

BŪVNIECĪBAS NOZARE BIROKRĀTIJAS VAŽĀS

AUTORE

KRISTIĀNA RANCĀNE

Visiem, kas kaut ko vēlas būvēt, jārēķinās ar ilgtsošu un problemātisku būvniecības procesu – laikietilpīgas procedūras, vispārīgo noteikumu interpretācija dažādās pašvaldībās, aizvien pieaugošais administratīvais slogs padara būvniecību sarežģītu. Lai situāciju uzlabotu, vasaras vidū spēkā stājušās izmaiņas regulējumā. Kā mainīties būvniecības process, vai grozījumi veicinās nozares attīstību un kas vēl būtu jādara, lai situācija būvniecībā uzlabotos? To oktobrī vaicājam būvniecības uzņēmumiem un viņus pārstāvošajām organizācijām.

TIKAI CEĻA SĀKUMĀ

Jau vairāk nekā 10 gadus būvniecības nozare Latvijā darbojas pārmērīgas birokrātijas apstākļos. Pagrieziena punkts bija 2014.gads, kad pēc Zolitūdes traģēdijas tika pieņemti apjomīgi grozījumi Būvniecības likumā. Lai arī ieviestās izmaiņas bija saprotamas no sabiedrības drošības viedokļa, praksē tās radīja sarežģītu sistēmu ar trīskāršu un pat četrkāršu kontroli dažādos procesos. Rezultātā būvniecība un nekustamo īpašumu attīstība kļuva par vienu no birokrātiski smagnējākajām nozarēm Latvijā, ievērojami atpaliekot no Lietuvas un Igaunijas attīstības tempiem gan dzīvojamo, gan komercobjektu būvniecībā.

Ne mazāk problemātiska ir būvspeciālistu sertifikācijas sistēma. Ikviens speciālists ir spiests ik gadu maksāt vairākus simtus eiro par katru sertifikātu, bet daudziem ir nepieciešami vairāki, piemēram, būvdarbu vadībā, inženiersistēmu uzraudzībā. Kopējās izmaksas var sasniegt pat tūkstoti eiro gadā. Papildus tam jāapmeklē arī maksas kursi, kas vēl vairāk palielina finansiālo slogu. Tā rezultātā daudzi izvēlas uzturēt tikai vienu sertifikātu, un trūkst profesionāļu šaurākās



ANDRIS BOŽĒ,

SIA "YIT LATVIJA"
valdes loceklis, Nekustamā
īpašuma attīstītāju alianses
biedrs

nozares jomās. Sistēma būtiski samazina ekspertu pieejamību, un šāda pieeja neatbilst mūsdienu darba tirgus vajadzībām – īpaši salīdzinot ar citām Eiropas valstīm, kur sertifikācijas process ir vienkāršāks vai vispār nav nepieciešams.

Rīgas pašvaldībā kā pozitīvs piemērs minams tā dēvētais "zaļais koridors" jeb paātrināta kārtība būvniecības ieceru izskatīšanai un saskaņošanai. Tas palīdz paātrināt lielāku projektu virzību – īpaši dzīvojamo un biroju ēku būvniecībā. Lai gan šī iniciatīva nav oficiāli nostiprināta normatīvajos aktos un to neievēro visas saskaņošanā iesaistītās institūcijas, tas ir vērtīgs mehānisms koordinācijas uzlabošanai. Tomēr visaptveroša efektivitāte joprojām nav panākta – īpaši, ja runa ir par starpiestāžu sadarbību un digitalizācijas trūkumu.

Papildus administratīvajām grūtībām nozare saskaras arī ar strukturāliem šķēršļiem. Rīgas teritorijas attīstības plānā ir samazināta apbūves intensitāte. Lai gan teorētiski tas veicina "zaļākas" pilsētvides attīstību, praksē šī pieeja sadārdzina infrastruktūras uzturēšanu un samazina investīciju atdevi. Vēsturiskā centra un tā buferzonas regulējums rada vēl lielākus ierobežojumus – šajā teritorijā attīstība praktiski ir apstājusies.

Lai būvniecības vide Latvijā kļūtu konkurētspējīga, nepietiks ar nelieliem kosmētiskiem labojumiem. Ir nepieciešami drosmīgi un mērķtiecīgi lēmumi. Jāisteno jau apstiprinātā Ekonomikas ministrijas birokrātiskā sloga mazināšanas programma ar 62 pasākumiem, kuru ieviešana līdz šim notikusi pārāk gausi. Tāpat nepieciešams pilnībā pārskatīt būvspeciālistu sertifikācijas sistēmu un atcelt būvkomersantu klasifikāciju, kas praksē netiek izmantota, bet prasa nozīmīgus resursus.

Ilgtermiņā būtu jādomā arī par konkrētiem atbalsta mehānismiem, kas veicinātu būvniecības aktivitāti reģionos. Viens no tiem varētu būt pievienotās vērtības nodokļa samazināšana jauniem mājokļiem, ko veiksmīgi piemēro Čehijā. Vēl viens piemērs ir labvēlīgāki apmaksas nosacījumi attīstītājiem, kā tas notiek Polijā. Tur tiek ieviesti tā dēvētie *open escrow account* jeb atvērtie darījumu konti. Tas nozīmē, ka, iegādājoties dzīvokli būvniecības laikā, attīstītājs no bankas saņem finansējumu jau projekta realizācijas gaitā. Šāda pieeja ļautu attīstīt projektus ārpus Rīgas bez dārgām subsīdiu programmām, vienlaikus aktivizējot būvniecības sektoru un veicinot reģionu izaugsmi.

Tāpēc jāuzsver – nozarē vēl nav iestājies periods ar skaidru robežšķirtni “pirms” un “pēc”, kas nozīmētu ideālus apstākļus jebkādu ēku attīstībai. Lai arī ir sperti nozīmīgi soļi, šobrīd atrodamies tikai ceļa sākumā.

JĀTURPINA DIGITALIZĀCIJA

Mūsu kā attīstītāja pieredze rāda, ka līdz šim būvniecības procesā nācies saskarties ar vairākiem izaicinājumiem. Ceļš no ieceres līdz būvatļaujai nereti bija ilgs, un tas kavēja projektu uzsākšanu. Arī vispārīgo noteikumu interpretācija dažādās pašvaldībās atšķīrās, apgrūtinot projektēšanas gaitu. Savukārt arvien pieaugošais administratīvais slogs būvlaukumu komandām – atkārtota datu ievade vairākās sistēmās – radīja papildu darbu un kavēja procesa virzību.

No šī gada 1.jūlija spēkā stājušies grozījumi ir būtiski atvieglojuši mūsu darba ikdienu, ļaujot ietaupīt laiku un resursus.



MĀRTIŅŠ POGULIS,

SIA “Bonava Latvija”
Ražošanas nodaļas vadītājs



INITA APŠENIECE,

SIA “Zvērinātu advokātu
birojs CersJurskāns”,
zvērināta advokāte

Vienkāršota ir arī aktu sagatavošanas kārtība, kas ievērojami samazina sagatavojamo dokumentu skaitu un ļauj darbus virzīt raitāk. Nozīmīgs uzlabojums ir arī jaunā funkcionalitāte BIS sistēmā, kas dod iespēju būvuzraugiem elektroniski saskaņot ikdienas darbus bez papildu aktu izrakstīšanas. Savukārt “klusēšanas – piekrišanas” princips nodrošina, ka, ja piecu darba dienu laikā netiek saņemti iebildumi, sistēma automātiski fiksē apstiprinājumu. Tas novērš birokrātisku kavēšanos un padara būvdarbu saskaņošanu ātrāku un prognozējamāku.

Jāuzsver, ka administratīvais slogs visvairāk ir mazinājies tieši būvlaukumu komandām, kuru ikdienas darbs ir kļuvis efektīvāks. Saskaņošanas process ir kļuvis skaidrāks un ievērojami sarukuši birokrātiskie šķēršļi; ieguvumus izjūt visi, īpaši mazāku projektu pasūtītāji. Savukārt institūcijām šīs pārmaiņas ļauj atbrīvotos resursus novirzīt sarežģītāku un apjomīgāku būvju izvērtēšanai.

Jaunie noteikumi ir būtisks solis uz priekšu – tie palīdz samazināt administratīvo slogu un ļauj ietaupīt resursus gan būvlaukumu komandām, gan institūcijām. Tas dod iespēju mums kā attīstītājiem vairāk koncentrēties uz būtiskāko – kvalitatīvu, drošu un ilgtspējīgu mājokļu radīšanu Latvijas iedzīvotājiem.

Lai nākotnē būvniecības process kļūtu vēl efektīvāks, ir svarīgi turpināt digitalizācijas attīstību un veicināt sistēmu integrāciju, nodrošinot vienotu datu apriti un optimizējot saskaņošanas procedūras. Ne mazāk nozīmīgi ir vienoti un skaidri noteikumi visās pašvaldībās. Tas ļautu izvairīties no atšķirīgas interpretācijas un radītu lielāku prognozējamību gan attīstītājiem, gan pasūtītājiem.

IEGUVUMUS PRAKSĒ VĒL NEREDZ

2025.gada 1.maija grozījumi Ministru kabineta (MK) noteikumos Nr.500 “Vispārīgie būvnoteikumi” paredz vairākas izmaiņas līdzšinējā kārtībā. Daļa no tām ir stājušās spēkā 2025.gada 1.jūlijā, bet vēl daļa stāsies spēkā 1.oktobrī un 1.novembrī. Izmaiņas ir diezgan apjomīgas un attiecas uz dažādiem jautājumiem. Grozījumi veikti autoruzraudzības tvērumā un tās nepieciešamībā būvdarbu veikšanas laikā, kā arī regulējumā

par grozījumu veikšanu būvprojektā un būvdarbu turpināšanu to veikšanas laikā, projektēšanas sagatavošanas darbiem, inženierizpēti u. c. Turklāt 2025.gada 1.augustā stājās spēkā izmaiņas arī MK noteikumos Nr.529 “Ēku būvnoteikumi”.

Kā veikto grozījumu mērķis tiek minēta birokrātijas mazināšana un būvniecības nozares efektivitātes veicināšana, tādējādi cenšoties paātrināt būvdarbu nodošanas procesu, taupot laiku un resursus. Kopumā normatīvā regulējuma izmaiņas ietekmēs gan būvniecības procesa dalībniekus, gan kontrolējošo institūciju darbu. Tomēr šobrīd vēl ir pārargri spriest, kādā mērā veiktie grozījumi mazinās administratīvo slogu. Aptaujātie būvdarbu veicēji savos vērtējumos ir atturīgi, jo nesen veikto grozījumu ietekmi pagaidām vēl nav izjutuši.

Kuras no izmaiņām nākotnē varētu radīt ietekmi uz administratīvā sloga mazināšanu? Pirmšķietami tie ir grozījumi, kas paredz, ka no 2025.gada 1.jūlija atcelta prasība būvniecības procesa dalībniekiem sagatavot atsevišķus segto darbu pieņemšanas aktus (darbi, kuriem seko citi darbi, kas iepriekšējos darbus nosedz, piemēram, silto grīdu izbūve), kā arī aktus par nozīmīgo konstrukciju izbūvi (darbi, kuru kvalitāti vai drošību nav iespējams pārbaudīt bez demontāžas). Turpmāk pietiks ar veikto būvdarbu pieņemšanas aktiem būves nesošajām konstrukcijām un tādiem papildu aktiem, par kuru nepieciešamību būs vienojušies būvniecības ierosinātājs (pasūtītājs) un galvenais būvdarbu veicējs. Līdz ar to šie būvniecības procesa dalībnieki, piemēram, būvdarbu kvalitātes kontroles nolūkā, arī turpmāk varēs vienoties par nepieciešamību sagatavot segto darbu vai nozīmīgo konstrukciju izbūves aktiem līdzvērtīgus pieņemšanas aktus.

Savukārt no 2026.gada 1.janvāra MK noteikumos Nr.529 stāsies spēkā izmaiņas, atbilstoši kurām būvētājs, neiesaistot būvkomersantu, savām vajadzībām varēs būvēt viena dzīvokļa dzīvojamo māju ar kopējo platību līdz 200 kvadrātmetriem (līdzšinējo 400 kvadrātmētru vietā). Šīs izmaiņas ieviestas ar mērķi ierobežot ēnu ekonomiku, jo praksē nereti tika konstatēts, ka privātmāju būvdarbus neveica pašas personas, bet gan citas personas, kas lielākoties nebija reģistrējušies būvkomersantu reģistrā.



ARONA TOMARIŅA,

Latvijas Arhitektu
savienības Sertificēšanas
centra vadītāja

JOMA JĀSAKĀRTO, NEVIS JAATVIEGLO

Būvniecības nozare ir pietiekami nozīmīga un resursietilpīga, tāpēc tajā jāsaģlabā atbilstošā kontrole un uzraudzība. Ēku būvniecības virzienu nosaka energoefektivitāte, ilgtspēja un, protams, arī drošība, universālais dizains un citas Būvniecības likumā (BL) noteiktās būtiskās prasības ēkām. Ar vārdu salikumu “atvieglojumi būvniecības jomā” vairums cilvēku saprot atkāpes no būvniecības regulējuma prasībām – ja jau mazākām nav nepieciešams ieceres iesniegums, tad tās var izvietot kur un kā vēlas; ja savrupmājām nav jāsniedz detalizācija, tad tās pieļaujams būvēt atbilstoši katra rocībai. Iespējams, ka privātmājām nepieciešami noteikti atvieglojumi. Taču tas ir pretrunā ar valsts politiku, kas nosaka, ka visām jaunbūvējamām dzīvojamām ēkām šobrīd jābūt gandrīz nulles enerģijas ēkām. Tātad tām jābūt diezgan energoefektīvām, un šo mērķi bez pienācīgas projekta detalizācijas nav iespējams sasniegt.

Šajā kontekstā, manuprāt, būvniecības jomā nav vajadzīgi atvieglojumi, bet gan skaidri un sakārtoti noteikumi un procesi. Nav pieļaujama regulējuma šķietama atvieglošana, kas ir maldinoša un būvvaldēs tiek atšķirīgi piemērota.

Ko vajadzētu sakārtot regulējumā? Lūk, daži piemēri. Normatīvi šobrīd nosaka vienlīdz stingras prasības kā publisko ēku, tā arī dzīvokļu iekšējo kāpņu izbūvei. Tie paredz maksimālo slīpumu un margu dizainu, kas faktiski izslēdz iespēju veidot stāvas kāpnes, kuras varētu izmantot, piemēram, lai nokļūtu uz iebūvētiem antresola līmeņiem, neaizņemot papildu telpas platību.

Pēc sakārtošanas kliez vides pieejamības joma. Šobrīd prasības netiek diferencētas pēc funkcijām, teju visām publiskām ēkām ir identiskas prasības, kas dažos gadījumos ir pārspīlētas, bet citos – nepietiekamas. Turklāt nav noteikta atbildīgā institūcija vides pieejamības jomā, kas saskaņotu atkāpes un uzraudzītu vienotu prasību piemērošanu.

Daudzās pašvaldībās joprojām nav sakārtota situācija ar detālplānojumiem. Spēkā ir ārkārtīgi sen izstrādāti, bet nerealizēti detālplānojumi, kuru īstenošanai nav noteikts atbildīgais. Rezultātā jaunie zemes

Īpašnieki kļūst par kļīnīkiem, jo nevar uzsākt ēku būvniecību, kamēr nav izbūvētas ielas, inženiertīkli, ugunsdzēsības hidranti atbilstoši detālplānojumam, kas bieži vien aptver plašas teritorijas. Ir situācijas, kad detālplānojums neatbilst zemes vienību robežām un tiek tirgoti zemes gabali, kuros apbūve vispār nav iespējama.

Būvniecību apgrūtina sarežģītais, neskaidrais normatīvais regulējums un biežās tā izmaiņas. Pat arhitektiem un citiem speciālistiem būvniecības jomā ir grūti izsekot nemitīgajām izmaiņām. Tad kādas ir izredzes cilvēkam ārpus būvniecības nozares nepārkāpt regulējumu, būvējot saviem spēkiem privātmāju vai palīgēku?

Regulējums dažkārt tiek mainīts politisku uzstādījumu rezultātā, bet profesionālās organizācijas pie apspriešanas tiek pieaicinātas vien noslēguma fāzē, kad ietekmēt grozījumus pēc būtības vairs nav iespējams. Kas vispār veido būvniecības regulējuma politiku? Profesionāli – laikam nē. Tad politiķi vai ierēdņi? Attīstītāji vai investori? Būvmateriālu ražotāji?

Latvijas Arhitektu savienība ilgstoši strādā pie Arhitektūras likuma izstrādes. Šajā procesā tā sastopas ar lielu valsts iestāžu pretestību aspektos, kas profesionālajai nozarei šķiet būtiski un kas mainītu politisko kursu apbūvētās vides kvalitātes virzienā. Vai nav pienācis laiks ieklausīties nozares profesionāļos, ja savu nākotni redzam kvalitatīvā, skaistā, sakārtotā, drošā, iekļaujošā un ilgtspējīgā vidē?

PROCESS KĻŪST VIENKĀRSĀKS

Viens no ieguvumiem, ieviešot noteikumu grozījumus, ir centieni mazināt dokumentācijas apjomu. Iepriekš būvniecības procesa dalībniekiem bija jāgatavo vairāki līdzīgi būvniecības procesa dokumenti, kas palielināja administratīvo slogu un prasīja papildu resursus. Tāpat ir veikts darbs, lai uzlabotu dokumentācijas saskaņošanas procesu BIS. Noteiktos gadījumos tas varēja būt laiktīlpīgs, īpaši tad, ja vienlaikus bija iesaistītas vairākas institūcijas vai speciālisti. Dokumentu sagatavošana un vairākkārtēja datu ievade prasīja papildu laiku un organizatoriskos resursus, bet saskaņošanas procedūras varēja radīt aizkavēšanos būvdarbu gaitā.



MĀRIS DEMME,

Būvniecības valsts
kontroles biroja
Būvniecības kontroles
departamenta direktors

Līdz šim būvniecības procesa dalībniekiem (būvniecības uzņēmumiem, būvdarbu vadītājiem, būvuzraugiem, autoruzraugiem) ir bijusi iespēja izvēlēties – pabeigt iesāktos būvdarbus “vecajā sistēmā” vai izmantot jauno. Savukārt tiem, kas būvniecības darbus uzsāka no 1.jūlija, būvdarbi jāveic saskaņā ar jaunajiem grozījumiem būvnoteikumos.

Līdz 2025.gada 1.jūlijam būvniecības procesa dalībniekiem bija jāgatavo atsevišķi pieņemšanas akti par segto darbu un nozīmīgo konstrukciju izbūves darbiem, bet no 1.jūlija šī prasība ir atcelta. Turpmāk pietiks ar būvdarbu pieņemšanas aktiem būves nesošajām konstrukcijām un papildu aktiem, par kuru sastādīšanu būs vienojies būvniecības ierosinātājs un galvenais būvdarbu veicējs. Tas nozīmē, ka daudzskaitlīgo aktu vietā tagad būs jāgatavo viens akts par veikto būvdarbu pieņemšanu, tādējādi samazinot aktu skaitu.

Tāpat saistībā ar minētajām izmaiņām BIS ir izstrādāta jauna funkcionalitāte ikdienas darbu saskaņošanai no būvuzrauga puses, kas padarīs darbu saskaņošanas procesu ātrāku gan būvuzraugam, gan būvdarbu veicējiem. Tas nozīmē, ka būvuzraugs būvuzraudzības plānā norādīs, kādus papildu ikdienas darbus būvniecības objektā viņš plāno kontrolēt, un veiks atbilstošu apstiprinājumu tieši BIS būvdarbu žurnālā, bez papildu aktiem vai citām liekām darbībām.

Nozare šobrīd vēl tikai pielāgojas jaunajai kārtībai. Būs nepieciešams ilgāks laika posms, lai pilnībā novērtētu, kā šīs izmaiņas ietekmē būvniecības procesu kopumā.

Vienlaikus jāatgādina: saskaņošanas kārtība ir vienkāršota, būvniecības dalībniekiem joprojām jāievēro normatīvo aktu prasības, tostarp attiecībā uz aizsargjoslām, ugunsdrošību, trešo personu tiesībām un pašvaldību saistošajiem noteikumiem. Administratīvais slogs ir mazinājies, taču atbildība par tiesisko un drošības prasību ievērošanu paliek nemainīga.

Atbilstoši valdības iniciatīvai BVKB jau šobrīd ir uzsācis darbu pie BIS funkcionalitātes izstrādes. Nākamgad BIS pakāpeniski plānots ieviest vienotu būvniecības un nekustamā īpašuma reģistrācijas procesu, lai viss process – no būves ieceres ierosināšanas līdz ierakstīšanai zemesgrāmatā – būtu iespējams ar vienu iesniegumu BIS. 