

# Mājas būvniecības posmi un ar tiem saistītie jautājumi

Veicamās darbības	Jautājumi, kuriem jāpievērš uzmanība	Ieteikumi
<b>1. Zemesgabala iegāde</b>		
<p><b>Zemesgabala izvēle:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>atbilstoši vēlmēm – plānotajam mājas lielumam, stilam;</li> <li>atbilstoši savām iespējām.</li> </ul> <p>Piedāvājumi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>no sludinājumiem presē, internetā;</li> <li>ar māklera palīdzību;</li> <li>no projektu attīstītājiem.</li> </ul> <p><b>Pirms dokumentu noformēšanas:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>jāpārliecinās par apbūves tiesisko iespējamību (būvvalde, teritorijas plānojums);</li> <li>jāpārliecinās par apbūves fizisko iespējamību – grunts īpatnības, applūšanas risks (pašvaldība, ģeoloģijas dienests).</li> </ul> <p><b>Dokumentu noformēšana:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pirkuma līgums (privātā kārtā vai pie notāra);</li> <li>nostiprinājuma lūgums reģistrēšanai zemesgrāmatā (pie notāra);</li> <li>reģistrācija zemesgrāmatā (Zemesgrāmatu nodaļa).</li> </ul>	<p><b>Informācija par apkārtni</b></p> <p>Mēdz būt grūtības iegūt informāciju par apkārtni un teritorijas nākotnes attīstību.</p> <p><b>Informācija par grunts īpatnībām</b></p> <p>Mēdz būt grūti pieejama.</p> <p><b>Zemes izmantošanas mērķis</b></p> <p>Jārēķinās, ka zemes iegādes process var ielgt, ja pērkamais zemesgabals sākotnēji nav paredzēts individuālās mājas būvniecībai un jāveic zemes izmantošanas mērķa maiņa, kā arī zemesgabals jāatdala no lielāka gabala.</p> <p><b>Komunikāciju pieejamība</b></p> <p>Tas, ka blakus zemesgabalam ir komunikāciju trase, vēl nenozīmē, ka turpat ir arī pieslēguma vieta.</p> <p><b>Pirkuma līgums</b></p> <p>Rūpīgi iepazīstieties ar pirkuma līgumu. Pārbaudiet, vai tajā nav kādas jums nevēlamas atrunas.</p>	<p>Meklējiet vietējā pašvaldībā, pašvaldības mājaslapā, jautājiet kaimiņiem, māklerim vai nekustamā īpašuma speciālistiem.</p> <p>Par grunts īpatnībām varētu būt informēts pārdevējs vai vietējā pašvaldība. Iespējams, jums nāksies organizēt ģeoloģisko analīžu veikšanu. To var pasūtīt Valsts ģeoloģijas dienestā vai pie licencēta speciālista.</p> <p>Pirms pieņemt lēmumu par zemesgabala iegādi, iesakām pašvaldībā noskaidrot, vai ir veikti mērniecības darbi un kādam izmantošanas mērķim zemesgabals ir paredzēts.</p> <p>Jānoskaidro, cik tālu ir komunikāciju pieslēguma vieta.</p> <p>Jums varētu palīdzēt notārs vai jurists.</p>
<b>2. Projektēšanas darbi</b>		
<p>Saskaņā ar likumdošanu projekta izstrāde jāveic sertificētam arhitektam vai licencētai firmai, arī projekta saskaņošanas darbus parasti veic arhitekts. Arhitekts mēdz veikt arī projektēšanas sagatavošanas darbus, bet līdzekļu taupīšanas nolūkā jūs varat to darīt pats.</p> <p><b>Projektēšanas sagatavošanas darbi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>jāpasūta topogrāfiskais plāns (izgatavo mērnieks);</li> <li>jāsaņem tehniskie noteikumi (izsniedz visas tās institūcijas, kuru intereses var tikt skartas, piem., VUGD, Latvenergo, Valsts autoceļu direkcija u.c.). Nepieciešamās institūcijas parasti uzrāda arhitektūras plānošanas uzdevumā (APU);</li> <li>jāsaņem APU (būvvalde izsniedz noteikumus, kuri jāievēro, izstrādājot projektu).</li> </ul> <p><b>Projekta izstrādes un saskaņošanas darbi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>projektēšanas darbi jāveic arhitektam vai firmai;</li> <li>skīču stadijā projekts jāsaņemo būvvaldē;</li> <li>būvvaldē jāsaņemo projekta galīgā versija.</li> </ul> <p>lesakām izvēlēties būvnieku un noslēgt līgumu jau mājas projektēšanas posmā!</p>	<p><b>Būvniecības dokumentu kārtošana</b></p> <p>Nav skaidrības, kādi būvniecības dokumenti nepieciešami un kur tos iespējams nokārtot. Turklāt dažādās būvvaldēs nepieciešamo dokumentu apjoms var atšķirties.</p> <p><b>Sadarbība ar arhitektu</b></p> <p>Arhitekta stila izjūta var nesakrist ar pasūtītāja gaumi.</p> <p><b>Būvniecības darbu veicējs</b></p>	<p>Uzticiet šo jautājumu arhitektam.</p> <p>Labākais risinājums šajā situācijā ir arhitekta maiņa. Jārēķinās, ka tas prasa papildu laiku.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lietderīgi būtu būvniekam atrādīt arī mājas projektu, lai pārliecinātos, ka tajā ir izstrādāti sarežģītu konstrukciju, piem., ūdensvada un kanalizācijas mezgls, un citu darbu risinājumi.</li> <li>Noslēdzot līgumu, vajadzētu paredzēt termiņu, izmaksu un kvalitātes garantijas.</li> <li>Ieteicams rīkot konkursu darbu veicējiem. Pretendentu skaitam vajadzētu būt ne mazāk kā trim.</li> </ul>

Veicamās darbības	Jautājumi, kuriem jāpievērš uzmanība	Ieteikumi
<b>3. Būvatļaujas saņemšana</b>		
<p>Pirms projekta saskaņošanas būvvaldē jānoslēdz būvdarbu veicēja civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas līgums.</p> <p>Būvatļaujas saņemšana noris vienlaicīgi vai arī uzreiz pēc projekta saskaņošanas būvvaldē.</p> <p>Būvatļauja ir jāsaņem personīgi, vai arī to saņem firma, kas ir pilnvarota būvēt.</p>		<p>Iesakām Mājokļa apdrošināšanu, kas ietver civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu būvatļaujas saņemšanai, kā arī mājokļa apdrošināšanu celtniecības laikā. Apdrošināšanas polisi var noformēt Swedbank filiālēs visā Latvijā (apdrošinātājs: Swedbank P&amp;C Insurance AS Latvijas filiāle).</p>
<b>4. Būvniecības darbi</b>		
<p>Būvniecības darbus varat veikt paša spēkiem vai arī pieaicināt būvfirmu.</p> <p>Izmantojot būvfirmu, jāseko līdzi materiālu kvalitātei, izlietojumam, termiņiem un izmaksām. Gadījumā, ja pašam nav laika vai pieredzes, iesakām pieaicināt neatkarīgu būvuzraugu.</p> <p>Ja rodas izmaiņas projektā, tās laicīgi jāsaņemas būvvaldē. Parasti izmaiņas projektā un to saskaņošanu veic arhitekts.</p>	<p><b>Darbaspēks</b></p> <p>Kvalificēta būvniecības darbaspēka un vidējā organizatoriskā personāla nepietiekamība.</p> <p><b>Būvniecības izmaksas</b></p> <p>Būvniecības neprognozējamā sadārdzināšanās.</p> <p><b>Būvniecības termiņi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Var gadīties izmaiņas būvniecības termiņos.</li> <li>• Daži iekšējās apdares materiāli ir jāpasūta 1–2 mēnešus iepriekš.</li> </ul> <p><b>Jaunbūves reģistrēšanas process zemesgrāmatā</b></p>	<p>Iesakām izvēlēties būvnieku un noslēgt līgumu jau mājas projektēšanas posmā.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vēlams noslēgt ar būvnieku līgumu par to, ka māja tiks uzbūvēta par līgumā paredzēto summu.</li> <li>• Jāpievērš uzmanība izmantoto materiālu cenu izmaiņām.</li> <li>• Slēdzot līgumu ar būvnieku, pārbaudiet, vai ir iekļautas soda sankcijas par nepamatotu termiņu kavēšanu.</li> <li>• Pasūtiet laicīgi!</li> <li>• Vajadzētu savlaicīgi – jau pamatu izbūves laikā (vai vēlākais 2 mēnešus pirms plānotās nodošanas ekspluatācijā) – pasūtīt būves kadastrālās uzmērīšanas lietu (agrāk saukta par inventarizācijas lietu) Valsts zemes dienestā.</li> <li>• Iespējams pasūtīt lietas izgatavošanu īsākā laikā.</li> </ul>
<b>5. Nodošana ekspluatācijā</b>		
<p><b>Lai ēku nodotu ekspluatācijā:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• jābūt izbūvētai virtuvei, sanitārajam mezglam, vienai istabai, kā arī jāfunkcionē inženiertehniskajiem tīkliem (ūdensvads, kanalizācija, elektroinstalācija, apkure);</li> <li>• būvvaldē jāiesniedz šādi dokumenti: <ul style="list-style-type: none"> <li>• apliecinājums par būves gatavību nodošanai ekspluatācijā;</li> <li>• būvas nospraušanas plāns, ko izsniedz mērnieks;</li> <li>• būves kadastrālās uzmērīšanas lieta (agrāk inventarizācijas lieta), ko izsniedz Valsts zemes dienests;</li> <li>• atzinumi no tiem dienestiem, kas izdevuši tehniskos noteikumus ar prasību saskaņot (VUGD, veselības centrs u.c.), uzrādīti APU;</li> <li>• citi būvvaldes pieprasītie dokumenti vai pasākumi.</li> </ul> </li> </ul> <p>Būvvaldes būvinspektors pieņem ēku ekspluatācijā, izsniedzot un parakstot atbilstošu aktu par būves pieņemšanu ekspluatācijā.</p>	<p><b>Atkāpes no projekta</b></p> <p>Ja celtniecības gaitā radušās atkāpes no projekta, nepieciešama papildu saskaņošana.</p> <p><b>Tehnisko atzinumu saņemšana</b></p> <p>Atzinumu sniegšanas process mēdz būt formāls un birokrātisks.</p> <p><b>Būves pieņemšana ekspluatācijā</b></p> <p>Būvvalžu darbinieki slimības vai atvaļinājumu laikā bieži vien netiek aizvietoti.</p>	<p>Šo jautājumu var uzticēt arhitektam.</p> <p>Plānojot laiku, ieteicams paredzēt rezervi.</p>