

DARBA METODIKA

Būvniecības izmaksu kontrole un bojājumu izmaksu aprēķins



Redakcija	1.0
Spēkā no	09.09.2026.
Piemērošanas joma	Visi SIA JZ Advisory sagatavotie izmaksu un progresu pārskati
Statuss	Publisks dokuments

1. Metodikas mērķis

Metodika nosaka vienotu kārtību, kādā SIA JZ Advisory nosaka būvdarbu izpildes apjomu, tā vērtību un bojājuma atjaunošanai nepieciešamās izmaksas. Mērķis ir panākt, ka viens un tas pats objekts, ko izvērtē pēc šīs metodikas, dod vienu un to pašu skaitlisko rezultātu neatkarīgi no tā, kurš to veic.

Metodika ir publiska, lai pasūtītājs varētu pārbaudīt aprēķina gaitu un atkārtot to patstāvīgi. Katrs pārskats satur atsauci uz metodikas redakciju, pēc kuras tas sagatavots.

2. Tvērums un robežas

Metodika attiecas uz apjomu un naudas noteikšanu. Tā neattiecas uz atbilstības vērtēšanu normatīvajiem aktiem. Konkrēti — pēc šīs metodikas sagatavots dokuments:

- nenosaka būvdarbu vai būvizstrādājumu atbilstību būvnormatīviem un nesniedz slēdzienu par konstrukciju drošumu;
- nenosaka bojājuma vai defekta cēloni un nevērtē pušu atbildību;
- nevērtē apdrošināšanas atlīdzības pamatotību vai apdrošināšanas seguma apjomu;
- nav būvuzraudzības atzinums, tehniskās apsekošanas atzinums vai būvekspertīzes slēdziens Būvniecības likuma izpratnē un neaizstāj nevienu no tiem.

Materiālu un risinājumu atbilstība tiek vērtēta tikai pret būvdarbu līgumu, tāmi un tās specifikāciju — proti, pret to, par ko puses ir vienojušās. Ja nepieciešams slēdziens par atbilstību normatīvajām prasībām, tas pieprasāms attiecīgajā darbības sfērā sertificētam būvspeciālistam.

3. A daļa. Būvdarbu izpildes apjoma un vērtības noteikšana

3.1. Pamatprincipi

- Izpilde tiek noteikta pa būvdarbu līguma tāmes pozīcijām, nevis pēc pabeigto posmu skaita.
- Izbūvētā vērtība = tāmes pozīcijas summa × izpildes pakāpe. Izmantotas līguma tāmes cenas, nevis tirgus cenas.
- Kopējais progress = izbūvētās vērtības attiecība pret līgumcenu.
- Objektā piegādāts, bet neiebūvēts materiāls tiek ieskaitīts tikai tajā apmērā, kādā to paredz attiecīgā posma skala.
- Slēptie darbi netiek atsegti. Ja segtā darba izpildi nav iespējams pārbaudīt un par to nav segto darbu akta, attiecīgā pozīcija tiek uzskatīta par neizpildītu.

3.2. Izpildes pakāpju skala

Pakāpi piešķir tikai tad, ja izpildīti visi zemāko pakāpju nosacījumi. Ja faktiskais stāvoklis ir starp divām pakāpēm, piemēro zemāko. Skalā neuzskaitītās pozīcijas vērtē atsevišķi, aprēķina gaitu aprakstot pārskatā.

Būvniecības posms	Sasniegtais stāvoklis	Izpildes pakāpe
1. Sagatavošanas darbi un pamati	Būvlaukuma sagatavošana, izrakums, pamatnes nesošā slāņa izbūve	15 %
	Drenāža, pamatu sagatavojums, hidroizolācijas pamatne	30 %
	Veidņi un armatūra uzstādīti, pieņemti segto darbu aktā	55 %
	Betonēšana pabeigta, sasniegta projektā paredzētā izturība	85 %
	Pamatu hidroizolācija, siltināšana, apbēršana pabeigta	100 %
2. Nesošais karkass un pārsegumi	1. stāva nesošās sienas izbūvētas pilnā apjomā	30 %
	Starpstāvu pārsegums izbūvēts un pieņemts	55 %
	2. stāva vai mansarda nesošās konstrukcijas izbūvētas	80 %
	Jumta nesošā konstrukcija izbūvēta un nostiprināta	100 %
3. Jumta konstrukcija un segums	Difūzijas membrāna un latojums izbūvēts	30 %
	Jumta segums uzstādīts pilnā platībā	75 %
	Dzegas, jumta mezgli, lietūs ūdens novadsistēma pabeigta	100 %
4. Logi un ārdurvis	Izstrādājumi piegādāti objektā un pārbaudīti pret specifikāciju	20 %
	Montāža pabeigta pilnā vienību skaitā	80 %
	Blīvēšana, palodzes, apdares mezgli pabeigti	100 %
5. Fasādes apdare	Siltinājums un apakškonstrukcija izbūvēta	35 %
	Apdares materiāls piegādāts objektā	50 %
	Apdares montāža pabeigta pilnā platībā	90 %
	Apmales, mezgli, nobeiguma elementi pabeigti	100 %
6. Iekšējie inženiertīkli	Caurulvadi un kabeļu trases izbūvētas, pieņemtas segto darbu aktā	45 %
	Iekārtas piegādātas objektā	60 %
	Iekārtas uzstādītas un pieslēgtas	85 %
	Sistēmu pārbaudes veiktas, pieņemšanas akti noformēti	100 %
7. Iekšējā apdare	Sausā apdare vai apmetums izbūvēts	30 %
	Špaktelēšana un gruntēšana pabeigta	50 %
	Grīdas segumi ieklāti	70 %
	Krāsošana un flīzēšana pabeigta	85 %
	Iekšdurvis, santehnika, apdares elementi uzstādīti	100 %
8. Teritorijas labiekārtošana	Reljefa veidošana un pamatnes sagatavošana	30 %
	Segumi un piebraucamais ceļš izbūvēti	70 %
	Apzaļumošana, žogs, mazās arhitektūras formas pabeigtas	100 %

3.3. Materiālu atbilstība tāmei

Objektā konstatētie materiāli tiek salīdzināti ar tāmes specifikāciju. Identifikācija notiek pēc marķējuma uz izstrādājuma, ražotāja uzlīmēm un pasūtītāja iesniegtajām pavadzīmēm; laboratoriskas pārbaudes netiek veiktas.

Ja konstatētais materiāls atšķiras no tāmē paredzētā, vērtības starpība tiek aprēķināta pēc tāmes vienību cenām — proti, salīdzinot tāmē paredzētās pozīcijas cenu ar tās pašas tāmes cenu faktiski izmantotajam risinājumam. Ja tāmē alternatīvas cenas nav, izmanto tirgus cenu un to pārskatā norāda atsevišķi.

3.4. Pārstrādājamie darbi

Darbam, kas neatbilst līgumam vai tāmes specifikācijai un tāpēc ir pārstrādājams, izpildes pakāpe tiek noteikta, neieskaitot pārstrādājamo daļu. Objektā piegādātais materiāls, kas paliek izmantojams, tiek ieskaitīts atbilstoši skalas piegādes pakāpei.

4. B daļa. Bojājuma atjaunošanas izmaksu noteikšana

4.1. Skartās zonas noteikšana

- Par skartu tiek uzskatīta konstrukcija, kuras mitruma vai bojājuma rādītājs atšķiras no tās pašas konstrukcijas neskartās zonas kontrolmērījuma.
- Mērījumi tiek veikti arī telpās, kas robežojas ar acīmredzami skartajām. Ja atšķirība netiek konstatēta, telpa aprēķinā netiek iekļauta un tas tiek norādīts pārskatā.
- Bojājumi ar pazīmēm, kas neatbilst notikuma laikam, tiek izslēgti no aprēķina, norādot izslēgto apjomu.

4.2. Apjomi un cenas

- Platības un apjomi tiek uzmērīti objektā; inventarizācijas lietas dati tiek izmantoti tikai kā kontrole.
- Vienību cenas ir vidējās tirgus cenas reģionā aprēķina sagatavošanas dienā un ietver materiālus, darbaspēku un mehānismus.
- Aprēķins tiek grupēts pa darbu grupām, jo dažādām grupām piemēro atšķirīgu nolietojumu.

4.3. Nolietojuma aprēķins

Nolietojums tiek piemērots tikai tām darbu grupām, kuru atjaunošana ietver materiālus ar ierobežotu kalpošanas laiku. Demontāžas, žāvēšanas, pārbaudes un palīgdarbi ir pakalpojumi, un tiem nolietojums netiek piemērots.

Nolietojuma pakāpe = materiāla ekspluatācijas ilgums gados / normatīvais kalpošanas laiks. Aprēķinātā pakāpe nepārsniedz 60 %, ja konstrukcija ir ekspluatējamā stāvoklī.

Konstrukcija vai apdares veids	Normatīvais kalpošanas laiks	Nolietojums gadā
Krāsojums, tapetes, dekoratīvā apdare	10 gadi	10,0 %
Fasādes krāsojums	7 gadi	14,3 %
Špaktelējums, apmetums, sausā apdare	25 gadi	4,0 %
Laminēts grīdas segums, linolejs	15 gadi	6,7 %
Parkets, masīvkoka grīda	30 gadi	3,3 %
Keramikas flīzes	35 gadi	2,9 %
Iekšdurvis, iebūvētās mēbeles, apdares elementi	20 gadi	5,0 %
Logi un ārdurvis — PVC, alumīnijs	25 gadi	4,0 %
Logi un ārdurvis — koks	20 gadi	5,0 %
Fasādes apdare — zāgmateriāls ar krāsojumu	20 gadi	5,0 %
Fasādes apdare — termokoksne, impregnēta koksne	35 gadi	2,9 %
Fasādes apdare — apmetums, šķiedrcementa plāksnes	40 gadi	2,5 %
Jumta segums — bitumena šindeļi	25 gadi	4,0 %
Jumta segums — skārds, dakstiņi	40 gadi	2,5 %
Inženiertīkli — cauruļvadi, kabeļi	30 gadi	3,3 %
Inženierierīces — katls, rekuperators, sūkņi	15 gadi	6,7 %
Nesošās konstrukcijas — dzelzsbetons, monolīts, pamati	100 gadi	1,0 %
Nesošās konstrukcijas — mūris (keramikas ķieģeļi)	100 gadi	1,0 %
Nesošās konstrukcijas — mūris (gāzbetona, keramzīta bloki)	80 gadi	1,3 %
Nesošās konstrukcijas — koka karkass aizsargātā apvalkā	70 gadi	1,4 %
Koka konstrukcijas ar tiešu laika apstākļu iedarbību	30 gadi	3,3 %

Ekspluatācijas ilgums tiek noteikts pēc pasūtītāja iesniegtajiem datiem par ēkas būvniecības vai pēdējās apdares gadu. Ja šādu datu nav, tas tiek norādīts pārskatā un nolietojums netiek piemērots.

4.4. Faktiskā stāvokļa korekcija

Ja apsekošanā konstatētais konstrukcijas vai apdares stāvoklis būtiski atšķiras no vecuma aprēķina rezultāta, aprēķinā izmanto konstatēto stāvokli, un atkāpe no tabulas tiek pamatota pārskatā ar atsauci uz fotoattēlu. Šis noteikums attiecas uz abiem virzieniem — gan uz priekšlaicīgi nolietotu, gan uz rūpīgi uzturētu konstrukciju.

4.5. Morālais nolietojums

Morālais nolietojums netiek piemērots. Aprēķins paredz atjaunošanu tādā pašā kvalitātē un risinājumā, kāds bija pirms notikuma, nevis atbilstoši aprēķina dienā tirgū pieejamajam labākajam risinājumam.

4.6. Aprēķinā neiekļautais

Kustamā manta, sadzīves tehnika, pagaidu izmitināšana un zaudējumi, kas nav saistīti ar būvkonstrukciju un apdares atjaunošanu, aprēķinā netiek iekļauti un vērtējami atsevišķi.

5. Kopīgās prasības

5.1. Fotofiksācija

Katrs konstatējums, uz kura balstīts aprēķins, tiek dokumentēts fotoattēlā. Attēlos tiek saglabāti uzņemšanas datums, laiks un ģeogrāfisko koordinātu metadati. Attēlu komplekts tiek pievienots pārskatam un uzskaitīts tā fotofiksācijas sadaļā.

5.2. Neatkarība

SIA JZ Advisory nav līgumattiecību ar objektā strādājošo būvuzņēmēju, materiālu piegādātāju vai projektētāju un nesaņem no tiem atlīdzību. Ja šāds apstāklis rodas, uzdevums netiek pieņemts, bet jau uzsākts darbs tiek pārtraukts, par to informējot pasūtītāju.

5.3. Atbildība

SIA JZ Advisory profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana tiek noslēgta pirms līguma izpildes uzsākšanas. Katrs pārskats satur polises numuru un atbildības limitu, kas ir spēkā tā sagatavošanas dienā.

5.4. Dokumentu glabāšana

Pārskats, tā pielikumi un aprēķina darba faili tiek glabāti piecus gadus no sagatavošanas dienas un pēc pasūtītāja pieprasījuma ir pieejami pārbaudei.

5.5. Metodikas grozījumi

Metodikas grozījumi tiek publicēti ar jaunu redakcijas numuru un spēkā stāšanās datumu. Jau sagatavotie pārskati saglabā atsauci uz to redakciju, pēc kuras tie sagatavoti, un ar grozījumiem netiek pārrēķināti.

Jānis Zvaigzne

SIA JZ Advisory

info@jzadvisory.lv | jzadvisory.lv