

Revolūcija būvniecībā. Vai tiešām notikusi?

Lelde Laviņa

28.03.2014.

Rīga



www.sorainen.com



Būvatļaujas jaunā kārtība

- Jauna sistēma – koncepts skaidrs, detaļas neskaidras
- Tiesiskā paļāvība procesa sākumā – attīstītāja interesēs
- Būvprojekts ‘minimālā sastāvā’ = RĀMIS
- Apstrīdēšanas termiņš – 1 mēnesis
- Vēlāka apstrīdēšana nav izslēgta, ja būvniecība «ārpus Rāmja»



Priekšnosacījumi būvniecības uzsākšanai

- Teritorijas plānojums (t.sk. detālplānojums)
- Būvniecības ieceres pieteikums (ar 'Rāmi')
- Būvatļauja (ar nosacījumiem)
- Apstrīdēšana augstākā iestādē vai tiesā – 1 mēnesis
- Projektēšanas un būvniecības nosacījumu izpilde
- Būvvaldes atzīme
- Būvdarbu uzsākšana

Būvatļauja jāizņem novembrī, jo apstrīdēšanas gadījumā jārēķinās ar 5-6 mēnešiem līdz būvatļaujas darbības atjaunošanai tiesas ceļā



Atbildība būvniecībā pēc jaunā likuma



Atbildība par ēkas drošumu un defektiem pastāv visā ēkas dzīves cikla laikā:

- Būvniecības laikā
- Garantijas periodā
- Derīgās kalpošanas laikā
- Grausta stāvoklī



Pamatelementi atbildības noteikšanā

- Pēc līguma vai likuma
- Būvniecības dalībnieku starpā vai pret trešajām personām
- Bez vainas («strict liability») vai par vainojamu rīcību
- Pierādīšanas nasta
- Dalīta vai solidāra atbildība



Atbildība būvniecības laikā



- Īpašniekam - visnotaļ ierobežota
 - būvatļauja ar atzīmi
 - izvēlēts atbilstošs būvkomersants
- Pārējiem būvniecības dalībniekiem – ŠAHS, atbilstoši to vainojamībai – katram jāpierāda, ka nav vainīgs, jo būvniecība ir saistīta ar paaugstinātu bīstamību
- Būvspeciālistiem – solidāra, savas darbības ietvaros («pa pārišiem») projektētājs – eksperts
būvdarbu vadītājs – būvuzraugs



Atbildība jaunā ēkā garantijas periodā



- Būvniekam un visiem būvspeciālistiem atbilstoši to vainojamībai
- Īpašniekam, ja kaitējums radies ēkas nepienācīgas uzturēšanas rezultātā
- Apsaimniekotājam

Visiem pienākums pierādīt, ka nav vainīgi



Atbildība derīgās kalpošanas laikā



- Prezumējama īpašnieka atbildība, bet tas var pierādīt, ka nav vainojams
- Apsaimniekotājs
- Nomnieks/īrnieks (par izliešanu, izkrišanu)



Atbildība ēkas nojaušanas laikā



- Īpašniekam
- Pašvaldībai



IGAUNIJA

Pärnu mnt 15

10141 Tallina

tel. +372 6 400 900

estonia@sorainen.com

LATVIJA

Kr. Valdemāra iela 21

LV-1010 Rīga

tel. +371 67 365 000

latvia@sorainen.com

LIETUVA

Jogailos 4

LT-01116 Viļņa

tel. +370 52 685 040

lithuania@sorainen.com

BALTKRIEVIJA

ul Nemiga 40

220004 Minska

tel. +375 17 306 2102

belarus@sorainen.com

www.sorainen.com

Lelde Laviņa

Zvērināta advokāte

Tel. +371 67 365 000

lelde.lavina@sorainen.com