



LATVIJAS
BŪVUZŅĒMĒJU
PARTNERĪBA

Vadlīnijas būvdarbu izmaksu indeksācijai

Izdošanas datums: 2022. gada 20. aprīlis

Latvijas Būvuzņēmēju partnerība

1. Ievads / Par vadlīnijām

Biedrība “Latvijas Būvuzņēmēju partnerība” ir izstrādājusi Vadlīnijas būvdarbu izmaksu indeksācijai (turpmāk – Vadlīnijas), kurās piedāvāti risinājumi būvniecības izmaksu indeksācijai būvniecības līgumos.

Lai preventīvi risinātu situācijas, kad no līgumslēdzēju pusēm neatkarīgu iemeslu dēļ būtiski pieaug būvniecības izmaksas, publisko būvdarbu līgumos būtu jāietver vienots mehānisms, kā tādās situācijās tiek pārskatīta būvniecības līguma cena. To, ka cenu indeksācijas risinājums ir nepieciešams pierāda Latvijā pēdējo 20 gadu laikā vairākkārtīgi notikušie ļoti straujie cenu lēcieni un kritumi būvniecības izmaksām, kā rezultātā, nespējot vienoties par līguma cenas izmaiņām, ir tikuši laužti vairāki lieli publiskie būvniecības līgumi, izsludināti jauni iepirkumi, kuros pasūtītājs tāpat vēlāk ir spiests maksāt tā brīža tirgus cenu, kā arī būtiski tiek pagarināti sākotnēji plānotie projekta realizācijas termiņi, kas apdraud sekmīgu Eiropas Savienības līdzekļu investēšanu.

Pašreizējais tiesiskais regulējums un publiskā iepirkuma ietvaros praksē izmantotie līguma noteikumi nepiedāvā risinājumu esošai situācijai. Atšķirībā no kaimiņvalstīm, nav paredzētas tiesības pusēm grozīt līguma noteikumus, pat ja iestājušie pārmērīgi apgrūtinoši apstākļi (*apstākļu izmaiņas klauzula*). Savukārt, *Publiskā iepirkuma likuma* 61. pantā ietvertais regulējums par iepirkuma līguma grozīšanu netiek piemērots neparedzētu un strauju būvniecības izmaksu kāpuma gadījumā.

Kā pierāda Skandināvijas valstu pieredze, efektīvākais risinājums, lai vadītu riskus, kas saistīti ar būvniecības izmaksu svārstībām, ir būvniecības izmaksu indeksācijas regulējums. Šādu regulējumu var izstrādāt arī būvniecības jomu pārstāvošas nevalstiskas organizācijas, izstrādājot tipveida līgumus vai vadlīnijas.

Latvijā jau 2011. gadā Ministru kabinets bija lēmis par vadlīniju par cenu indeksāciju būvniecības nozarē izstrādi.¹ Kā norādīts Ekonomikas ministrijas pasūtītajā pētījumā „*Prognozētās izmaiņas darbaspēka un būvmateriālu izmaksās būvniecības nozarē Latvijā 2021.-2025.*”, jāturpina pilnveidot pasākumus, kas palīdz mazināt būvniecības jomas atkarību no trīs galvenajiem ietekmētājiem – straujām apjoma, darbaspēka un būvizstrādājumu svārstībām, tai skaitā, jāturpina pilnveidot normatīvo regulējumu un popularizēt būvmateriālu izmaksu ietveršanu ilgtermiņa būvprojektu izmaksās pēc faktiskās cenas projekta realizācijas

¹ 2011.gada 20.decembra sēdes protokola Nr.75 45.§ 10.punkts
<http://tap.mk.gov.lv/mk/mksedes/saraksts/protokols/?protokols=2011-12-20>

brīdī.²

Ņemot vērā iepriekš minēto biedrība “Latvijas Būvuzņēmēju partnerība” ir izstrādājusi šīs Vadlīnijas, kurās piedāvāts Latvijas apstākļiem piemērots būvniecības izmaksu indeksācijas modelis.

Vadlīniju pirmajā daļā sniegta informācija par būvniecības izmaksu kāpumu, kā arī sniegts pamatojums būvniecības izmaksu indeksācijas nepieciešamībai. Otrajā daļā aprakstīta citu valstu prakse un Starptautiskās inženieru konsultantu federācijas (turpmāk tekstā – FIDIC) regulējums būvzmaksu indeksācijai. Trešajā daļā analizēti un aprakstīti kritēriji būvzmaksu indeksācijai Latvijā, savukārt Vadlīniju ceturtajā daļā ietverta būvzmaksas indeksācijas formula, tās apraksts, līguma klauzulas un indeksācijas piemērošanas procesa apraksts.



2. Būvniecības izmaksu indeksācijas pamatojums

Par situāciju būvniecības jomā

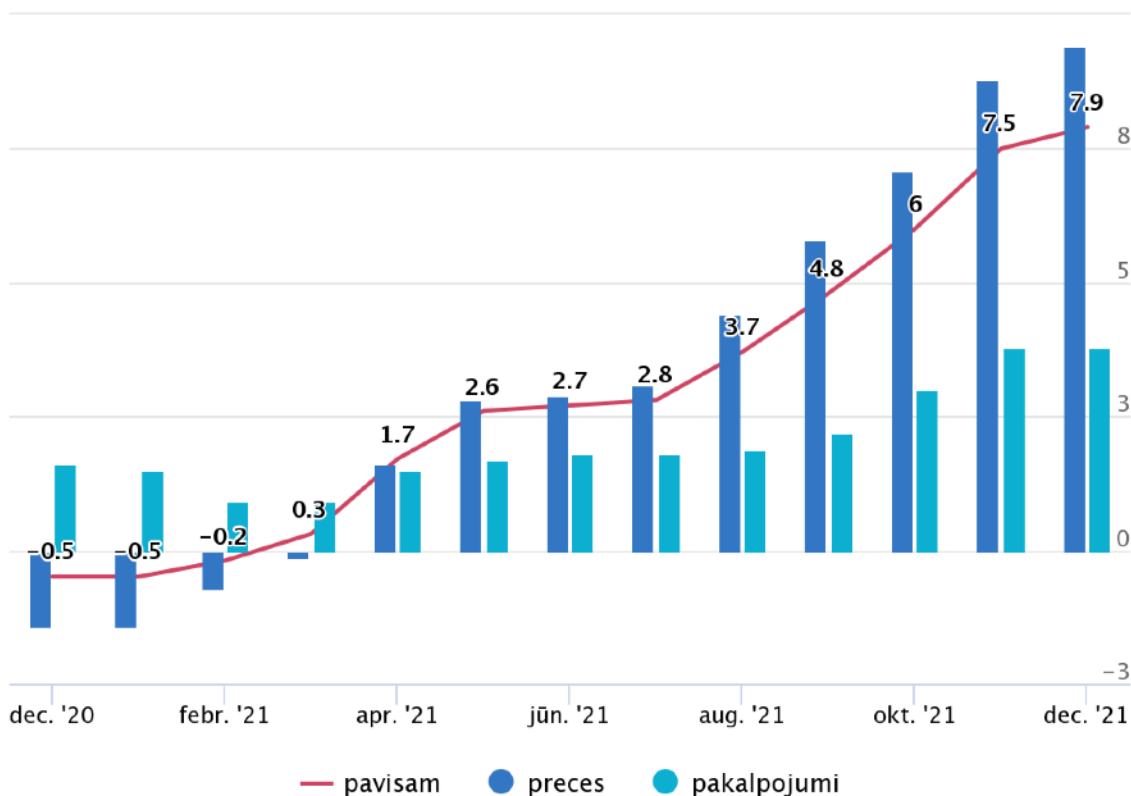
Kopš 2021. gada aprīļa Latvijā ir vērojams straujš cenu kāpums, kurš ar katru nākošo mēnesi kļūst arvien straujāks. 2021. gada decembrī, salīdzinot ar 2020. gada decembri, vidējais patēriņa cenu līmenis palielinājās par 7,9%.³ Lielākā ietekme uz vidējā patēriņa cenu līmeņa izmaiņām 2021. gada decembrī, salīdzinot ar 2020. gada decembri, bija cenu kāpumam ar mājokli saistītām precēm un pakalpojumiem, ar transportu saistītām precēm un pakalpojumiem.⁴

² „Prognozētās izmaiņas darbaspēka un būvmateriālu izmaksās būvniecības nozarē Latvijā 2021.-2025.” <https://www.em.gov.lv/lv/media/11100/download>

³ <https://stat.gov.lv/lv/statistikas-temas/valsts-ekonomika/paterina-cenas/2389-paterina-cenu-parmainas?themeCode=PC>

⁴ <https://lvportals.lv/dienaskartiba/336601-videjais-paterina-cenu-limenis-gada-laika-palielinajas-par-79-2022>

Patēriņa cenu pārmaiņas pret iepriekšējā gada atbilstošo mēnesi

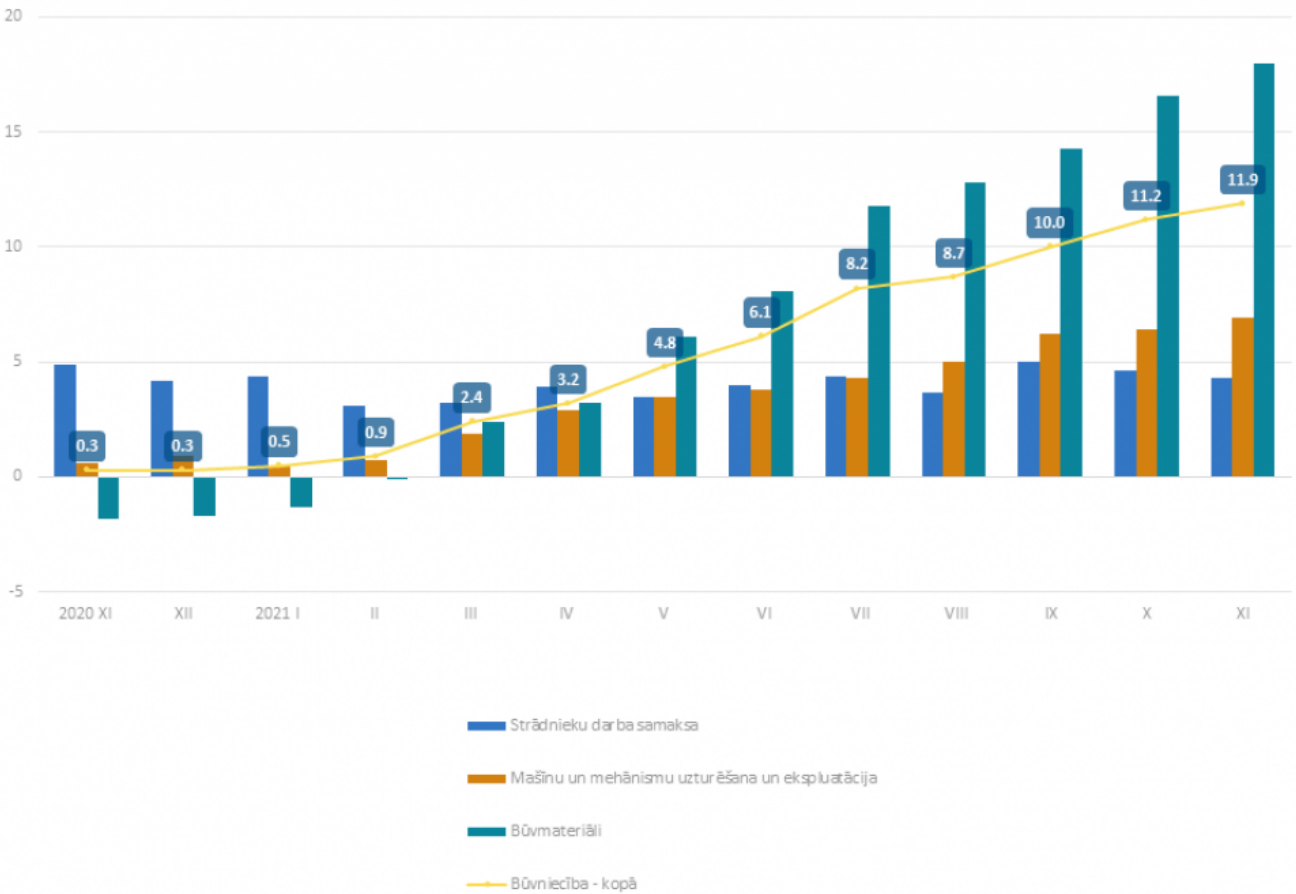


Patēriņa cenu pārmaiņas vidēji gadā (gada vidējā inflācija) parāda vidējās cenu pārmaiņas pēdējos 12 mēnešos, salīdzinot ar iepriekšējiem 12 mēnešiem.⁵

Īpaši straujš pieaugums vērojams būvniecības jomā. 2021. gada novembri salīdzinot ar 2020. gada novembri, būvniecības izmaksas palielinājās par 11,9%. Būvmateriālu cenas palielinājās par 18,0%, mašīnu un mehānismu uzturēšanas un ekspluatācijas izmaksas – par 6,9%, bet strādnieku darba samaksa pieauga par 4,3%.⁶

⁵ <https://stat.gov.lv/lv/statistikas-temas/valsts-ekonomika/paterina-cenas/2389-paterina-cenu-parmainas?themeCode=PC>

⁶ <https://stat.gov.lv/lv/statistikas-temas/valsts-ekonomika/razotaju-cenas/preses-relizes/6547-buvniecibas-izmaksu-parmainas?themeCode=RC>



Būvniecības izmaksu pārmaiņas (procentos pret iepriekšējā gada attiecīgo mēnesi).⁷

Lai arī statistikas dati uzrāda ļoti ievērojami būvmateriālu cenu kāpumu – 18% pret attiecīgo periodu pirms gada, tomēr atsevišķu būvmateriālu cenu kāpums ir vēl ievērojami augstāks. Saskaņā ar būvmateriālu ražotāju sniegto informāciju rekordliels cenu kāpums 2021. gadā bija vērojams koksnei un koksnes materiāliem tādiem kā kokmateriāli, OSB plātnes, finiera plātnes u.c. Tāpat, palielinoties būvniecības pieprasījumam, ļoti liels sadārdzinājums ir siltumizolācijas materiāliem, putu polistirolu, polimēriem un metālam. Šīs ir tās preču kategorijas, kur šobrīd ir izveidojies preču deficīts un piegādes laiks svārstās no 1 līdz 3 mēnešiem. Procentuāli OSB plātnēm un finiera plātnēm cenu kāpums ir vairāk nekā 200%, kokmateriāliem cenas pieaugums ir vairāk nekā 130%, metāliem pieaugums ir vairāk nekā 80%, polimēru izejvielām pieaugums ir vairāk nekā 70%. Pārējām izejvielām cenu pieaugums svārstās no 5-20%.

Galvenie iemesli izejvielu cenu kāpumam ir ārēji faktori, proti, mazinoties pandēmijas ietekmei, 2021. gada sākumā radās ļoti liels preču pieprasījums visās preču kategorijās, sākot ar būvmateriāliem, beidzot ar sezonas precēm un mājas precēm. Ļoti liels faktors ir arī preču un izejvielu pasūtīšana no Ķīnas, proti, konteineru sadārdzinājums gadu laikā jau šobrīd pārsniedz sešas reizes, kā tas bija gadu atpakaļ. Neskatoties uz to, pat ar visu sadārdzinājumu, preces un

⁷ <https://lvportals.lv/dienaskartiba/336289-novembri-buvniecibas-izmaksu-limenis-palielinajas-par-05-2021>

materiāli brīžiem nav brīvi pieejami, jo ir ļoti garas rindas uz brīviem konteineriem. Visus šos faktorus nebija iespējams paredzēt pat slēdzot būvniecības līgumus 2020. gada rudenī vai 2021. gada sākumā.

To, ka milzīgs būvizstrādājumu cenu pieaugums nav tikai Latvijas problēma, norāda arī Eiropas Būvniecības industrijas federācija (FIEC), kas šī gada 6. maijā vērsās pie Eiropas Komisijas ar lūgumu rast risinājumu un izveidot vienotu mehānismu kā dalībvalstis varētu pārskatīt spēkā esošo publisko būvniecības līgumu cenas, lai tas nebūtu pretrunā godīgas konkurences noteikumiem.⁸

Arī Ekonomikas ministrijas pasūtītajā pētījumā „*Prognozētās izmaiņas darbaspēka un būvmateriālu izmaksās būvniecības nozarē Latvijā 2021.–2025.*” 2021. gada iegūtās prognozes norāda, ka laika periodā no 2022. līdz 2025. gadam būvniecības izmaksu pieaugums samazināsies, tomēr 2022. gadā joprojām pieaugums prognozēts 5,5% (ekspertu prognoze + 9,5%) 2023.–2025. periodā paredzams, ka izmaksu pieaugums būs 3,3% gadā (ekspertu prognoze +5,7 līdz 3,6 %).⁹ No iepriekš minētā var secināt, ka būvniecības izmaksu būtisks pieaugums nav īslaicīga parādība un ievērojama cenu kāpums ir sagaidāms arī nākotnē. Līdz ar to bez kavēšanās būtu jārod pastāvīgs risinājums cenu svārstību risku mazināšanai būvniecības līgumos.

Papildus iepriekš minētajam, būtisku ietekmi uz nozari atstāj arī karadarbība Ukrainā, kā rezultātā pret vairākiem Krievijas ražotājiem ir noteiktas sankcijas. Ņemot vērā, ka šobrīd turpinās karadarbība, šobrīd nav iespējams noteikt cik ilgi būs spēkā sankcijas un kāda būs sankciju ietekme ilgtermiņā.

Risku sadale līgumā

Jebkura līguma slēgšana pēc būtības ietver riskus, bieži vien arī tādus riskus, no kuriem nav iespējams izvairīties. Piemēram, tas attiecas arī uz tādu ārēju risku kā deflāciju/inflāciju, ko ietekmē gan globāli, gan lokāli procesi, ko kāda no līguma pusēm nav spējīga kontrolēt vai ietekmēt. Viens no līguma uzdevumiem ir risku pārvaldīšana un to ietekmes minimizēšana. Galvenokārt būtu jāmazina risku ietekme uz abu pušu spēju pienācīgi izpildīt līgumu.

Konkrēts risks, arī līguma ietvaros, būtu jāuzņemas tai pusei, kura to spēj pārvaldīt vislabāk, jo attiecīgā puse spēs to novērst veiksmīgāk un ar mazākām izmaksām. Ja attiecīgs risks tiek pārlikts uz otru pusi, tad tas sadārdzinās līguma cenu, turklāt bieži vairāk nekā tas ir nepieciešamas. Rezultātā, ja kāda no pusēm nepamatoti izvairās no riska uzņemšanās darījumā, tad tā eventuāli izvairās arī no darījuma piedāvātām iespējām, nevajadzīgi sadārdzina

⁸ https://www.fiec.eu/application/files/4516/2080/8787/2021-05-06-FIEC_Letter_to_EU_Commission-Price_increase-construction_materials.pdf

⁹ „Prognozētās izmaiņas darbaspēka un būvmateriālu izmaksās būvniecības nozarē Latvijā 2021.-2025.” <https://www.em.gov.lv/lv/media/11100/download>

darījumu, kā arī ievērojami palielina risku, ka darījums netiks izpildīts vispār.

Iespējams, ka slēdzot līgumu, viena vai abas puses vadās no uzvarēt – zaudēt (*win-lose*) stratēģijas. It kā pašsaprotami, ka viena puse cīnās par lielāku peļņu, otra par mazākiem izdevumiem, abas puses grib maksimāli samazināt tieši savus riskus. Šāda pieeja it kā šķiet saprotama, jo abas puses grib maksimalizēt savus ieguvumus un minimizēt savus zaudējumus. Tomēr, ja vienai pusei ir lielākas iespējas uzspiest savus noteikumus un abu pušu pozīcijas līgumā nav līdzsvarotas, šāda stratēģija ilgtermiņā radīs lielākus zaudējumus, nekā ieguvumus, abām pusēm. Iepriekš minētais īpaši attiecas uz ilgtermiņa līgumiem.

Tādējādi pareiza risku pārvaldība līguma ietvaros un risku pareiza sadalīšanas starp pusēm, ievērojami samazina līguma galvenos riskus – pušu spēju pienācīgi izpildīt līgumu un nepamatotu līguma cenas sadārdzinājumu.

Inflācija risks un līguma cenu indeksācija

Viens no riskiem, kas var nozīmīgi ietekmēt pušu spēju izpildīt līgumu, ir inflācijas risks. Īpaši būtiski tas pieaug situācijās, kad notiek straujas cenu svārstības, ko var radīt dažādi notikumi un to kopums, tai skaitā, gan ekonomikas pārkaršana, gan ekonomiskās un politiskas krīzes, gan arī dabas izraisītas krīzes, tai skaitā, šobrīd novērojamā pandēmija kā arī vēl nesen šķietami maz iespējams risks kā karadarbība. Šādus notikumus un to izraisītās pārmaiņas paredzēt nav iespējams, to izraisītās sekas var būt straujas un atsevišķam tirgus dalībniekam nepanesamas. Lai arī kāda no pusēm var turpināt atsaukties uz Civillikuma 1587. pantu¹⁰, ka līgums ir jāpilda neatkarīgi no grūtībām, kas radušās pēc līguma noslēgšana, kā arī uz to, ka, piedāvājot cenu, tajā bija jāiekļauj visi riski, tomēr šādā situācijā virkne līgumu paliks neizpildīti, jo to izpilde komersantam finansiāli var nozīmēt maksātnespējas iestāšanos sakarā ar pārmērīgiem zaudējumiem.

Lai novērstu šādas situācijas, kā arī mazinātu nepamatoti augstas inflācijas riska iecenošanu visu ilgtermiņa līgumu cenās arī mērenas inflācijas periodos, līgumā būtu paredzami mehānismi līguma cenas koriģēšanai. Inflācijas risku novēršanai ir paredzēti dažādi mehānismi kā koriģēt līguma cenu, bet visizplatītākais ir līguma cenas indeksācija.

Līguma cenas indeksācija tiek pielietota ilgtermiņa līgumiem, tai skaitā, arī būvniecības līgumiem, lai periodiski koriģētu līguma cenu atbilstoši cenas izmaiņām. Līguma cenas indeksācija mērķis ir pārvaldīt un samazināt cenu izmaiņu (inflācijas vai deflācijas) riskus. Attiecīgā metode ir skaidri definējama, saprotama abām pusēm un balstās skaidros kritērijos un pamatojas uz precīziem cenu indeksiem. Būvniecības līguma cenu indeksācija ir izplatīta, piemēram, Zviedrijā, Dānijā, Norvēģijā, kā arī FIDIC Dzeltenās un Sarkanās grāmatas līgumos ir

¹⁰ Civillikuma 1587.pants. Tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atļūdzinot otram zaudējumus. <https://likumi.lv/ta/id/90220-civillikums-ceturta-dala-saistibu-tiesibas>

ietverta indeksācijas klauzula.

Arī Latvija par attiecīgo tēmu ir diskutēts, kā arī ir bijuši plāni ieviest līguma cenu indeksāciju regulējumu.¹¹ Ekonomikas ministrija savā laikā ir arī izstrādājusi informatīvo ziņojumu ar priekšlikumu ieviest būvniecības līgumu cenu indeksāciju.¹² Attiecīgās diskusijas bija ietekmējusi 2007.–2008. gada finanšu krīze un tās sekas Latvijā, kā arī ekonomikas pārkaršana un nekustamā īpašuma burbulis pirms tam. Tomēr attiecīgie ierosinājumi netika īstenoti, iespējams, tādēļ, ka ekonomiskā situācija normalizējās un jautājums zaudēja aktualitāti.

Ieguvumi no cenas indeksēšanas būvniecības līgumos

Būvniecības līgumi relatīvi pret citiem publiskā sektora iepirkuma līgumiem tiek slēgti uz ilgu laiku, par lielām summām, paredzot lielu un sarežģītu projektu īstenošanu ar ievērojamu skaitu iesaistīto personu. To īstenošanu apdraud virkne risku, tādēļ svarīgi ir paredzēt to risku pārvaldīšanu, kurus ir iespējams pārvaldīt un kuri var atstāt būtisku iespaidu uz iespējām izpildīt līgumu. Ņemot vērā iepriekš minēto, kā arī to, ka līguma cenas indeksāciju būvniecības līgumos ir gan teorijā, gan citu valstu praksē izplatīts un atzīts līdzeklis inflācijas risku mazināšanai būvniecības līgumos, būvniecības līgumu cenas indeksāciju būvniecības līgumos regulējums būtu ieviešams arī Latvijā.

Ja nesamērīgi sadala līguma cenu izmaiņas riskus starp pasūtītāju un izpildītāju, zaudētāji ilgtermiņā ir abās pusēs, tai skaitā valsts. Neparedzot mehānismu, kā tiks kompensētas būtiskas būvniecības līguma cenas izmaiņas:

- a) pasūtītājs pārmaksās, jo cenā būvkomersants ierēķinās cenas svārstības riskus, kuri var arī neiestāties, vai arī
- b) izpildītājs nespēs izpildīt līgumu, ja cenu izmaiņu rezultātā līguma cena būs mazāka par reālām izmaksām, ko saprātīgs komersants nevarēja paredzēt, tādējādi radot projekta realizācijas riskus, ES fondu apguves riskus, tiesvedības un pat bankrota riskus, līdz pat nepieciešamībai pasūtītājam izsludināt jaunu konkursu, kurš eventuāli novedīs pie lielākām būvniecības izmaksām nekā indeksācijas gadījumā un ilgāka projekta realizācijas laika.

Vērtējot pušu ieguvumus no indeksācijas, būtiski ir nošķirt publiskos pasūtītājus no privātajiem (komersantiem), kuru galvenais mērķis ir gūt peļņu, atšķirībā no valsts, kurai cita starpā ir jā rūpējas arī par publiskās infrastruktūras uzturēšanu un attīstību kā arī uzņēmējdarbības vidi

¹¹ Ministru kabineta 2011. gada 20. decembra sēdes protokola Nr.75 45.§ 10.punkts: Ekonomikas ministrijai sadarbībā ar Finanšu ministriju, Satiksmes ministriju un Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministriju līdz 2012.gada 31.janvārim izstrādāt vadlīnijas par cenu indeksāciju būvniecības nozarē.

<http://tap.mk.gov.lv/mk/mksedes/saraksts/protokols/?protokols=2011-12-20>

¹² Informatīvais ziņojums par vadlīnijām būvniecības izmaksu indeksācijai.

<http://tap.mk.gov.lv/mk/tap/?pid=40242257>

kopumā. Ja lielos ilgtermiņa publiskos būvniecības līgumos cenas netiek indeksētas, būtisku cenu svārstību gadījumā iespējamie zaudējumi valstij var būt attiecīgi notikumi vai to ķēdes reakcija – netiek savlaicīgi investēts publiskās infrastruktūras uzturēšanā un attīstībā, savukārt, līgumu priekšlaicīgas izbeigšanas gadījumā, pilnībā netiek samaksāts par izpildītiem darbiem apakšuzņēmējiem, darba algas darbiniekiem un nodokļi valstij. Ņemot vērā Latvijas būvkomersantu zemās peļņas maržas, palielinās komersantu maksātspējas riski, kas var radīt bankrotu ķēdes efektu - zaudētus nodokļu ieņēmumus un augošus valsts izdevumus sociālajā sfērā.

Lai gan katrā iepirkumā ir paredzēti arī līguma izpildes nodrošinājumi, tie var nesept pasūtītāja izdevumus, kas radušies gadījumos, kad pasūtītājam nepieciešams izsludināt jaunu iepirkumu, kura rezultātā pretendenti piedāvās darbus veikt par tā brīža cenām un pasūtītājam kopumā var rasties lielākas būvniecības izmaksas nekā esošā līguma cenu indeksācijas gadījumā, kā arī ievērojami palielināsies projekta realizācijas laiks.

Pasūtītājam teorētiski ir arī tiesības atgūt tam nodarītos zaudējumus gadījumā, ja izpildītājs pārtrauc līgumu būtisku izmaksu pieauguma dēļ, tomēr jāreķinās, ka zaudējumu atgūšanas process var būt laikietilpīgs, prasīt ievērojamas izmaksas un bez garantijām, ka zaudējumi reāli tiks piedzīti.

Līdz ar to, valsts, ieviešot ilgtermiņa būvniecības līgumu cenas indeksāciju, spertu pareizu un tālredzīgu soli ne tikai būvniecības nozares sakārtošanas virzienā.

Vienlaikus būtu jāparedz arī saprātīgs līdzsvars inflācijas risku sadalē, nosakot arī zināmas robežas būvniecības līguma cenas indeksācijai:

1. Katrā atsevišķā gadījumā jāvērtē vai lietderīgi būtu noteikt sliekšni, no kura inflācijas/ deflācijas gadījumā līguma cena tiek pārskatīta, lai mazu cenu svārstību gadījumā nelietderīgi netiktu tērēts administratīvais resurss līguma cenas pārskatīšanas procesā.
2. Jānosaka maksimālais indeksācijas sliekšnis, sasniedzot kuru, pusēm būtu tiesības vienošanās ceļā pārskatīt līgumu vai arī izbeigt līgumu bez soda sankcijām. Tas nepieciešams, lai pasūtītājs būtu pasargāts no nesamērīga riska uzņemšanās, vienlaicīgi būvkomersantam, gadījumā, ja nav iespējams vienoties ar pasūtītāju par cenu izmaiņām, kas pārsniedz noteikto sliekšni, būtu tiesība izbeigt līgumu.

3. Citu valstu un FIDIC modelis

Vācijas modelis

Vācijā Puses par cenu indeksāciju var vienoties līgumā. Praksē puses piemēro arī Civillikuma (*Bürgerliches Gesetzbuch*) 313. pantu – Līguma ekonomiskā pamata sabrukums, kas paredz tiesības grozīt līgumu, ja būtiski mainījušies apstākļi (*apstākļu izmaiņas klauzula*):

Ja apstākļi, kas bija par pamatu līguma noslēgšanai, pēc līguma noslēgšanas ir tik būtiski

mainījušies, ka puse nebūtu noslēgušas līgumu vai būtu noslēgušas līgumu ar citu saturu, ja vien paredzētu šādas izmaiņas, tad puse var prasīt līgumu grozīt tiktāl, ciktāl, ņemot vērā visus konkrētā gadījuma apstākļus, jo īpaši līgumā vai likumā noteikto riska sadali, nevar pamatoti sagaidīt, ka viena no pusēm pildīs līgumu bez izmaiņām. Par apstākļu maiņu uzskatāms, ja būtiski priekšstatī, kas bija līguma noslēgšanas pamāta, izrādās nepatiesi. Ja līguma grozīšana nav iespējama vai kādai no pusēm saprātīgi pieņemama, nelabvēlīgā situācijā esošā puse var atkāpties no līguma.¹³

Proti, ja saistību izpilde kļuvusi pārlietu apgrūtināša un puses to nevarēja paredzēt, tad pusēm sarunās ir jāvienojas par līguma grozījumiem, citādi attiecīgā puse tiesā var prasīt līguma izbeigšanu vai grozīšanu.

Attiecīgā Vācijas Civillikuma panta nosaukums, jau liecina, ka apstākļu izmaiņām ir jābūt sevišķi būtiskām. Turklāt, ja kādi riski saskaņā ar līgumu vai likumu jānes vienai pusei, tad puse nevar atsaukties uz būtiskām izmaiņām. Ja kāda puse ir noslēgusi ilgtermiņa līgumu par fiksētu cenu, tad tai nav tiesības tiesā prasīt attiecīgā panta piemērošanu, piemēram, ja tirgū būtiski pieaugusi kāda izejmateriāla cena. Lai arī būvkomersanti norāda, ka praksē puses vienojas par līguma cenas izmaiņām, dēļ būtiska izmaksu pieauguma, atsaucoties uz attiecīgo pantu, tomēr prasība piemērot attiecīgo panta tiesas ceļā ar lielu varbūtību ciestu neveiksmi. Tiesu praksē minētā 313. panta piemērošana ir diezgan ekstrēms izņēmums. Preču cenu kāpumi pasaules tirgos pats par sevi nav pamats attiecīgā panta piemērošanai.

Saistībā ar straujo būvmateriālu cenu kāpumu, praksē Vācijā līgumos iekļauj jaunas klauzulas, piemēram:

- Vienojieties par limitu, līdz kuram būvkomersantam ir jānes cenu pieaugums;
- Pasūtītājs pats iepērk būvmateriālus vai arī pilnvaro to darīt būvkomersantam uz pasūtītāja rēķina,
- Materiālu cenu eskalācijas (indeksācijas) klauzula.

Vācijas Ekonomikas ministrs ir izteicies par iespēju vērtēt cenu eskalācijas (indeksācijas) klauzulu ietvert jaunajā publisko iepirkumu likumā, vienlaikus aicinot pasūtītājus iekļaut šādu klauzulu līgumos jau tagad.¹⁴

Līdzīgi noteikumi kā Vācijas Civillikuma 313. pantā ir paredzēti arī UNIDROIT Starptautisko komercīgumu principu 6.2.1. un turpmākos pantos un Eiropas līgumtiesību principu (ELTP) 6:111. pantā

Jau 2007. gadā bija izstrādāti Civillikuma 1587. panta grozījumi, ietverot apstākļu izmaiņu klauzulu, paredzot 1587. pantu izteikt šādā redakcijā:

¹³ <https://dejure.org/gesetze/BGB/313.html>

¹⁴ <https://www.mdr.de/nachrichten/sachsen/holz-preise-staatliche-regulierung-100.html>

"1587. Tiesiski noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto un nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otram zaudējumus. Saistība jāizpilda pat tad, ja tā kļuvusi apgrūtinošāka vai nu tāpēc, ka pieauguši izpildīšanas izdevumi, vai arī tāpēc, ka samazinājies ieguvums no izpildīšanas.

Ja saistību izpilde kļuvusi pārmērīgi apgrūtinoša sakarā ar objektīvām apstākļu izmaiņām, līdzējiem ir pienākums veikt pārrunas, lai grozītu līgumu vai to izbeigtu. Līdzējs var atsaukties uz apstākļu izmaiņām, ja:

- 1) apstākļu izmaiņas notikušas pēc līguma noslēgšanas;
- 2) līdzējs līguma slēgšanas brīdī nevarēja paredzēt apstākļu izmaiņas;
- 3) līdzējs nav uzņēmies apstākļu izmaiņas risku.

Ja līdzēji saprātīgā laikā nespēj panākt vienošanos par līguma grozījumiem vai tā izbeigšanu, jebkurš no līdzējiem ir tiesīgs prasīt tiesai:

- 1) izbeigt līgumu, nosakot izbeigšanas datumu;
- 2) grozīt līgumu, nosakot apstākļu izmaiņu radīto zaudējumu un ieguvumu taisnīgu sadalījumu.

Papildus tiesa var uzlikt par pienākumu atlīdzināt pusei zaudējumus, ko tā cietusi, ja otra puse atteikusies no sarunām vai arī pārtraukusi tās pretēji labai ticībai."

Jāatzīmē, ka jau pirms aptuveni desmit gadiem lielākajā daļā Eiropas valstu, tai skaitā Lietuvā un Igaunijā, pastāvēja ELTP 6:111. pantam līdzīgs civiltiesiskais regulējums, kas paredz mehānismu, ar kuru ir iespējams mainīt izveidojušos netaisnīgo situāciju pret vienu vai abām līgumslēdzējpusēm, ņemot vērā radušos apstākļu izmaiņu, ko neviena no pusēm nevarēja paredzēt līguma slēgšanas brīdī. Turpretim Civillikums vēl joprojām stingri pieturas pie līguma saistošā spēka principa, nosakot, ka līgumi ir jāpilda neatkarīgi no vēlākām grūtībām, līdzīgu regulējumu kā ELTP Civillikumam neparedzot vēl joprojām.¹⁵

Jebkurā gadījumā jāsecina, ka *apstākļu izmaiņas klauzula*, pat, ja tāda būtu ietverta Latvijas normatīvos aktos, nav alternatīva līguma cenu indeksācijai. Tā būtu piemērojama tikai ļoti būtisku (pārmērīgi apgrūtinošu) izmaiņu gadījumā un tās piemērošana būtu smagnēja un ilga.

Zviedrijas modelis

Zviedrijā būvniecības līgumu izmaksas indeksē, piemērojot indeksu sērijas, kas iedalītas vairākās pakārtotās grupās. Izstrādāta relatīvi detalizēta sistēma ar relatīvi ilgu vēsturi. Publiskām iestādēm iespējas piemērot indeksus būvniecības līgumos ir kopš 1973. gada.

Būvniecības līgumu komiteja, kas ietver gan būvkomersantus gan pasūtītājus sadarbībā ar Zviedrijas centrālo statistikas pārvaldi izveidojuši *Entreprenadindex* būvniecības līgumu

¹⁵ Jarkina V., Niklase K. Nepārvarama vara kā pamats līguma izbeigšanai un nepieciešamie Civillikuma grozījumi. Jurista Vārds, 30.06.2020., Nr. 26 (1136), 17.-21.lpp. <https://juristavards.lv/doc/276840-neparvarama-vara-ka-pamats-liguma-izbeigšanai-un-nepieciešamie-civillikuma-grozījumi/>

izmaksu regulēšanai, iepriekš sauktu par E84.

Indeksus piemēro, ja puses par to vienojušās līgumā. Ja puses par to vienojušās, tad piemērojami *Entreprenadindex* lietošanas noteikumi. Indeksu aprēķināšanas un izmaksu izmaiņu piemērošanas noteikumi būvdarbiem un citiem materiāli pieejami zviedru un angļu valodā.¹⁶

Indeksus izdala 3 hierarhiskās grupās:

- Galvenās indeksu grupas, ko piemērot dažādu veidu būvniecības līgumu cenu indeksācijai.
- Apakšgrupas indeksi, ko piemēro apakšuzņēmēju līgumiem, zem tiem ietilpst arī tehnikas noma un transporta izmaksas. Apakšgrupas indeksus piemēro starpa ģenerālu uzņēmēju un apakšuzņēmēju.
- Bāzes grupas indeksi, kas sastāv no būvniecības izmaksu grupām (būvmateriālu cenas par būvizstrādājumu veidiem, darbaspēka izmaksas par veicamo darbu veidiem, elektrība un degviela, kā arī citas izmaksas). Bāzes grupas indeksi nav paredzēti izmantošanai būvniecības līguma cenu indeksācijai, tomēr no tiem tiek veidoti galvenie indeksi.

Galvenās indeksa grupas piemēro starp pasūtītāju un būvuzņēmēju. Galvenās grupas indeksi tiek veidoti no apakšgrupu un bāzes grupu indeksiem.

Galvenās indeksu grupas:

- 100 Ēku būvniecības indeksi,
- 200 Ceļu būvniecības indeksi,
- 300 Cauruļvadu līgumu indeksi,
- 400 Kalnrūpniecības līgumu indeksi,
- 500 Citi darbi.

Katrai galvenā indeksa grupai ir apakšsadaļas, kurās ietilpst līgumu indeksācijai piemērojamie indeksi.

Piemēram, 100 Ēku būvniecības indeksi tiek iedalīti vairākās apakšsadaļās:

- sadaļa 110 Zemes/pamatu darbi ietilpst indekss – 116 darbi ar (dzelzs) betona pāļiem un indekss 117 – darbi ar tērauda pāļiem u.tml.
- sadaļā 120 Konstruciju darbi ietilpst indekss 123 – vienas ģimenes ēka ar koka karkasu, indekss – 126 rūpniecības ēkas ar tērauda karkasu u.tml.

Indeksi tiek publicēti reizi mēnesī un piemēroti uz konkrētā mēneša izpildes summu.

¹⁶ <https://entreprenadindex.se/om-entreprenadindex/>

Saskaņā ar noteikumiem tiek indeksēta 90% no līguma summas, 10% paliek fiksēti. Līguma summa tiek sadalīta atbilstoši attiecīgās galvenās indeksa grupas indeksiem.

Katrai indeksu grupai samaksas izmaiņas tiek rēķinātas atsevišķi, aprēķinot indeksu izmaiņas starp bāzes mēnesi un izpildes mēnesi.

Bāzes mēnesis ir tendera mēnesis, tas ir mēnesis, kurā bija pieteikumu iesniegšanas pēdējā diena, un kura indeksi tiek piemēroti kā aprēķinu sākuma atskaites punkts.

Tiek piemērota šāda formula:

$$K = V \cdot 0,9 (i_u - i_b) / i_b, \text{ kur}$$

K = izmaksu korekcijas summa,

V = būvdarbu izmaksas par darbiem, kas izpildīti attiecīgā mēnesī (pirms ieturējumiem, piem., avansu maksājumiem),

0,9 = indeksēti tiek tikai 90% no summa,

i_u = indekss izpildes mēnesī,

i_b = indekss bāzes mēnesī,

Izmaksu korekcijas summa var tikt aprēķināta un par to var tikt izrakstīts rēķins tiklīdz ir pieejami dati par indeksu izpildes mēnesī.

Indeksēti tiek faktiski paveiktie darbi. Ja darbi kavējas izpildītāja vainas dēļ, tad laika nobīde indeksa aprēķina vajadzībām jākorrigē par kavējuma laiku.

Indeksu nepiemēro izmaksu izmaiņām, kas radušās laika posmā starp piedāvājumu iesniegšanas pēdējo dienu un būvdarbu uzsākšanas dienu, ja būvdarbu uzsākšana tiek kavēta.

Lai atvieglotu komersantiem indeksu aprēķinu, ir izveidoti brīvi pieejami kalkulatori.¹⁷

Visbiežāk netiek indeksēta projektēšana, jo tā sākas laicīgi, un nepiedzīvo strauju cenu kāpumu.

Dānijas modelis

Būvniecības līguma izmaksu indeksācijas tiek veiktas saskaņā ar AB18 līguma standartu – *Vispārīgie būvniecības darbu un piegāžu līguma noteikumi* - atbilstoši līguma 34. pantam.¹⁸

Dānijā būvniecības līgumu izmaksu indeksācijai piemēro Dānijas centrālā statistikas biroja izveidotus būvniecības izmaksu indeksus, kuros iespējams iegūt būvzīmumu indeksu dalījumu gan pēc būvobjektu grupām, gan pēc resursu viediem. Katram indeksam var izvēlēties gan

¹⁷ <https://entreprenadindex.se/rakna-med-index/>

¹⁸ <https://www.byggerietsregler.dk/wp-content/uploads/2020/04/UK-AB18.pdf>

kopējo indeksu, gan materiālu, gan darbaspēka apakš indeksus, tehnikas izmaksas kā atsevišķs apakšindekss netiek izdalīts. Atsevišķiem indeksiem ir iespējams iegūt vēl detalizētāku resursu viedu dalījumu gan pēc veikto darbu veida, gan izmantoto materiālu veida.

Piemēram, būvniecības izmaksu indeksācijai tiek pielietots indekss BYG42: Dzīvojamo ēku būvniecības izmaksu indekss (Byggeomkostningsindeks for Boliger),¹⁹ kas sadalīts divos resursu indeksos: materiālu izmaksu un darbaspēka izmaksas, kā arī trīs apakšgrupu indeksos:

- Dzīvojamo ēku būvniecības izmaksu indekss,
- Vienģimeņu māju būvniecības izmaksu indekss,
- Daudzģimeņu māju būvniecības izmaksu indekss,

Galvenais indeksa mērķis ir atspoguļot būvuzņēmēju izmaksu attīstību būvniecības procesā. Indekss tiek izmantots gan kā ekonomisks rādītājs, gan līgumu cenu koriģēšanai.

Indekss tiek publicēts par ceturksni (publicē aptuveni 2 mēnešus pēc konkrētā ceturkšņa beigām).

Darba devēja organizācijas, lai palīdzētu uzņēmumiem ar indeksācijas aprēķinu, ir izveidojušas brīvi pieejamus kalkulatorus.²⁰

Līguma cena ir fiksēta par darbiem, kas veikti 12 mēnešu periodā pēc finanšu piedāvājuma pēdējās iesniegšanas dienas (fiksētās cenas periods).

Līguma summas daļa par darbiem, kas izpildīta sākot no 13 mēneša, tiek indeksēta atbilstoši būvniecības objekta vai būvniecības resursu indeksiem, par kuriem puses vienojušās līgumā.

Bāzes mēnesis, no kura tiek aprēķināta indeksācija, ir 6 mēneši pēc finanšu piedāvājuma pēdējās iesniegšanas dienas. Līguma cenas indeksāciju aprēķina no bāzes mēneša līdz brīdim, kad darbi tiek veikti. Izmaksu indeksācija tiek piemērota uz visu līguma summu.

Norvēģijas modelis

Atbilstoši Norvēģijas standartam NS8406.E:2009 – *Vienkāršots Norvēģijas būvniecības un inženierbūvju līgums*.²¹ Attiecīgā standarta līguma 23.1 punktā noteikts:

Ja vien puses nav vienojušās par pretējo, tad līguma summa tiek regulēta saskaņā ar Norvēģijas standartu NS3405: Noteikumi par būvdarbu un inženierbūvju līgumu summas korekciju, ja mainījušās algas, cenas, sociālās iemaksas utt. – piemērojot kopējo indeksa metodi un izmantojot vienu kalendāro mēnesi kā aprēķina periodu.

¹⁹ <https://www.statbank.dk/10068>

²⁰ <https://www.danskindustri.dk/brancher/di-byggeri/regler-og-vejledning/indeksregulering/indeksberegner/>

²¹ <https://www.standard.no/en/PDF/DisplayFile/?status=preview&item=432343>

Norvēģijas būvniecības līgumu izmaksas indeksē, piemērojot Norvēģijas centrālā statistikas biroja būvniecības indeksus.

Norvēģijas centrālās statistikas biroja pieejami trīs būvniecības indeksi:

- Būvniecības izmaksu indekss cauruļvadu darbiem nedzīvojamās ēkās,
- Būvniecības izmaksu indekss dzīvojamām ēkām,
- Būvniecības izmaksu indekss ceļu būvei.²²

Pirmajiem diviem indeksiem izdala arī resursu apakšindeksus – darba spēku un materiālus, bet ne tehniku. Visiem trīs indeksiem izdala vai nu apakšobjektu indeksus vai arī atsevišķu veikto darbu indeksus.

Bāzes mēnesis būvizmaksu indeksācijai ir finanšu piedāvājuma pēdējās iesniegšanas dienas mēnesis.

Indekss tiek piemērots uz visu līguma summu.

Visbiežāk netiek indeksēta projektēšana, jo tā sākas laicīgi, un nepiedzīvo strauju cenu kāpumu. Indeksi tiek publicēti reizi mēnesī un tiek piemēroti uz konkrētā mēneša izpildes summām.

FIDIC modelis

Starptautiskās inženieru konsultantu federācijas jeb FIDIC (*Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils*) 1999. gada Dzeltenās vai Sarkanās grāmatas līguma 13.8. punkts paredz līguma cenas korekcijas saistībā ar izmaiņām izmaksās.

Ja puses izvēlējušās piemērot attiecīgo līguma apakšpunktu un līgumam pievienojušas koriģēšanas datu tabulu, tad uzņēmējam maksājamās summas tiek koriģētas, ievērojot darbaspēka, preču un citu darbos veikto ieguldījumu izmaksu palielinājumu vai samazinājumu, pievienojot vai atskaitot summas, kas tiek aprēķinātas saskaņā ar norādītajām formulām. Ja jebkurš izmaksu palielinājums vai samazinājums netiek pilnībā noseigts saskaņā ar šo līguma punktu vai citu dotā līguma punktu, tiek pieņemts, ka līguma cenā ir iekļautas summas, kas sedz citus neparedzētos izmaksu palielinājumus un samazinājumus.

Korekcijas summa, papildus uzņēmējam maksājamajai summai, kura ir aprēķināta saskaņā ar grafiku un iekļauta maksājumu apstiprinājumos, tiek noteikta ar formulu palīdzību katrai valūtai, kas paredzēta līguma cenas maksājumiem. Koriģēšana netiek veikta attiecībā uz darbiem, kuru vērtību nosaka, ņemot vērā izmaksas vai esošās cenas.

Vispārīgā aprēķinu formula ir šāda: $P_n = a + b \frac{L_n}{L_o} + c \frac{E_n}{E_o} + d \frac{M_n}{M_o} + \dots$

„P_n” ir koriģējošais reizinātājs, kas ir attiecināms uz novērtēto līguma vērtību attiecīgajā valūtā

²² <https://www.ssb.no/en/priser-og-prisindexer/byggekostnadsindexer>

par „n” periodā izpildītajiem darbiem; šis periods ir mēnesis, ja vien uzņēmēja piedāvājuma pielikumā nav noteikts citādi;

„a” ir nemainīgs koeficients, kas noteikts attiecīgajā koriģēšanas tabulā un rāda nemainīgo daļu līgumiskajos maksājumos;

„b”, „c”, „d”... ir koeficienti, kas rāda katra uz darbu izpildi attiecināmā izmaksu elementa novērtēto proporciju, kas norādīta attiecīgajā koriģēšanas tabulā; šie tabulā iekļautie izmaksu elementi var norādīt tādus resursus kā darbaspēks, aprīkojums un materiāli;

„Ln”, „En”, „Mn” ... ir „n” perioda cenu indeksi vai perioda cenas, kas izteiktas attiecīgajā maksājumu valūtā un attiecināmas uz tabulā iekļauto attiecīgo izmaksu elementu bāzes datumā.

Formulā izmantojami koriģēšanas tabulā norādītie cenu indeksi vai sākuma cenas. Ja to informācijas avoti ir apšaubāmi, izmantojumu nosaka inženieris. Šai nolūkā tiek ņemtas vērā indeksu vērtības noteiktos datumos (kas norādītas attiecīgi tabulas ceturtajā un piektajā kolonnā), lai noskaidrotu šīs informācijas avotu, kaut arī šie datumi (un līdz ar to šīs vērtības) var neatbilst bāzes cenu indeksam.

Ja „indeksa valūta” (kas norādīta tabulā) nav attiecīgā maksājuma valūta, katrs indekss ir konvertējams attiecīgajā maksājumu valūtā saskaņā ar valsts centrālās bankas noteikto valūtas pārdošanas likmi iepriekš minētajā datumā, uz kuru šis indekss ir attiecināms.

Kamēr nav pieejami visi esošie cenu indeksi, lai varētu izsniegt starpmaksājumu apstiprinājumus, pagaidu indeksus nosaka inženieris. Kad ir pieejams spēkā esošais cenu indekss, korekcijas tiek attiecīgi pārrēķinātas.

Ja uzņēmējs nepabeidz darbus to izpildes laikā, cenas pēc tam tiek koriģētas, vai nu izmantojot (i) visus indeksus vai cenas, kas attiecināmas uz datumu 49 dienas pirms darbu izpildes laika beigām, vai (ii) konkrētajā laika brīdī spēkā esošos indeksus vai cenas atkarībā no tā, kas ir izdevīgāk pasūtītājam.

Katra koriģēšanas tabulā iekļautā izmaksu faktora īpatsvaru (koeficientu) labot drīkst vienīgi tādā gadījumā, ja izmaiņu rezultātā tas izrādās neatbilstošs, nesamērīgs vai nepiemērojams.

Piemērs aprēķinam.

$$P_n = a + b \frac{L_n}{L_o} + c \frac{E_n}{E_o} + d \frac{M_n}{M_o} + \dots$$

$$\text{Vienmēr } a + b + c + d = 1$$

a – nemainīgo izmaksu proporcija

b – proporcija attiecībā uz darbaspēka izmaksām

c – proporcija attiecībā uz aprīkojuma izmaksām

d – proporcija attiecībā uz materiālu izmaksām

Attiecīgā līgumā, nemainīgo izmaksu proporcijas ir 10%, darbaspēka izmaksu proporcija ir 20%, aprīkojuma izmaksu proporcija ir 10% un materiālu izmaksu proporcija ir 60%

$a=0,1; b=0,2; c=0,1; d=0,6$

Visi bāzes perioda indeksi ir 100.

$L_0 = 100, E_0 = 100, M_0 = 100$.

Attiecīgo darbu veikšanas periodā, būvniecības izmaksu indekss darbaspēkam ir 103, aprīkojumam 104 un materiāliem 108.

$L_n = 103; E_n = 104; M_n = 108$

Aprēķinu formula:

$P_n = 0,1 + 0,2 \cdot 103/100 + 0,1 \cdot 104/100 + 0,6 \cdot 108/100 = 1,058$

Līdz ar to „P_n” - koriģējošais reizinātājs, kas ir attiecināms uz novērtēto līguma vērtību par „n” periodā izpildītajiem darbiem ir 1,058.

Ja attiecīgā periodā veikto darbu vērtība, piemēram, ir 200 000,00 EUR, tad attiecīgā summa tiek koriģēta ar koeficientu 1,058, rezultātā iegūstot koriģēto summu 211 600,00 EUR.

4. Būvniecības izmaksu indeksācijas kritēriji

Piemērojamais indekss - CSP BII

Cenu indeksēšanas apmēra noteikšanai var izvēlēties dažādus risinājumus un visizplatītākie ir materiālu biržu cenas indeksi kā arī valstu statistikas iestāžu veidoti cenu izmaiņu indeksi.

Latvijas gadījumā šī brīža apstākļos ēku būvniecības līgumos vispiemērotākais cenu indeksācijā būtu izmantot Centrālās statistikas pārvaldes (CSP) būvniecības indeksus. Inženierbūvju gadījumā iespējams apsvērt materiālu biržu cenas indeksu piemērošanu, ja kopējā izmaksu tāmē kāds no būvizstrādājumiem veido ievērojamu daļu no kopējām izmaksām un būvkomersants lielā mērā ir atkarīgs no attiecīgo izstrādājumu cenām starptautiskos tirgos.

Būvniecības izmaksu indekss (BII) raksturo galveno būvniecībā ieguldīto resursu izmaksu pārmaiņas pārskata periodā attiecībā pret bāzes periodu.

Aprēķinot BII, tiek salīdzinātas izmantoto būvmateriālu cenas, būvniecībā nodarbināto strādnieku darba samaksa un izmaksas celtniecības mašīnu un mehānismu uzturēšanai un ekspluatācijai.

Būvniecībā nodarbināto strādnieku bruto darba samaksa stundā ir sadalīta pa galvenajām profesijām.

BII ir ielaides (input) cenu indekss, tas parāda cenu pārmaiņas galvenajiem būvniecībā ieguldītajiem resursu veidiem. BII neietver virsizmaksas, būvuzņēmēja peļņas rādītājus un produktivitātes izmaiņas, kas ir izlaides (output) cenu indeksa sastāvdaļas un atspoguļo cenu pārmaiņas pabeigtiem būvobjektiem.

BII sezonālītātes korekcijas netiek veiktas. Indeksa salīdzinājuma (bāzes) periods ir 2015. gads (2015 = 100).

BII aprēķinos izmanto unificēto modeļu metodi. Valstī populārākajiem būvniecības veidiem ir izvēlēti reprezentatīvi būvobjektu projekti (modeļi). Katrs modelis satur noteiktus būvmateriālu, darbaspēka un celtniecības tehnikas izlietojuma apjomus.²³

2020. gadā BII aprēķinos izmanto 11 unificētus būvmodeļus, kas apvienoti šādās grupās:

- **dzīvojamās ēkas;**
- **nedzīvojamās ēkas;**
 - *izglītības, veselības aprūpes un sporta ēkas;*
 - *veselības aprūpes ēka;*
 - *izglītības ēka;*
 - *sporta ēka;*
 - *biroja ēka;*
 - *rūpniecības, lauksaimniecības un tirdzniecības ēkas;*
 - *rūpniecības ēka;*
 - *tirdzniecības ēka;*
- **inženierbūves;**
 - **transporta objekti;**
 - *ceļa rekonstrukcija un jaunbūve;*
 - *tilta rekonstrukcija;*
 - **pazemes maģistrālie cauruļvadi**
 - *ārējie ūdensvada un kanalizācijas tīkli;*
 - *siltumtīkli.*

Transporta objektiem ir divi reprezentatīvi unificēti būvmodeļi. Ceļa rekonstrukcijai un jaunbūvei 2020. gadā būvmodelis ir atjaunots sadarbībā ar VAS "Latvijas Valsts ceļi", kā arī tilta rekonstrukcijai būvmodelis atjaunots sadarbība ar sertificētiem būvinženieriem.

Plašāka informācija par BII pieejama oficiālās statistikas portāla sadaļā Aprakstošie metadati.²⁴

BII indeksi pieejami:

²³ <https://www.csb.gov.lv/lv/statistika/statistikas-temas/ekonomika/razotaju-cenas/tabulas/metadati-buvniecibas-izmaksu-indeksi>

²⁴ <https://stat.gov.lv/lv/metadati/2471-buvniecibas-izmaksu-indeksi/sims2>

https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START_VEK_RC_RCB/?tablelist=true

Cenu indeksācijai piemērojami būtu:

RCB040c. Būvniecības izmaksu indeksi pa objektu grupām un resursu veidiem (2015=100) 2010Q1 - 2021Q3

https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START_VEK_RC_RCB/RCB040c/

BII pieejami šādās objektu grupās: Visi objekti (kopējais BII); Dzīvojamās ēkas; Nedzīvojamās ēkas; Inženierbūves, t.. sk.– transporta objekti, – pazemes maģistrālie cauruļvadi.

Un katrai no grupām pieejami BII šādiem resursu veidi: Būvniecība – pavisam, Būvmateriāli, Strādnieku darba samaksa, Izmaksas mašīnu un mehānismu uzturēšanai un ekspluatācijai.

Līdz ar to pavisam izmantojami ir 24 BII indeksi.

Būvniecības izmaksu indeksi pa objektu grupām un resursu veidiem, 2015=100, 2021Q3, objektu grupas un resursi

	Būvniecība - pavisam	Būvmateriāli	Strādnieku darba samaksa	Izmaksas mašīnu un mehānismu uzturēšanai un ekspluatācijai
Visi objekti	121,6	117,4	143,9	114,3
Dzīvojamās ēkas	129,8	127,0	144,2	118,6
Nedzīvojamās ēkas	129,1	123,9	142,7	116,5
Inženierbūves	112,7	110,0	143,7	112,3
..transporta objekti	111,9	110,0	144,6	113,1
..pazemes maģistrālie cauruļvadi	115,9	110,5	143,1	111,0

Ir arī atsevišķi indeksi – RCB050m. Būvniecības izmaksu indekss kapitālai ceļa rekonstrukcijai un jaunbūvei 2010M01 – 2021M11²⁵ un RCB060c. Būvniecības izmaksu indekss jauno dzīvojamo māju celtniecībai (2015=100) 2006Q1 – 2021Q3²⁶.

Būvniecības izmaksu indeksācijai ir iespējams izvēlēties piemērotāko BII vai indeksu kopumu atbilstoši konkrētam projektam. Piemēram, nedzīvojamās ēkas būvniecībā var izmantot gan kopējo nedzīvojamās ēkas BII, gan visu objektu BII, gan neizdalot resursus, gan tos izdalot par resursu grupām; būvmateriāli, darbaspēks un celtniecības tehnika.

Sākot piemērot būvniecības līgumu cenu indeksāciju, būtu ieteicams pieturēties pie vienkārša

²⁵ https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START_VEK_RC_RCB/RCB050m/

²⁶ https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START_VEK_RC_RCB/RCB060c/

un skaidri saprotama modeļa, proti, piemērot kopējo BII visiem objektiem, dalot izdevumus pa trīs resursu veidiem - būvmateriāli, darbaspēks un celtniecības tehnika. RCB040c²⁷ indeksos - Būvniecības izmaksu indeksi pa objektu grupām un resursu veidiem - ietilpst arī kopējais BII, attiecīgi izvēloties grupu: „*Visi objekti*”. Tālāk izvēloties resursu: „*Būvniecība – pavisam*”, iegūst kopējo BII gan par objektu, gan resursu veidiem.

Sākotnēji kā standarta metodi nebūtu ieteicams pielietos objektu grupu indeksus, jo Latvijā ir relatīvi mazs tirgus un CSP savāktie dati var būt nereprezentatīvi. Līdz ar to apakšnozaru BII aprēķināšanas metodes var neatspoguļot aktuālo situāciju attiecīgā apakšnozarē. Turklāt, CSP iepriekš ir mainījis BII apakšnozaru indeksu nosaukumus un saturu.

Iepriekš minētais neizslēdz specifiskos un lielos objektos lietot gan arī CSP objektu grupu BII, gan arī citus indeksus, piemēram, biržu indeksus. Papildus var izmantot arī citus CSP rādītājus, piemēram, patēriņa cenu indeksu vai darbaspēka izmaksu indeksu par darbības veidiem, bet tas nebūtu ieteicams, ņemot vērā, ka attiecīgie indeksi var neatspoguļot dinamiku, kas notiek būvniecības tirgū. Piemēram, transporta būvju gadījumā var lietot arī degvielas cenu izmaiņu indeksu, kas atrodas – PCI020. Patēriņa cenu indeksi un pārmaiņas grupās un apakšgrupās (ECOICOP) – Grupas un apakšgrupas (ECOICOP)²⁸ apakšgrupā – 07.2.2. degviela, zem personisko transporta līdzekļu ekspluatācijas grupas.

Ieviešot būvniecības līguma indeksāciju un aprobējot to praksē, nākotnē būtu jāapsver iespēju konkrētā būvniecības objekta veidā piemērot attiecīga objekta grupas specifiskos indeksus, indeksējot resursus izmaksas pēc attiecīgo resursu indeksu viediem. Kā arī nākotnē būtu apsverama iespēja attiecīgos BII papildināt ar detalizētākiem apakšgrupu indeksiem pa dažādiem materiālu un darbu viediem līdzīgi kā Zviedrijā.

Secinājums

Būvniecības līgumu izmaksu indeksācijai sākotnēji piemērojams kopējais BII visiem objektiem, dalot izdevumus par trīs resursu veidiem - būvmateriālu cenas, būvniecībā nodarbināto strādnieku darba samaksa un izmaksas un celtniecības mašīnu un mehānismu uzturēšanai un ekspluatācija.

Indeksējamās līguma daļas

Saskaņā ar pieejamo informāciju Dānijas un Norvēģijas modelī tiek indeksēta visa līguma summa, Zviedrijas modelī 90 % no visas līguma summas, FIDIC modelī paredzēts indeksēt

²⁷ https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START__VEK__RC__RCB/RCB040c/

²⁸ https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START__VEK__PC__PCI/PCI020/

aprīkojuma, materiālu un darbaspēka izmaksas, vienlaikus pēc pušu vienošanās var paredzēt arī neindeksējamo līguma daļu.

Ņemot vērā, ka Vadlīnijās piedāvātajā modelī, atšķirībā no Zviedrijas un FIDIC modeļa, ir paredzēti indeksācijas aprobežojumi, piemēram, fiksētā cena 6–12 mēnešus, tad indeksējamas būtu visas būvizmaksas, jo būvkomersants jau sākotnēji uzņemas inflācijas riskus minētajā 6–12 mēnešu periodā skaitot no piedāvājuma pēdējās iesniegšanas dienas.

2017. gada 3. maijā Ministru kabineta noteikumu Nr. 239 „*Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 501–17 "Būvizmaksu noteikšanas kārtība"*”²⁹ 2. punktā noteikts, ka noteikumus piemēro to būvju būvizmaksu noteikšanai, uz kuru pasūtītājiem attiecas Publisko iepirkumu likums un Sabiedrisko pakalpojumu sniedzēju iepirkumu likums. Savukārt Latvijas būvnormatīvā LBN 501–17 “*Būvizmaksu noteikšanas kārtība*” 4. punktā noteikts, ka būvizmaksas ietver būvizstrādājumu izmaksas, darba izmaksas, būvmašīnu un mehānismu nomas un darbaspēka izmaksas, instrumentu nolietojuma (amortizācijas) vai nomas izmaksas, virsizdevmus un peļņu, kā arī citas ar būvniecību saistītas izmaksas (piemēram, būvlaukuma atbrīvošana, komunikāciju pārvešana, atmīnēšana). Ņemot vērā, ka visas augstāk norādītās izmaksas veido līguma kopsommu, indeksējamas būtu visas būvizmaksas.

Latvijas būvnormatīva LBN 501–17 “*Būvizmaksu noteikšanas kārtība*” 18. punktā noteikts, ka būvdarbu tiešajās izmaksās ietver:

18.1. būvizstrādājumu, ar būvdarbu izpildi saistīto būvizstrādājumu iegādes izmaksas, ieskaitot transporta izmaksas to nogādei līdz būvobjektam, sagādes izmaksas, būvizstrādājumu tirgus cenas, importa operāciju nodokļus, iepakojuma izmaksas (tai skaitā tā utilizēšanas izmaksas vai atpakaļ nodošanas ieņēmumus), kā arī būvražošanas procesa zudumus un normēto izlietojumu;

18.2. būvdarbu izpildei nepieciešamās darbaspēka izmaksas;

18.3. valsts noteiktos būvdarbu veicēja nodokļus un nodevas, kas saistīti ar būvdarbu aprakstā norādīto pasākumu izpildi, izņemot pievienotās vērtības nodokli;

18.4. būvmašīnu, ierīču, mehānismu un palīgiekārtu nomas vai ekspluatācijas izdevumus, kā arī to nolietojumu (amortizācijas izmaksas).

Savukārt, minēto noteikumu 12. punktā noteikts, ka tāmes ietver šādas izmaksu grupas: 12.1. būvdarbu tiešās izmaksas; 12.2. virsizdevmus; 12.3. peļņu; 12.4. pārējās pasūtītāja izmaksas, kas saistītas ar būvniecību, bet nav būvdarbi. Šos izdevumus ietver kā atsevišķus izdevumu posteņus tikai pasūtītāja būvniecības koptāmē (3. pielikums).

Būvnormatīvā LBN 501–17 paredzēts izmaksas sadalīt - darba samaksā, būvizstrādājumos un mehānismos - lokālajā tāmē (5.pielikums) un kopsavilkuma aprēķinā (6.pielikums), pēdējā izdalot arī virsizdevmus un peļņu, savukārt ar būvniecību saistītas citas izmaksas tiek

²⁹ <https://likumi.lv/ta/id/291029-noteikumi-par-latvijas-buvnormativu-lbn-501-17-buvizmaksu-noteikšanas-kartiba>

norādītas tikai paredzamās līgumcenas koptāmē (3.pielikums).

Attiecīgiem izmaksu posteņiem - darba samaksā, būvizstrādājumi un mehānismi – ir piemērojami BII atbilstošiem resursu veidiem - būvmateriālu cenas, būvniecībā nodarbināto strādnieku darba samaksa un izmaksas un celtniecības mašīnu un mehānismu uzturēšanai un ekspluatācija.

Attiecībā uz netiešām būvniecības izmaksām – virsizdevisumiem, peļņu un pārējām pasūtītāja izmaksām, kas saistītas ar būvniecību - tiek piemērots attiecīgā perioda par resursu viediem aprēķināta korekcijas summa, reizinot to ar virsizdevisumu koeficientu, kas aprēķināts kā virsizdevisumu proporcija no kopējās līguma summas.

Papildus būvdarbu izmaksas indeksējamas analogiski sākotnējām būvizmaksām, piemērojot formulu un indeksāciju uzsākot 13. mēnesī pēc vienošanās noslēgšanas par papildus darbu veikšanu.

Indeksācijas periods

Būvniecības līgumu cenu indeksācijas optimālākais periods būtu ceturksnis. Gada vai pusgada periods būtu pārāk ilgs laiks. Lai arī cenu indeksācija būtu iespējama arī ik pa mēnesim, attiecīgam periodam ir vairāki trūkumi. Pirmkārt, nav pieejami BII pa mēnešiem, kuros vienlaikus varētu grupēt BII gan pa objektu grupām, gan resursu veidiem. Otrkārt, mēneša dati ir neprecīzāki. Jāņem vērā arī tas, ka katra cenas indeksācijas reize prasa noteiktu procedūru un ir saistīta ar administratīvā resursa patēriņu. Izņēmums ir ārkārtas situācijas, piemēram, pandēmijas sākšanās vai karadarbība Ukrainā.

Vienlaikus puses var vienoties, ka būvizmaksas tiek indeksētas reizi mēnesī atbilstoši kopējam BII par resursu viediem, piemērojot attiecīgu indeksu: RCB010m. Būvniecības izmaksu indeksi pa resursu veidiem (2015=100) 2009M01 – 2021M11 https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START_VEK_RC_RCB/RCB010m/

Indeksējamas būtu būvizmaksas, kas atbilst ceturksnī veikto darbu apjomam pēc tam, kad CSP publicē attiecīgā ceturkšņa indeksus. Ceturkšņa indeksus CSP parasti publicē attiecīgam ceturksnim sekojošā mēneša beigās. Pēc attiecīgā indeksa publikācijas ieinteresētā puse var vērsties pie otras ar līgumu par cenas indeksāciju.

Secinājums

Tomēr kā iepriekš norādīts, būvniecības izmaksu indeksācijai optimālākais risinājums būtu piemērot BII, kas tiek aprēķināti reizi ceturksnī: RCB040c. Būvniecības izmaksu indeksi pa objektu grupām un resursu veidiem (2015=100) 2010Q1 – 2021Q3 https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START_VEK_RC_RCB/RCB040c/

Indeksācijas bāzes periods

Gan FIDIC, gan Zviedrijas, gan Norvēģijas būvniecības līguma izmaksu indeksācijas modeļos indeksācijas bāzes periods ir periods, kas sakrīt ar finanšu piedāvājuma pēdējās iesniegšanas dienu un kura indeksi tiek piemēroti kā aprēķinu sākuma atskaites punkts. Tendera noslēguma periods kā bāzes periods ir optimālākais risinājums, ja mērķis ir pārvaldīt būvniecības izmaksu svārstību riskus, kas pēc būtības ir būvniecību izmaksu indeksācijas mērķis. Pēdējā piedāvājuma iesniegšanas diena ir tuvākais atskaites punkts brīdim, kad izpildītājs iesniedz savu piedāvājumu un nosaka piedāvājuma cenu, iekļaujot tajā papildus izmaksas, kas sedz būvniecības izmaksu pieauguma riskus, vai nē. Ja indeksācijas bāzes periods, piemēram, ir periods, kad tiks noslēgts līgums, tad izpildītājam jābrīdina, ka būtiskas būvzīmju svārstības var notikt arī periodā no piedāvājuma iesniegšanas līdz līguma noslēgšanai, kas var ieilgt. Šādā gadījumā pilnībā netiek sasniegts būvzīmju indeksācijas mērķis – optimāli pārvaldīt būvzīmju svārstību risku.

Secinājums

Par būvzīmju indeksācijas aprēķina bāzes periodu būtu jāizvēlas ceturksnis (vai mēnesis, ja indeksāciju veic ik mēnesi), kurā ir piedāvājumu iesniegšanas pēdējā diena. Attiecīgā perioda līguma izmaksu indeksācijai piemērojami BII tiek izmantoti kā bāzes indeksi būvzīmju korekcijas summas aprēķināšanai.

Indeksācijas robežas

Tā kā būvzīmju svārstību riskus saprātīgā apmērā ir jāuzņemas arī izpildītājam, tad katrā gadījumā jāvērtē vai un cik lielā apmērā būtu nosakāmas robežas, pie kurām būvzīmju indeksācija tiek uzsākta un tiek pārtraukta.

• Indeksācijas uzsākšanas brīdis un fiksētās cenas periods

Piemēram, Dānijas modelī līguma summa ir fiksēta par darbiem, kas veikti 6 mēnešus pēc finanšu piedāvājuma pēdējās iesniegšanas dienas. To dēvē par fiksētās cenas periodu. Attiecīgi indeksācija tiek tikai samaksa par darbiem, kas izpildīti pēc 6 mēnešu perioda, skaitot no piedāvājuma iesniegšanas pēdējās dienas.

Iepriekš minētais modelis uzskatāms par optimālu risinājumu, kurā puses saprātīgi dala riskus, īpaši attiecībā uz ilgtermiņa līgumiem, jo īstermiņa līgumos pusēm ir daudz lielākas iespējas prognozēt būvzīmju svārstības, kā ilgtermiņa līgumos. Ja tiek izvēlēts garāks periods, kurā netiek piemērota indeksācija, tas nedrīkstētu pārsniegt 12 mēnešus, skaitot no piedāvājuma iesniegšanas pēdējās dienas. Pretējā gadījumā būtiski mazinās indeksācijas jēga, jo sākotnējā piedāvājuma cenā jau tiek iekļauts ievērojams riska sadārdzinājums.

Secinājums

Būtu nosakāms fiksētās cenas periods – 6–12 mēnešu periods, skaitot no piedāvājumu iesniegšanas pēdējās dienas, attiecībā uz kuru būvizmaksu indeksācija netiek piemērota.



Būvizmaksas tiek indeksētas par darbiem, kas izpildīti sākot no 7.–13. mēneša pēc piedāvājumu iesniegšanas pēdējās dienas.

• BBI svārstību apmērs kā priekšnoteikums indeksācijai

Kā viens no apsveramiem priekšnoteikumiem indeksācija piemērošanai- indeksācija tiek piemērota, ja būvizmaksu izmaiņas indeksējamajā periodā ir mainījušās noteiktā apmērā, tas ir, attiecīgais BII pārsniedz noteiktu izmaiņu sliekšni. Attiecīgā sliekšņa noteikšanā būtu izmantojams kopējais BII visiem objektiem un resursiem. Sliekšnis būtu nosakāms vienāds gan būvizmaksu svārstībām deflācijas un inflācijas gadījumos. Lai gan nevienā no iepriekš aprakstītajiem ārvalstu modeļiem nav paredzēts būvizmaksu indeksēšanas sliekšnis, tomēr attiecīgais sliekšnis veiktu divus galvenos uzdevumus. Pirmkārt, saprātīgi sadalītu nelielu izmaksu svārstību risku, atstājot tos uz izpildītāju. Otrkārt un galvenokārt, novērstu nepieciešamību veikt būvizmaksu indeksāciju nelielu izmaksu svārstību gadījumā. Vienlaicīgi, gan pasūtītājam jāreķinās, ka piegādātāji noteikto risku iespējams iekļaus jau sākotnējā piedāvājuma cenā un kopējās izmaksas palielināsies arī gadījumos, ja inflācija līguma izpildes periodā nesasniedz noteikto sliekšni.

Secinājums

Sliekšnis būvizmaksu indeksācijai būtu nosakāms ne vairāk kā 3 procentpunkti attiecībā pret būvniecības līguma indeksācijas bāzes periodu.

• Maksimālais indeksācijas apmērs

2016. gada 20. septembra Ministru kabineta instrukcija Nr. 3 „Ārvalstu finanšu instrumentu finansētu civiltiesisku līgumu izstrādes un slēgšanas instrukcija valsts tiešās pārvaldes iestādēs”³⁰ 58.8 apakšpunktā noteikts, ja līgumā tiek paredzēta cenas indeksācijas iespēja, līgumā nosaka maksimālo līgumcenas pieaugumu vai samazinājumu vienā līgumcenas indeksācijas reizē.

Nevienā no iepriekš aprakstītajiem ārvalstu būvniecības līguma cenas indeksācijas modeļiem nav paredzēts būvizmaksu indeksēšanas apmēra robeža. Šādu robežu noteikšana ir pretēja

³⁰ <https://likumi.lv/ta/id/285534-arvalstu-finansu-instrumentu-finansetu-civiltiesisku-ligumu-izstrades-un-slegšanas-instrukcija-valsts-tiesas-parvaldes-iestades>

līguma cenas indeksācijas jēgai, jo cenas indeksācija īpaši ir paredzēta straujas un ievērojamas inflācijas gadījumā, lai novērstu situāciju, kad viena no pusēm nespēs izpildīt līgumu. Līdz ar to, nosakot indeksācijas robežu, šo mērķi nevar sasniegt. Tādējādi indeksācijas robežas noteikšana būtu racionāla vienīgi kopā ar abu pušu tiesībām atkāpties no līguma, ja viena no pusēm nav gatava turpināt līgumu augstas inflācijas apstākļos.

Vienlaikus 2016. gada 20. septembra Ministru kabineta instrukcija Nr. 3 167.punktā ir noteikts, ka līguma neizdevīgums, pārmērīgi zaudējumi, būtiskas nelabvēlīgas izmaiņas izejmateriālu, iekārtu, darbaspēka un citā tirgū, izpildes grūtības un citi līdzīgi apstākļi nav pamats, lai kāda puse atkāptos no līguma, izņemot šajā instrukcijā noteiktos gadījumus.

Līdz ar to būtu grozāma MK instrukcija Nr. 3, vai nu atceļot indeksācijas apmēra robežu vai paredzot iespēju pusēm atkāpties no līguma, ja BII apmērs pārsniedz indeksācijas robežu. Esošais pretrunīgais regulējums ir neracionāls un pretējs attiecīgā jautājuma mūsdienu regulējumam citās valstīs (sk. Vācijas modeli). Pēc būtības esošais regulējums pieļauj mērenu risku saprātīgu pārvaldību, bet būtisku risku iestāšanās gadījumā risku pārvaldību tiek atcelta vienlaikus prasot no pusēm pienākumu izpildīt līgumu. Līdzīgi būtu, ja nepārvarams varas gadījumā regulējums paredzētu vienai no pusēm tiesības izvairīties no atbildības, ja tā līgumu nespētu izpildīt daļēji, bet paredzēt atkal atbildību, ja dēļ nepārvaramas varas tā līgumu nespētu izpildīt vispār, vienlaikus liedzot pusēm tiesības izbeigt līgumu. Ņemot vērā iepriekš minēto, būt grozāms Instrukcijā Nr.3 ietvertais regulējums, vienlaikus būvdarbu līgumā būtu iekļaujami sekojoši noteikumi.

Secinājums

Ja indeksācijas rezultātā līgumcenas pieaugums vai samazinājums gadā pārsniedz 15 % gadā, pusēm ir tiesības vienpusēji atkāpties no līguma bez soda sankcijām, pretējā gadījumā būvuzmaksas turpina indeksēt atbilstoši BII.

• Būvdarbu izpildes kavējums

Ja būvdarbi kavējas izpildītāja vainas dēļ, tad laika nobīde indeksa aprēķina vajadzībām jākorrigē par kavējuma laiku. Piemēram, ja saskaņā ar būvdarbu izpildes grafiku būvdarbi bija jāveic pirmajā ceturksnī, tad gadījumā, ja attiecīgie darbi tika pabeigti otrajā ceturksnī, tad uz attiecīgiem darbiem piemērojama indeksācijas kā uz pirmajā ceturksnī paveiktiem. Līdzīgā kārtībā ir paredzēta arī Zviedrijas modelī. Iepriekš minētais neietekmē soda sankcijas un atbildību, kas izpildītājam iestājas par darbu kavēšanu kā tādu.

5. Būvniecības izmaksu indeksācijas formula un līguma klauzula

[Korekcijas saistībā ar izmaiņām izmaksās]

Līguma cena jāpārrēķina saskaņā ar korekcijas izmaksu aprēķiniem. Papildus summai, kas jāmaksā Uzņēmējam par darbiem, kas veikti korekcijas periodā, korekcijas izmaksas Uzņēmējam tiek aprēķinātas un izmaksātas reizi ceturksnī 60 dienu laikā pēc korekcijas perioda indeksu publikācijas dienas saskaņā ar šādu formulu:

$$K = L_n \cdot (I_{L_n} - I_{L_0}) / I_{L_0} + E_n \cdot (I_{E_n} - I_{E_0}) / I_{E_0} + M_n \cdot (I_{M_n} - I_{M_0}) / I_{M_0} + (L_n \cdot (I_{L_n} - I_{L_0}) / I_{L_0} + E_n \cdot (I_{E_n} - I_{E_0}) / I_{E_0} + M_n \cdot (I_{M_n} - I_{M_0}) / I_{M_0}) \cdot q,$$

kurs

K = izmaksu korekcijas summa

L_n; **E_n**; **M_n**; – katrā ceturksnī veikto būvdarbu cena saskaņā ar cenu, kas noteikta tāmē, kas iesniegta saskaņā ar līguma ...punktu par izmaksu elementiem (resursu pamatgrupām) - attiecīgi darbaspēku (L), materiāliem (M), mehānismiem (E) kā noteikts līguma ...punktā.

q – netiešo būvniecības izmaksu koeficients, kas norādīta Uzņēmēja finanšu piedāvājumā vai attiecīgo būvzīmumu proporcija no līguma summas (virszīdumi, peļņa un pārējās pasūtītāja izmaksas, kas saistītas ar būvniecību).

o - pamata periods – kalendārais ceturksnis gadā, kad bija finanšu piedāvājuma pēdējās iesniegšanas diena.

n - korekcija periods – kalendārā gada ceturksnis, kas seko pamata perioda ceturksnim līdz būvniecības pabeigšanai, ieskaitot, kurā veikti indeksējamie būvdarbi.

I – CSP kopējais BII, grupa = Visi objekti, RCB040c. Būvniecības izmaksu indeksi pa objektu grupām un resursu veidiem (2015=100) pieejams: https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START_VEK_RC_RCB/RCB040c/

I_L – CSP kopējais BII, Grupa = Visi objekti, Resursi - Būvmateriāli, RCB040c. Būvniecības izmaksu indeksi pa objektu grupām un resursu veidiem (2015=100) pieejams: https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START_VEK_RC_RCB/RCB040c/

I_E – CSP kopējais BII, Grupa = Visi objekti, Resursi - Strādnieku darba samaksa, RCB040c. Būvniecības izmaksu indeksi pa objektu grupām un resursu veidiem (2015=100) pieejams:

https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START_VEK_RC_RCB/RCB040c/

I_M – CSP kopējais BII, Grupa = Visi objekti, Resursi - Izmaksas mašīnu un mehānismu uzturēšanai un ekspluatācijai., RCB040c. Būvniecības izmaksu indeksi pa objektu grupām un resursu veidiem (2015=100) pieejams:

https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START_VEK_RC_RCB/RCB040c/

I_{L0}, **I_{E0}**, **I_{M0}** - indeksi I_L, I_E, I_M pamata periodā.

I_{Ln}, **I_{En}**, **I_{Mn}** - indeksi I_L, I_E, I_M korekcijas periodā.

Līguma cenas indeksācija netiek piemērota 6 – 12 mēnešu periodā no finanšu piedāvājuma pēdējās iesniegšanas diena (fiksētās cenas periods). Līguma cena tiek indeksēta par Darbiem, kas izpildīti sākot no 7. – 13. mēneša pēc piedāvājumu iesniegšanas pēdējās dienas.

Ja indeksācijas rezultātā līgumcenas pieaugumu vai samazinājumu gadā pārsniedz 15 % gadā, pusēm ir tiesības vienpusēji atkāpties no līguma bez soda sankcijām, pretējā gadījumā būvizmaksas turpina indeksēt atbilstoši BII.

Ja Darbu vai to daļas izpilde kavējas Uzņēmēja vainas dēļ, tad samaksa par attiecīgiem darbiem ir jākorrigē ar indeksu, kas bija piemērojams periodā, kad darbi bija jāveic saskaņā ar Grafiku. Iepriekš minētais neietekmē soda sankcijas un atbildību, kas izpildītājam iestājas par darbu kavēšanu kā tādu.

Indeksējamas sekojošās būvizmaksas, kas noteiktas atbilstoši Latvijas būvnormatīvam LBN 501–17 “*Būvizmaksu noteikšanas kārtība*” - būvizstrādājumu izmaksas, darba izmaksas, būvmašīnu un mehānismu nomas un darbaspēka izmaksas, instrumentu nolietojuma (amortizācijas) vai nomas izmaksas, virsizdebumi, peļņa un pārējās pasūtītāja izmaksas, kas saistītas ar būvniecību. *Pārējās izmaksas netiek indeksētas.*

Ja CSP maina attiecīgo BII nosaukumus vai kādus parametrus, tad turpmākiem aprēķiniem izmantojami līdzīgākie no CSP turpmāk veidotajiem indeksiem.

Papildus būvdarbu izmaksas, kuras veido vienības, kurām nav noteikta cena sākotnējā finanšu piedāvājumā, indeksējamas analogiski sākotnējām būvizmaksām, piemērojot formulu un indeksāciju uzsākot 13. mēnesī pēc vienošanās noslēgšanas par papildus darbu veikšanu.

[Līguma cena un samaksa]

Līguma cena ir Akceptētā Līguma summa bez PVN un ir koriģējama saskaņā ar Līgumu. PVN tiek aprēķināts un maksāts papildus normatīvajos aktos noteiktā apmērā un kārtībā. Līguma cena var tikt saistoši koriģēta, to palielinot vai samazinot tikai un vienīgi: (1) saskaņā ar Līguma noteikumiem. un (2) vienojoties Pasūtītājam un Uzņēmējam.

Akceptētā Līguma summa kā nepārsniedzama gala summa ir norādīta Uzņēmēja finanšu piedāvājumā. Katras Darbu vienības izmaksas, kas ir norādītas Uzņēmēja finanšu piedāvājumā, kā arī katras vienības izmaksas elementu: materiāli, darbaspēks un mehānismi izmaksas ir gala summa un šo izmaksu izmaiņas ir iespējamās tikai Līgumā noteiktajā kārtībā.

Secinājumi

Vadlīnijās ir sniegti ne tikai pamatojums būvizmaksu indeksācijas nepieciešamībai un analizēta citu valstu veiksmīga pieredze, bet arī piedāvāta Latvijas situācijai pielāgota un konkrēta būvizmaksu indeksācija formula, līguma paraugnoteikumi, kā arī būvizmaksu indeksācijas piemērošanas kritēriji. Attiecīgā būvizmaksu indeksācijas formula un līguma paraugnoteikumi var tikt piemēroti, iekļaujot tos gan privātos līgumos, gan līgumos, kas tiks slēgti publiskā iepirkuma ietvaros.

Ņemot vērā straujo būvniecības cenu kāpumu un prognozes par vērā ņemamu būvniecības cenu pieaugumu turpmākajos gados, būvniecības līgumos bez kavēšanās būtu jāiekļauj būvizmaksu indeksācija..

Lai būvdarbu publiskajos iepirkumos tiktu ieviesta vienota būvdarbu indeksācijas prakse, būvizmaksu indeksācija būtu nosakāma tiesiskā regulējuma līmenī. Attiecīgs regulējums var tikt iekļauts 2016. gada 20. septembra Ministru kabineta instrukcijā Nr. 3 „*Ārvalstu finanšu instrumentu finansētu civiltiesisku līgumu izstrādes un slēgšanas instrukcija valsts tiešās pārvaldes iestādēs*”. Attiecībā uz tiešās valsts pārvaldes iestādēm var tikt pieņemts Ministru kabineta lēmums, kurā tiktu noteikts, ka slēdzot publiski finansētus ilgtermiņa būvniecības līgumus, nodrošināt būvizmaksu indeksācijas regulējuma iekļaušanu tajos. Papildus var noteikt, ka ministrijām, izstrādājot Ministru kabineta noteikumus, kas attiecas uz ES fondu aktivitāšu īstenošanu, jāiekļauj tajos regulējumu par būvizmaksu indeksāciju ilgtermiņa būvniecības līgumos.

Būvizmaksu jautājums turpmāk arī būtu nepieciešams risināt ārējo normatīvo aktu līmenī, lai visā nozarē attiecībā uz līgumcenas pārskatīšanu tiktu piemēroti vienādi nosacījumi. Ņemot vērā, ka šobrīd EM ir sagatavojusi *Ministru kabineta noteikumu projektu “Noteikumi par publisko būvdarbu līgumos obligāti iekļaujamiem nosacījumiem un to saturu” (VSS-1)*, attiecīgu regulējumu būtu jāiekļauj minētajos noteikumos. Apsverams vai ilgtermiņā būvizmaksu indeksācijas jautājums var tikt regulēts arī Publiskā iepirkuma likuma ietvaros.

Atbilstoši Vadlīnijā minētajam, papildus būtu grozāma 2016. gada 20. septembra Ministru kabineta instrukcija Nr. 3 „*Ārvalstu finanšu instrumentu finansētu civiltiesisku līgumu izstrādes un slēgšanas instrukcija valsts tiešās pārvaldes iestādēs*”, vai nu atceļot indeksācijas apmēra robežu vai paredzot iespēju pusēm atkāpties no līguma, ja BII apmērs pārsniedz indeksācijas robežu.

Ieviešot būvniecības līguma indeksāciju un aprobējot to praksē, turpmāk būtu jāapsver iespēju konkrētā būvniecības objekta veidā piemērot attiecīga objekta grupas specifiskos indeksus, indeksējot resursus izmaksas pēc attiecīgo resursu indeksu viediem. Sadarbībā ar CSP nākotnē būtu apsverama iespēja attiecīgos BII papildināt ar detalizētākiem apakšgrupu indeksiem par dažādiem materiālu un darbu viediem līdzīgi kā Zviedrijā. Lai nākotnē varētu piemērot attiecīgā būvniecības objekta grupas specifiskos indeksus, tad būtu nepieciešamas, lai CSP publicē BII veidojošos elementus tādā detalizācijas līmenī, lai pasūtītājs varētu izvēlēties atbilstošāko

indeksu attiecīgajai būvniecības iecerei.

Veidojot unificētos būvmodeļus un pilnveidojot BII, CSP būtu jāiesaista būvniecības jomas profesionālās organizācijas vai citas institūcijas, kas pārstāv būvniecības nozari, piemēram, Latvijas Būvniecības padome.

Apsvērumi un līgumā iekļaujamie nosacījumi attiecībā uz izmaksu indeksāciju:

1. Lietderīgi indeksāciju iekļaut Publiskos būvdarbu līgumos, kuru paredzamā līguma cena pārsniedz 170 000 euro. Mazāka apmēra līgumos indeksācija atsevišķos gadījumos.
2. Indeksācijas aprēķināšanas atskaites punkts ir piedāvājuma pēdējās iesniegšanas dienas mēnesis vai ceturksnis (bāzes periods).
3. Izmaksas tiek indeksētas par darbiem, kas izpildīti sākot no 7. mēneša, bet ne vēlāk kā no 13. mēneša pēc piedāvājumu iesniegšanas pēdējās dienas.
4. Indeksēta tiek visa indeksējamajā periodā apmaksājamā summa, kas norādīta izpildes aktā.
5. Indeksācijai primāri piemērojams kopējai BII visiem objektiem, dalot izdevumus par trīs resursu veidiem - būvmateriālu cenas, būvniecībā nodarbināto strādnieku darba samaksa un izmaksas un celtniecības mašīnu un mehānismu uzturēšanai un ekspluatācija.
6. Indeksēti tiek iepriekšējā ceturksnī izpildītie darbi, tiklīdz ir pieejami jaunākie CSP vai citu piemērojamo indeksu dati. Netiešās būvniecības izmaksas tiek indeksētas proporcionāli to apmēram sākotnējā līgumcenā.
7. Primāri tiek indeksētas visas cenas izmaiņas. Var noteikt izņēmumus, ka indeksācija tiek piemērota, cenu izmaiņām sasniedzot noteiktu apmēru, kas nepārsniedz 3% izmaiņas indeksējamā periodā, skaitot no piedāvājuma iesniegšanas pēdējās dienas.
8. Katrā indeksācijas periodā cenu izmaiņas tiek vērtētas atsevišķi pret bāzes periodu.
9. Līgumcenas izmaiņām nevajadzētu pārsniegt 15 % gadā. Ja izmaiņas pārsniedz 15 % gadā, līguma jāparedz pusēm tiesības vienpusēji atkāpties no līguma bez soda sankcijām vai turpināt līgumu un izmaksas indeksēt atbilstoši līgumā noteiktiem indeksēšanas noteikumiem.

10. Indeksācijas rezultātā radušos summu būvkomersantam izmaksā reizē ar tuvāko kārtējo maksājumu vai attiecīgi samazina kārtējo maksājumu, ja indeksējamajā periodā bijusi deflācija.

Vietnē www.latvijasbuvnieki.lv pieejami šādi dokumenti:

- Vadlīnijas būvdarbu izmaksu indeksācijai (.pdf)
- Indeksācijas aprēķina praktiskā formula (.xls)
- Indeksācijas nosacījumi un kritēriji (.pdf)