

BŪVNICĪBAS IZMAKSU UN PROGRESA PĀRSKATS

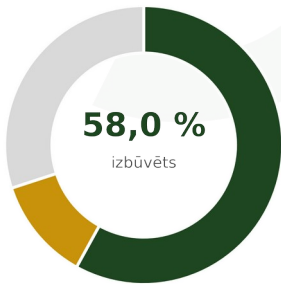
Nr. 2026/014 · sagatavots pirms 4. kredīta izmaksas



Pārskata pasūtītājs	AS "Paraugbanka", Hipotekārās kreditēšanas pārvalde
Pārskata pamats	Pakalpojuma līgums Nr. PB-2026/41 no 12.03.2026.
Kreditņēmējs / objekta īpašnieks	Fiziska persona (dati anonimizēti)
Objekts	Vienstāva dzīvojamā māja ar mansardu, 176 m ² , koka karkasa konstrukcija
Objekta adrese	"Paraugi", Ādažu novads (kadastra apz. 8044 000 0000)
Būvatļauja	Nr. BIS-BV-4.1-2026-000 (anonimizēts)
Apsekošanas datums	03.09.2026., plkst. 10:20–12:05
Pārskata sagatavošanas datums	05.09.2026.
PVN piemērošanas kārtība	Vispārējā kārtība — būvdarbu līgumcena piemērots PVN 21 %
Sagatavoja	Jānis Zvaigzne, SIA JZ Advisory

Tabulās summas norādītas bez PVN. Zem katras tabulas atsevišķi izdalīts PVN 21 % un summa kopā ar nodokli. Kredīta izmaksas tiek veiktas summās ar PVN.

LĪGUMCENAS SADALĪJUMS APSEKOŠANAS DIENĀ



Izbūvēts un segts ar izmaksām	115 135,00 €	58,0 %
Izmaksāts pāri izbūvētajam	23 745,00 €	12,0 %
Vēl neizmaksātais līguma atlikums	59 520,00 €	30,0 %

Summas bez PVN. Diagramma neietver 3 122,00 € materiālu aizvietošanas vērtības starpību, kas aprakstīta 6. sadaļā.

1. Pārskata statuss un ierobežojumi

Pārskats sagatavots privāttiesiska pakalpojuma līguma ietvaros Pasūtītāja vajadzībām un attiecas uz būvdarbu apjomu un izmaksu atbilstību. Lai izvairītos no interpretācijas kļūdām, tā tvērums ir noteikts šādi:

- Pārskats NAV būvuzraudzības atzinums, tehniskās apsekošanas atzinums vai būvekspertīzes slēdziens Būvniecības likuma izpratnē un neaizstāj nevienu no tiem.
- Pārskatā nav vērtēta būvdarbu atbilstība būvnormatīviem un nav sniegts slēdziens par būvkonstrukciju drošumu vai ekspluatācijas īpašībām.
- Materiālu un risinājumu atbilstība vērtēta tikai pret būvdarbu līgumu, tāmi un tās specifikāciju, proti, pret to, par ko puses ir vienojušās, un izteikta naudas izteiksmē pēc tāmes vienību cenām.
- Pārskatā nav noteikti konstatēto novirzes cēloņi un nav vērtēta pušu atbildība.
- Konstatējumi balstīti uz vizuāli pieejamo un apsekošanas brīdī fiksēto stāvokli. Slēptie darbi nav atsegti, konstrukcijas nav demontētas, mērījumi ar destruktīvām metodēm nav veikti.
- Izmantoti Pasūtītāja iesniegtie dokumenti: būvdarbu līgums, tāme, izpildes akti Nr. 1–3, maksājumu uzdevumi.
- Pārskats sagatavots Pasūtītājam un nav nododams trešajām personām bez SIA JZ Advisory rakstiskas piekrišanas.

SIA JZ Advisory profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana tiek noslēgta pirms līguma izpildes uzsākšanas; polises numurs un atbildības limits tiek norādīts šajā sadaļā.

2. Kopsavilkums

Rādītājs	Bez PVN, €	Ar PVN 21 %, €
Būvdarbu līgumcena	198 400,00	240 064,00
Izbūvētā vērtība	115 135,00	139 313,35
Būvniekam izmaksāts (3 tranšes)	138 880,00	168 044,80
Starpība izpildes apjomā (izmaksāts pāri izbūvētajam)	23 745,00	28 731,45
Materiālu aizvietošanas vērtības starpība	3 122,00	3 777,62
KOPĀ starpība par labu būvniekam	26 867,00	32 509,07
Pieprasītā 4. tranše	29 760,00	36 009,60

Faktiski izbūvētais apjoms	58,0 % no līgumcenas
Kopējā starpība procentos no līgumcenas	13,5 %
Ieteikums par 4. tranši	Aizturēt pilnā apmērā (skat. 7. sadaļu)

Objektā izbūvētais apjoms atpaliek no būvniekam izmaksātās summas par 23 745,00 € bez PVN (28 731,45 € ar PVN). Papildus konstatēta materiālu aizvietošana pret tām paredzētajiem 3 122,00 € bez PVN vērtībā (skat. 7. sadaļu), kas kopējo starpību palielina līdz 26 867,00 € bez PVN. Ja 4. tranše tiktu izmaksāta pieprasītajā apmērā, izmaksātais sasniegtu 85,0 % no līgumcenas pie 58,0 % faktiskā izpildījuma, un starpība izpildes apjomā pieaugtu līdz 53 505,00 € bez PVN (64 741,05 € ar PVN). Neizbūvēto darbu atlikums šādā gadījumā būtu 83 265,00 € bez PVN, savukārt neizmaksātais līguma atlikums — 29 760,00 € bez PVN, kas nesegtu darbu pabeigšanu, ja būvnieks pārtrauktu darbus.

3. Būvdarbu progress pa posmiem

Nr.	Būvniecības posms	Tāmes summa bez PVN, €	Izpilde, %	Izbūvētā vērtība bez PVN, €
1	Sagatavošanas darbi, pamati, hidroizolācija	24 800	100	24 800
2	Nesošais koka karkass, pārsegumi, sienu paneļi	41 200	100	41 200
3	Jumta konstrukcija, segums, lietus ūdens novade	28 600	100	28 600
4	Logi un ārdurvis (piegāde un montāža)	17 900	60	10 740
5	Fasādes apdare ar apakškonstrukciju	21 300	15	3 195
6	Iekšējie inženiertīkli (ŪK, AVK, elektrība)	26 400	25	6 600
7	Iekšējā apdare	31 700	0	0
8	Teritorijas labiekārtošana, piebraucamais ceļš	6 500	0	0
KOPĀ bez PVN		198 400,00	58,0	115 135,00
PVN 21 %		41 664,00		24 178,35
KOPĀ AR PVN		240 064,00		139 313,35

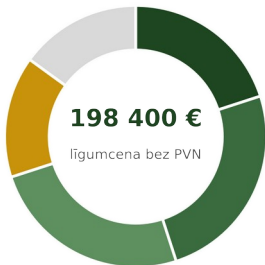
Izpildes pakāpe noteikta pa tāmes pozīcijām. Izbūvētā vērtība = tāmes pozīcijas summa × izpildes pakāpe.

4. Veiktās izmaksas

Izmaksa	Datums	Bez PVN, €	Ar PVN, €	Kumulatīvi no līgumcenas
1. tranše	28.04.2026	39 680,00	48 012,80	20,0 %
2. tranše	19.06.2026	49 600,00	60 016,00	45,0 %
3. tranše	14.08.2026	49 600,00	60 016,00	70,0 %
KOPĀ izmaksāts		138 880,00	168 044,80	70,0 %

Maksājumu grafiks būvdarbu līgumā ir sasaistīts ar kalendārajiem datumiem, nevis ar pieņemtiem darbu apjomiem. Tāpēc izmaksas ir veiktas neatkarīgi no faktiskā izpildījuma.

LĪGUMCENAS SADALĪJUMS PA KREDĪTA IZMAKSĀM (198 400,00 € BEZ PVN)



1. tranše — pamati	39 680,00 €	20,0 %
2. tranše — karkass un pārsegumi	49 600,00 €	25,0 %
3. tranše — jumts	49 600,00 €	25,0 %
4. tranše — pieprasīta, neizmaksāta	29 760,00 €	15,0 %
Līguma atlikums pēc 4. tranšes	29 760,00 €	15,0 %

5. Konstatētās neatbilstības starp aktēto un izbūvēto

5.1. Fasādes apdare

Izpildes aktā Nr. 3 (14.08.2026.) pozīcija "Fasādes apdare ar apakškonstrukciju" uzrādīta kā izpildīta 100 % apmērā par 21 300 €. Apsekošanā konstatēts, ka apakškonstrukcijas latojums izbūvēts uz ziemeļu fasādes daļēji, apdares dēļi nav piegādāti objektā. Novērtētā izpilde — 15 %. Starpība: 18 105 €.

5.2. Logi un ārdurvis

Izpildes aktā Nr. 3 pozīcija uzrādīta kā izpildīta 100 %. Apsekošanā uzskaitīti 8 uzstādīti logi no līguma specifikācijā paredzētajiem 14, ārdurvis uzstādītas. Novērtētā izpilde — 60 %. Starpība: 7 160 €.

5.3. Iekšējie inženiertīkli

Aktēts 40 %, konstatēts 25 % (izbūvēti elektroinstalācijas kanāli un daļa ūdensvada cauruļvadu; ventilācijas iekārtas nav piegādātas). Starpība: 3 960 €.

Šajā sadaļā norādītās starpības aprēķinātas bez PVN. Summas ar PVN iegūstamas, reizinot ar koeficientu 1,21.

5.4. Papildus konstatētie apstākļi

- Būvuzņēmēja būvniecības visu risku (CAR) apdrošināšanas polise saskaņā ar līguma 8.2. punktu ir spēkā līdz 31.10.2026., savukārt būvdarbu pabeigšanas termiņš ir 30.11.2026. Laika posmā no 01.11.2026. objekts paliktu bez segta būvniecības riska.
- Objektā apsekošanas brīdī darbi netika veikti; iepriekšējais ieraksts būvdarbu žurnālā datēts ar 22.08.2026.
- Vidējais izpildes temps kopš darbu uzsākšanas 15.04.2026. ir 12,3 % mēnesī. Saglabājoties šim tempam, atlikušie 42 % tiktu izbūvēti līdz 20.12.2026., proti, ar aptuveni triju nedēļu kavējumu pret līguma termiņu.

6. Materiālu un risinājumu atbilstība tāmei

Šajā sadaļā salīdzināts tas, kas paredzēts būvdarbu līguma tāmē un tās specifikācijā, ar to, kas konstatēts objektā. Salīdzinājums veikts pēc materiālu marķējuma, ražotāju uzlīmēm un Pasūtītāja iesniegtajām pavadzīmēm. Vērtības starpība aprēķināta pēc tāmes vienību cenām. Netiek vērtēta konstatēto materiālu atbilstība būvnormatīviem vai to piemērotība ekspluatācijai.

6.1. Jumta segums

Tāmes pozīcijā 3.4. paredzēts valcprofila skārda segums 0,5 mm biezumā, vienības cena 34,00 €/m², apjoms 218 m². Objektā konstatēts trapeceveida profila segums 0,45 mm biezumā (ražotāja marķējums uz lokšņu apakšpusēs). Attiecīgā risinājuma vienības cena tajā pašā tāmē (pozīcija 3.4.a, alternatīva) ir 25,00 €/m². Vērtības starpība: 218 m² × 9,00 € = 1 962,00 €.

6.2. Logu stikla paketes

Tāmes specifikācijā paredzētas trīsstiklu paketes ar Uw 0,9 W/(m²·K), 14 vienības. Uz astoņiem uzstādītajiem logiem konstatēts ražotāja marķējums, kas atbilst divstiklu paketēm ar Uw 1,2 W/(m²·K). Vērtības starpība pēc tāmes vienību cenām: 8 gab. × 145,00 € = 1 160,00 €.

6.3. Darbi, kuru izpildes pakāpe samazināta pārstrādes dēļ

Fasādes apakškonstrukcijas latojums izbūvēts ar soli 800 mm. Tāmes pozīcijā 5.1. un tajā norādītā fasādes sistēmas ražotāja specifikācijā, uz kuru tāme atsaucas, paredzēts solis 600 mm. Izbūvētā latojuma daļa nav ieskaitīta izpildē, jo tā ir pārstrādājama; 5. posma izpildes pakāpe 3. sadaļā noteikta 15 %, ieskaitot tikai objektā piegādātos materiālus.

6.4. Kopsavilkums

Rādītājs	Bez PVN, €	Ar PVN 21 %, €
6.1. Jumta segums	1 962,00	2 373,02
6.2. Logu stikla paketes	1 160,00	1 403,60
KOPĀ materiālu vērtības starpība	3 122,00	3 777,62

Konstatētās atšķirības ir pamats sarunai starp Pasūtītāju, kredītņēmēju un būvuzņēmēju par līgumcenas precizēšanu vai materiālu nomaiņu. Ja nepieciešams slēdziens par konstatēto materiālu atbilstību būvnormatīviem, tas pieprasāms attiecīgajā darbības sfērā sertificētam būvspeciālistam.

7. Ieteikums Pasūtītājam par nākamo izmaksu

Ieteikums: 4. tranšes izmaksu 36 009,60 € ar PVN (29 760,00 € bez PVN) aizturēt līdz brīdim, kad izbūvētā vērtība sasniedz vismaz 168 044,80 € ar PVN (138 880,00 € bez PVN), kas atbilst 70,0 % no līgumcenas, t.i., līdz pabeigtai logu montāžai, pabeigtai fasādes apdarei un iekšējo inženiertīklu izbūvei 60 % apmērā.

Papildus ieteicams:

- Pieprasīt būvuzņēmējam CAR polises pagarinājumu vismaz līdz 31.01.2027. kā priekšnoteikumu nākamajai izmaksai.
- Turpmākās izmaksas sasaistīt ar pieņemtiem darbu apjomiem, nevis kalendārajiem datumiem, izdarot grozījumus būvdarbu līguma 4. pielikumā.
- Pieprasīt būvuzņēmējam rakstisku skaidrojumu par 6. sadaļā konstatēto materiālu aizvietošanu un vai nu materiālu nomaiņu atbilstoši tāmei, vai līgumcenas samazinājumu par 3 122,00 € bez PVN.
- Atkārtotu apsekošanu veikt pirms nākamās izmaksas, orientējoši 30 dienas pēc šī pārskata datuma.

8. Fotofiksācija

Apsekošanā uzņemti 28 attēli. Attēlos saglabāti uzņemšanas datuma, laika un ģeogrāfisko koordinātu metadati. Pilns attēlu komplekts pievienots pārskatam atsevišķā datnē. Zemāk uzskaitīti attēli, uz kuriem balstīti 5. un 6. sadaļas konstatējumi.

Nr.	Fiksētais objekts	Datne
01	Ēkas dienvidu fasāde, kopskats	IMG_2026-09-03_01.jpg
02	Jumta segums, dzegas mezgls, pabeigts	IMG_2026-09-03_04.jpg
03	Rietumu fasāde — logu ailes bez logiem (3 gab.)	IMG_2026-09-03_09.jpg
04	Fasādes apakškonstrukcija, izbūvēta daļēji	IMG_2026-09-03_12.jpg
05	Iekštelpas 1. stāvs — elektroinstalācijas kanāli	IMG_2026-09-03_17.jpg
06	Iekštelpas 2. stāvs — bez inženierkomunikācijām	IMG_2026-09-03_21.jpg
07	Ventilācijas iekārtu telpa — iekārtas nav piegādātas	IMG_2026-09-03_25.jpg
08	Teritorija — labiekārtošanas darbi nav uzsākti	IMG_2026-09-03_28.jpg

9. Piemērotā metodika

- Izpildes pakāpe katrai tāmes pozīcijai noteikta vizuālas uzmērīšanas un skaitīšanas ceļā (uzstādīto vienību skaits pret specifikācijā paredzēto; izbūvētā platība vai garums pret projektā paredzēto).

- Izbūvētā vērtība aprēķināta kā tāmes pozīcijas summa reizināta ar noteikto izpildes pakāpi. Netiek izmantotas tirgus cenas — izmantotas līguma tāmes cenas.
- Kopējais progress noteikts kā izbūvētās vērtības attiecība pret līgumcenu, nevis pēc pabeigto posmu skaita.
- Konstatētās novirzes noteiktas, salīdzinot izpildes aktos uzrādīto ar apsekošanā fiksēto.
- Materiāli identificēti pēc marķējuma uz izstrādājuma, ražotāja uzlīmēm un Pasūtītāja iesniegtajām pavadzīmēm; laboratoriskas pārbaudes nav veiktas. Vērtības starpība aprēķināta pēc tāmes vienību cenām, nevis tirgus cenām.
- Darbiem, kas atbilstoši līgumam vai tāmes specifikācijai ir pārstrādājami, izpildes pakāpe noteikta, neieskaitot pārstrādājamo daļu.
- Visi apjomi un vērtību aprēķini veikti summās bez PVN; PVN 21 % aprēķināts no iegūtā rezultāta un norādīts atsevišķi. Ja būvdarbu līgumam piemērojama apgrieztā PVN maksāšanas kārtība, PVN rindas netiek aizpildītas.
- Aprēķinos nav iekļauti līguma grozījumi vai papildu darbi, kas nav noformēti rakstiski.

Jānis Zvaigzne

SIA JZ Advisory

info@jzadvisory.lv | jzadvisory.lv

Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.