reglamentējošos normatīvos aktus.

Defekta konstatēšana parasti ir fakta jautājums ar samērā nelielu strīda rašanās iespēju, savukārt defekta cēloņa noskaidrošana, t.i., vai tas ir tieši būvdarbu vai kāds cits defekts, nereti kļūst par klupšanas akmeni, meklējot atbildīgo. Būvniecība ir komplicēts process, un tikpat komplicēta mēdz būt arī atbildības norobežošana starp tās dalībniekiem. Līdz ar to strīda gadījumā praksē veic būvekspertīzi, kuras ietvaros izvērtē katra procesa dalībnieka pieļautos pārkāpumus un šo darbību vai bezdarbības ietekmi uz defekta rašanās cēloni, pēc kā parasti var noteikt atbildīgo. Ja konstatēts, ka defekts izveidojies tieši būvdarbu veicēja būvdarbu izpildē, būvizstrādājumu izvēlē vai to iestrādes tehnoloģijā pieļauto pārkāpumu dēļ, ir pamats runāt par būvdarbu defektu, kas novēršams par būvdarbu veicēja līdzekļiem.

DEFEKTU NOVĒRŠANA

Būvdarbu defekta novēršana var izpausties gan kā būvdarbu veicēja paša uz sava rēķina papildus veikti būvdarbi, gan kā cita būvkomersanta piesaistīšana uz atbildīgā būvdarbu veicēja rēķina, ja tas kādu iemeslu dēļ nespēj vai atteicies novērst defektu paša spēkiem. Cita būvkomersanta piesaistīšana defektu novēršanai parasti saistīta ar lielākiem defektu novēršanas izdevumiem, nekā rodas tad, ja atbildīgais būvdarbu veicējs defektus novērš patstāvīgi, jo papildus tiešajām izmaksām pievienojas arī cita komersanta peļņa. Turklāt tas var

radīt jaunus riskus un strīdus par vēlāk konstatētiem būvdarbu defektiem un par tiem atbildīgo būvdarbu veicēju.

Pasūtītājam, konstatējot būvdarbu defektu, vispirms jāvērtē pie būvdarbu veicēja vai vairāku būvdarbu veicēju gadījumā – pie galvenā veicēja. Būvdarbu veicējs, izvērtējot situāciju, izvēlas veikt defekta novēršanu paša spēkiem vai, ja būvniecības līgums to pieļauj, vērsties pie darbu veikušā atbildīgā apakšuzņēmēja vai arī jauna būvkomersanta, kas veic būvdarbu defekta novēršanu atbildīgā būvdarbu veicēja uzdevumā.

Ja atbildīgais būvdarbu veicējs apstrīd savu atbildības pienākumu vai konstatēti citi objektīvi apstākļi, kas tam neļauj veikt būvdarbus (piemēram, būvkomersantam vairs nav būvspeciālista nepieciešamajā prakses jomā, apturēta būvkomersanta saimnieciskā darbība, tas likvidēts u.c.), pasūtītājs var novērst būvdarbu defektu uz sava rēķina, noslēdzot būvniecības līgumu ar citu būvkomersantu, un vēlāk, ja tas tiesiski iespējams, vērsties pie atbildīgā būvdarbu veicēja ar zaudējumu prasību.

Tomēr tad, ja būvniecības līgumā pasūtītājam nav tieši paredzētas šādas tiesības, tad, pirms veikt šo soli, ieteicams izvērtēt, vai būvdarbu defektam ir tāds raksturs, kas prasa nekavējošu rīcību tā novēršanai, vai arī tomēr tas kopmā netraucē būves parasto lietošanu paredzētajam mērķim, proti, var gaidīt, līdz tiks atrisināts strīds par atbildīgā būvdarbu veicēja atbildības pienākumu. Šos aspektus var ņemt vērā, izskatot prasību par pasūtītāja zaudējumu atlīdzību pret atbildīgo būvdarbu veicēju, ja tas ceļ iebildumus pret pasūtītāja prasītās būvdarbu defektu novēršanas izmaksas apmēru.

NODROŠINĀJUMS

Kā zināms, tiesu strīdi dažkārt turpinās pat vairākus gadus. Šādā gadījumā laiks spēlē pret pasūtītāju, jo strīds nozīmē kavējumus būvdarbu izpildē. Tādēļ praksē pieņemts, ka pasūtītājs pieprasa no būvdarbu veicēja īpašu nodrošinājumu, bet valsts pārvaldes iestāžu slēgto būvdarbu līgumu gadījumā, ja to finansējumam paredzēts izmantot ārvalstu kapitālu, tas pat noteikts kā pienākums saskaņā ar MK instrukciju

Nr. 3 “Ārvalstu finanšu instrumentu finansētu civiltiesisku līgumu izstrādes un slēgšanas instrukcija valsts tiešās pārvaldes iestādēs”. Būvniecībā piemērojamie nodrošinājumi regulēti Publisko iepirkumu likumā (PIL), izšķirot divus nodrošinājumu pamatveidus:

- piedāvājuma nodrošinājums, kura mērķis ir panākt, lai pretendents neatsauc savu piedāvājumu;
- saistību izpildes nodrošinājums, kura mērķis ir nodrošināt būvdarbu veicēja saistību izpildi gan būvdarbu līguma izpildes, gan arī garantijas laikā.

GARANTIJAS IZPILDE

Garantijas izpildes nodrošinājuma mērķis ir pasargāt pasūtītāja intereses un nepieļaut situāciju, kad tam būtu jāinvestē savi finanšu līdzekļi būvdarbu defektu novēršanā, ja būvdarbu veicējs objektīvi nespēj vai atteicies tos novērst. PIL paredzēti trīs nodrošinājuma veidi, t.i., bankas garantija, apdrošināšanas polise un naudas summas iemaksa pasūtītāja norādītajā kontā. Papildus kā nodrošinājumu var izmantot arī trešās personas (parasti būvniecības komersanta grupas uzņēmuma) galvojumu, ko dod saskaņā ar vispārējiem CL noteikumiem.

BANKAS GARANTIJA

Bankas garantija jeb pieprasījuma garantija ir kredītiestādes rakstveida neatsaucama apņemšanās izmaksāt pasūtītājam pēc viņa pieprasījuma summu, kas nevar pārsniegt garantijas maksimālo apmēru. Latvijas normatīvajos aktos nav regulēti bankas garantijas izsniegšanas un izmantošanas nosacījumi, tādēļ parasti puses pielīgst, ka ievēros Starptautiskās tirdzniecības palātas Vienotos noteikumus par pieprasījuma garantijām, kuros regulēti garantijas darbības pamatprincipi, proti, garantija ir neatsaucama (4. pants) un neatkarīga (5. pants), t.i., garantijas pamatā esošie bankas un būvdarbu veicēja līguma noteikumi nevar ietekmēt pasūtītāja tiesības uz naudas izmaksu, jo tās ir neapstrīdamas. Būvdarbu veicēja izmaksas par bankas garantijas izsniegšanu atkarīgas no vairākiem faktoriem, tostarp tā kredītvēstures, reputācijas un bankai sniegtā nodrošinājuma, un veido vidēji no 1% līdz 2% no garantijas summas gadā, secināts jau minētajā pētījumā.

LĪGUMSAISTĪBU IZPILDES GARANTIJA

Līdzīgas izmaksas veido arī cits nodrošinājuma veids – līgumsaistību izpildes

garantiju apdrošināšana, kur apdrošināšanas sabiedrība apdrošina būvdarbu veicēja saistību, tostarp arī garantijas saistību izpildi, pamatojoties uz noslēgto garantiju apdrošināšanas līgumu. Iestājoties apdrošināšanas gadījumam, pasūtītājs saņem apdrošināšanas atlīdzību. Atšķirībā no bankas garantijas līgumsaistību izpildes apdrošināšanas polise saistīta ar apdrošināšanas līguma, ko slēdz starp būvdarbu veicēju un apdrošinātāju, noteikumiem. Līgumā iespējams paredzēt arī dažādus apdrošināšanas atlīdzības izmaksas papildu nosacījumus un izņēmumus.

Apdrošināšanas līgumu saturs un pamatnoteikumi paredzēti Apdrošināšanas līguma likumā, kurā apdrošinātājam noteikti apdrošināšanas atlīdzības izmaksas pienākumi un ierobežojumi. Līdz ar to būtiski nošķirt parasto apdrošināšanas līgumu un galvojuma apdrošināšanas līgumu, kas tuvinās bankas garantijas noteikumiem. Galvojuma apdrošināšanas līgumā apdrošinātājs sniedz neatsaucamu apņemšanos izmaksāt apdrošināšanas atlīdzību pēc pirmā pasūtītāja pieprasījuma, turklāt pasūtītāja pieprasījums ir neapstrīdams, kā arī būvdarbu veicējs apņēmieš bez iebildumiem atlīdzināt apdrošinātājam summu, ko apdrošinātājs izmaksājis pēc pasūtītāja pieprasījuma. Tomēr šādi līgumi sastopami ļoti reti.

VAIRĀKI NODROŠINĀJUMI

Būvdarbu izpildes stadijā nereti vienlaikus piemēro vairākus nodrošinājuma veidus (piemēram, bankas garantiju un ieturējuma naudu), savukārt garantijas izpildes nodrošinājumam parasti pasūtītājs izvēlas vienu nodrošinājuma veidu ar iespēju to aizvietot ar kādu līdzvērtīgu alternatīvu. Ņemot vērā, ka garantijas izpildes nodrošinājuma mērķis ir segt būvdarbu defektu novēršanas izmaksas, pasūtītāja interesēs ir iespējami ātri un, vēlams, bez starpniekiem piekļūt nepieciešamajiem finanšu līdzekļiem. Līdz ar to visbiežāk pasūtītāji izvēlas būvdarbu veicēja naudas līdzekļus turēt pasūtītāja kontā. Tos var veidot pasūtītāja veiktie ieturējumi no maksājumiem par būvniecības līguma ietvaros izpildītajiem darbiem (ieturējuma nauda) vai arī īpaši šim mērķim veiktā būvdarbu veicēja iemaksa (depozīts). Taču, kā atzīts pētījumā, izmaksu ziņā tas ir būvdarbu veicējam finansiāli neizdevīgākais nodrošinājuma veids, salīdzinot ar bankas garantijas vai galvojuma apdrošināšanas polises izmaksām. 📍