

IEPIRKUMA KOMISIJAS 03.04.2017. SNIEGTĀS ATBILDES UZ IEINTERESĒTO
PIEGĀDĀTĀJU UZDOTAJIEM JAUTĀJUMIEM

par atklāta konkursa “**Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma tirgus
vērtības un kompensējamo zaudējumu noteikšana**”

(Iepirkuma identifikācijas Nr. EDZL 2016/5 CEF)

NOLIKUMU

1.jautājums:

Potenciālajam pretendentam jūsu interneta mājas lapā tika sniegta atbilde “*ar formulējumu “...jābūt pieredzei sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma novērtēšanā ar kopējo izstrādāto nekustamo īpašumu novērtēšanas projektu skaitu ne mazāku kā 30 (trīsdesmit)...” tiek prasīts Pretendentam apliecināt, ka tas ir izpildījis (nodevis Pasūtītājam) ne mazāk kā 30 sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu novērtējumus atbilstoši Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma un MK noteikumu Nr. 204 “Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu” prasībām.*”

Saskaņā ar 06.04.2006. Publisko iepirkumu likuma 42.panta 2.daļas 2.apakšpunktu piegādātāja tehniskās un profesionālās spējas atbilstoši būvdarbu, piegādes vai pakalpojuma raksturam, kvantitātei un svarīguma pakāpei var apliecināt **ar informāciju par būtiskākajām veiktajām piegādēm vai sniegtajiem pakalpojumiem** ne vairāk kā trijos iepriekšējos gados, norādot summas, laiku un saņēmējus (publiskas vai privātas personas). Informācijai pievieno pircēja atsauksmes vai piegādātāja apliecinājumus.

Pēdējos 3 gados esam veikuši vairāk kā **10300** nekustamā īpašuma, t.sk. dzīvokļu īpašumu, zemes, vienoto īpašumu, būvju, inženierbūvju, kā arī mantisko ieguldījumu vērtējumus visā Latvijā, taču nevaram uzrādīt 30 sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu novērtējumus atbilstoši Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma un MK noteikumu Nr. 204 prasībām, kas būtu veikti pēdējo trīs gadu laikā. Šādu vērtējumu pasūtītāju loks ir ierobežots, vērtējumi tiek pasūtīti vispārējas cenu aptaujas rezultātā, kā izpildītāju iecerot zemākās vērtējuma pakalpojuma cenas uzrādītāju.

Izvirzot prasību apliecināt, ka pretendents ir izpildījis (nodevis Pasūtītājam) ne mazāk kā 30 sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu novērtējumus atbilstoši Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma un MK noteikumu Nr. 204 prasībām, tiek radīti nepamatoti ierobežojumi konkurencei iepirkuma procedūrā, izslēdzot no potenciālo pretendentu loka pieredzējušus un profesionālus vērtētājus.

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijā 2017.gada 21.februārī ir saņemts SIA “Eiropas dzelzceļa līnijas” pieteikums ar lūgumu izstrādāt metodisko rekomendāciju taisnīgas atlīdzības noteikšanai par sabiedrības vajadzībām atsavināmiem nekustamiem īpašumiem projekta “Rail Baltica” vajadzībām. Ar šo pasūtītājs pats atzīst, ka esošā Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas metodika nav pietiekama projekta “Rail Baltica” vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu vērtības un ar atsavināšanu saistīto zaudējumu aprēķināšanai. Līdz ar to vēl jo vairāk nav saprotama prasība par 30 pagātnē sagatavotajiem vērtējumiem, ja visiem vērtētājiem būs jāievēro no jauna izstrādāti vienoti kritēriji projekta “Rail Baltica” vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu vērtības un ar atsavināšanu saistīto zaudējumu aprēķināšanai. Pamatojoties uz iepriekš minēto, rosinām veikt grozījumus iepirkuma procedūras dokumentos attiecībā uz pretendentiem izvirzītajām prasībām un noteikt, ka piedāvājumus drīkst iesniegt fiziskas personas, kurām ir vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts un juridiskas personas, kuras nodarbina sertificētus vērtētājus.

1.atbilde:

Iepirkuma mērķis ir vērtēt projekta "Rail Baltica" īstenošanai nepieciešamos nekustamos īpašumus, kuri tiks atsavināti saskaņā ar Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā noteikto, izmaksājot taisnīgu atlīdzību, pamatojoties uz Ministru kabineta 2011.gada 15.marta noteikumos Nr.204 „Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu” noteikto kārtību.

Nemot vērā to, ka nekustamo īpašumu atsavināšana sabiedrības vajadzībām netiek uzsākta pēc īpašnieka, bet gan pēc atsavināšanas ierosinātāja iniciatīvas, apstākļi, kādos tiek darījums veikts un novērtēts būtiski atšķiras no brīvā tirgus nosacījumiem, kurā darījuma cena tiek sasniegta pārrunu rezultātā atklātā un konkurējošā tirgū. Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos ir ierobežots pircēju un pārdevēju loks, jo vienīgais pircējs ir atsavinātāja institūcija.

Tāpat vērtētājam, nosakot tirgus vērtību nekustamajiem īpašumiem, kurus paredzēts atsavināt sabiedrības vajadzībām nevar tikt ņemta vērā tā labākā un efektīvākā izmantošana vai alternatīvas izmantošanas iespējas, ja to sasniegšanai nepieciešams mainīt esošo izmantošanu, jo Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma 22.panta otrā daļa paredz, ka nekustamā īpašuma tirgus vērtību nosaka atbilstoši uzsāktajai nekustamā īpašuma izmantošanai tā apsekošanas dienā.

Nemot vērā minēto, Pretendentam ir prasīta pieredze tieši sabiedrības vajadzībām atsavināšanai nepieciešamo nekustamo īpašumu vērtējumu izstrādē.

Izpētot vērtēšanas nozari un veikto novērtējumu skaitu, kurus izstrādā sabiedrības vajadzībām, Pasūtītāja iekļautā prasība konkursa nolikumā - 30 vērtējumi, kas būtu izstrādāti pēdējo trīs gadu laikā, ir samērīga attiecībā pret Pakalpojuma apjomu konkursa nolikuma ievaros. Esam apzinājuši dažas no iestādēm, kas veic nekustamo īpašumu atsavināšanu sabiedrības vajadzībām un to kopējais atsavināto nekustamo īpašumu skaits gada laikā ir aptuveni 90 atsavināti nekustamie īpašumi (kapitālsabiedrības). Atsevišķas pašvaldības, kas, īstenojot pašvaldības funkcijām nepieciešamo nekustamos īpašuma atsavināšanas procesus, gada laikā atsavina aptuveni 50 nekustamos īpašumus. Tiešās pārvaldes iestādes, īstenojot projektus, gada laikā atsavina aptuveni 40 nekustamos īpašumus. Visiem minētajiem nekustamo īpašumu atsavināšanas gadījumiem tiek pasūtīti attiecīgi vērtējumi.

Nemot vērā minēto, Pasūtītājs uzskata, ka prasība par 30 vērtējumiem iepriekšējo 3 gadu laikā ir samērīga un neierobežo konkurenci. Vēršam uzmanību, ka ieinteresētie piegādātāji (fiziskas un juridiskas personas) ir tiesīgi apvienoties jebkurā kombinācijā, lai izpildītu konkursa nolikumā izvirzītās prasības.

2.jautājums:

Potenciālajam pretendentam jūsu interneta mājas lapā tika sniegta atbilde: *“Pasūtītāja ieskatā, ja tiek veikta vērtējuma aktualizācija norādot vai un kā ir mainījusies īpašuma vērtība, obligāts ir atbildes pielikums, kurā ir norādīts vērtības aprēķina skaidrojums.”*

Šāda atbilde tiek sniegta uz jautājumu par to, vai ir samērīgi prasīt bez atlīdzības vērtēšanas pakalpojumu sniegšanu varbūtējai vērtējumu aktualizācijai 3 reizes nākamo trīs gadu laikā. Norādam, ka šādas prasības rezultātā pretendenti jau pirmreizējā vērtēšanas izcenojumā ierēķinās pakalpojuma cenu ar koeficientu 2.0 – 2.5, kas ir par varbūtēju pienākumu aktualizēt vērtējumus nākotnē. Uzskatām, ka no pasūtītāja puses ievērojami saimnieciskāk būtu paredzēt papildus vērtējumu aktualizēšanas samaksu kaut vai 50% apmērā no sākotnējās pakalpojuma cenas. Tas noteikti ļaus ietaupīt vērtēšanai paredzēto līdzekļus, kas ir saprotams kā loģisks vispārējās vienošanās noslēgšanas mērķis izmantot pakalpojuma sniedzēju ar viszemāko piedāvāto pakalpojuma cenu.

2.atbilde:

Pasūtītāja ieskatā papildus izmaksu pozīcija 50% (piecdesmit procentu) apmērā nav nepieciešama un Pretendenta norādītie riski ir jāņem vērā, nosakot piedāvājuma maksimālo cenu. Papildus vēršam uzmanību, ka nolikuma 2.pielikuma "Tehniskā specifikācija"

“Iepirkuma priekšmeta 1.daļa” 20.punktā ir noteikts Pretendenta pienākums aktualizēt novērtējamā objekta iepriekš veikto vērtējumu pie nosacījuma, ja nav mainījies objekta tehniskais stāvoklis vai sastāvs, nevis sagatavot jaunu vērtējumu.

Iepirkuma komisija veiks grozījumus, nosakot izstrādāto dokumentu aktualizāciju bez maksas ne vairāk kā 2 (divas) reizes katram nekustamajam īpašumam.

3.jautājums:

Potenciālajam pretendentam jūsu interneta mājas lapā tika sniegta atbilde:

“Nolikumā minētie 2 oriģināleksemplāri papīra formātā ir nepieciešami, jo viens eksemplārs paliek Pasūtītāja rīcībā, un otrs eksemplārs, pēc pieprasījuma tiek nodots novērtētā nekustamā īpašuma īpašniekam. Savukārt eksemplārs uz CD nesēja tiek nodots atlīdzības noteikšanas komisijas darbam un izvērtējumam.”

Norādam, ka “zaļā” domāšana mūsdienās vairs nav reklāma, bet gan ikdienas nepieciešamība. Mēs piekritam, ka novērtētā nekustamā īpašuma īpašnieks vispārēji var nebūt kompetents elektroniskā dokumentu apritē un tās organizēšanā, kas noved pie varbūtējas nepieciešamības vērtējumu sagatavot drukātā veidā. Tomēr kā vērtējuma oriģināls kompetentam Pasūtītājam, tā arī viens vērtējuma eksemplārs kompetentai atlīdzības noteikšanas komisijai līdzekļu ekonomijas un dabas resursu taupīšanas nolūka būtu jāsgatavo elektroniskā formā, nosūtot to pasūtītājam ar e-pasta starpniecību.

3.atbilde:

Atkārtoti informējam, ka Nolikumā minētie 2 oriģināleksemplāri papīra formātā ir nepieciešami, jo viens eksemplārs paliek Pasūtītāja rīcībā, un otrs eksemplārs, pēc pieprasījuma tiek nodots novērtētā nekustamā īpašuma īpašniekam. Savukārt eksemplārs uz CD nesēja tiek nodots atlīdzības noteikšanas komisijas darbam un izvērtējumam saskaņā ar savām vajadzībām.

Papildus norādām, ka Pasūtītājs atbalsta, ja vērtējumi tiek iesniegti arī uz otrreizējas pārstrādes papīra.

4.jautājums:

Iepirkuma pielikumā kvalifikācija ir norādīta nepamatota prasība pašriskam 1 000 EUR apmērā. Pašriskā apmērs nekāda gadījumā neietekmē attiecības starp Pasūtītāju un Izpildītāju. Pašrisks ir risks, ko uzņemas Izpildītājs attiecības ar Apdrošinātāju. Piespiedu kārtā samazinot pašrisku tiek paaugstināta apdrošināšanas prēmija, kas ir nepamatota prasība no darbu pasūtītāja puses. Lūdzam nenoteikt minimālo apdrošināšanas pašriskā apmēru.

Vispārīgās vienošanās 8.2.5. punkts nosaka, ka Pasūtītājs vienpusēji izbeidz Vispārējo vienošanos, ja Vienošanās dalībnieks vismaz 2 (divas) reizes neiesniedz Vienošanās 5.3.punktā minēto Piedāvājumu noteiktajā laikā.

Lūdzam precizēt, ka Vienošanās šī punkta izpratnē var tikt izbeigta, ja piedāvājums nav ticis iesniegts laikā un šādai neiesniegšanai nav attaisnojošs iemesls.

4.atbilde:

Paskaidrojam, ka pašriskā apmērs ietekmē attiecības starp pasūtītāju un izpildītāju, tāpēc, ka pašrisks nav risks, ko uzņemas izpildītājs attiecībās ar apdrošinātāju. Pašrisks ir tā apdrošināšanas līgumā norādītā zaudējumu daļa, ko neatlīdzina apdrošinātājs, bet apdrošinātais pats atlīdzina trešajai personai pašriskā apmērā. Tāpēc atkārtoti norādām, ka pašrisks netiek prasīts pārāk mazs, jo šādu pašrisku esam noteikuši, izvērtējot, kādu radīto zaudējumu apmēru atstāt izpildītājam atlīdzināšanai un kādu pārnest uz apdrošinātāju, lai maksimāli samazinātu risku, ka radītos zaudējumus izpildītājs neatlīdzina.

Tā kā pašriskā apmērs apdrošināšanā ir ļoti būtisks, jo apdrošinātājs trešajai personai atlīdzina tikai to zaudējumu daļu, kas pārsniedz pašriskā lielumu, tad lai izvairītos no situācijas, ka kāds no pretendentiem ir paredzējis ļoti lielu pašrisku, ka pretendentu piedāvātie pašriski ievērojami atšķiras, kā arī lai nodrošinātu vienlīdzīgu un taisnīgu attieksmi pret visiem

pretendentiem, jo apdrošināšanas izmaksas ir jāiekļauj savā piedāvājumā, pasūtītājam ir jānosaka minimālais pašriskā apmērs.

Nepiekrītam precizēt Vispārīgās vienošanās 8.2.5.punktu, paredzot, ka Vispārīgā vienošanās šī punkta izpratnē var tikt izbeigta, ja piedāvājums nav ticis iesniegts laikā un šādai neiesniegšanai nav attaisnojošs iemesls, jo Vispārīgās vienošanās 8.2.5.punkta redakcija ir noteikta ar mērķi Vispārīgās vienošanās ietvaros veicināt piegādātāju konkurenci, novērst aizliegtās vienošanās un panākt visizdevīgāko cenas piedāvājumu.

5.jautājums:

Kādēļ 2.pielikuma Tehniskās specifikācijas iepirkuma 1.daļā nekustamā īpašuma vērtēšanai, īpašnieka kontaktinformācija tiek nodota, ja tāda ir Pasūtītāja rīcībā, bet iepirkuma otrajā daļā kontaktinformācija tiek nodrošināta? Uzskatām, ka nekustamā īpašuma īpašnieka kontaktinformācija ir jānodrošina obligāti abos gadījumos.

5.atbilde:

Pasūtītājs nodrošinās īpašnieka kontaktinformāciju visos gadījumos, ievērojot normatīvo aktu prasības un Nolikuma 2.pielikums "Iepirkuma priekšmeta 1.daļa" 7.4.punkts tiks precizēts svītrojot vārdus: "ja tāda ir Pasūtītāja rīcībā".

6.jautājums:

Ja darba uzdevums, katrā atsevišķā vērtēšanas gadījumā var atšķirties, tad vērtēšanas mērķis neatšķirsies nevienā ar šo Vispārējo vienošanos pielīgto darbu laikā. Vērtēšanas mērķis ir skaidri jānorāda jau slēdzot Vispārējo vienošanos un tam ir jābūt identiskam visos Pasūtītāja pasūtījumos visā pasūtījumu izpildes laikā. Lūdzam formulēt arī darba uzdevumus, vislabāk tos būtu saskaņot Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijā, lai vērtējumus būtu iespējams salīdzināt visa "Rail Baltica" īstenošanai sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu vērtēšanas procesa ietvaros.

6.atbilde:

Ministru kabineta 2011.gada 15.marta noteikumu Nr. 204 "Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu" 17.punktā ir noteikts, ka darba uzdevumu nosaka, apstiprina un nodod vērtētājam komisija, kas ir izveidota institūcijā.

7.jautājums:

Pakalpojuma līguma 9. punkts Līguma izbeigšanas kārtība. 9.3 un 9.4 apakšpunkti nosaka Pasūtītāja tiesība izbeigt līgumu vienpusēji divos konkrētos gadījumos. Šie punkti nenosaka taisnīgu atlīdzību par izdevumiem, ko Izpildītājs jau ir veicis, noslēdzot šo pakalpojuma līgumu. Ja vispārējs viena pasūtījuma līguma termiņš var sasniegt 30 dienas, tad 9.3. un 9.4. punktā minēto iemeslu dēļ vienpusēji izbeidzot līgumu, tā darbības 27. dienā, vērtējums no Izpildītāja puses jau var būt sagatavots nodošanai. Lūdzam noteikt izdevumu atlīdzināšanas pienākumu vienpusēja līguma izbeigšanas gadījumā atbilstoši tam, cik daudz darba ir izdarīts līdz līguma atsaukšanas brīdim. Šādu atlīdzību ir vienkārši noteikt:

- Nekustamā īpašuma apsekošana dabā – 30 % no kopējās līguma cenas;
- Vērtēšanai nepieciešamās dokumentācijas caurskatīšana – 40% no kopējās līguma cenas;
- Vērtības aprēķinu sagatavošana – 60% no kopējās līguma cenas;
- Vērtējuma atskaites melnraksta sagatavošana – 80% no kopējās līguma cenas.

7.atbilde:

Pakalpojuma līguma 9.3.un 9.4.punktā ir paredzētas Pasūtītāja tiesības vienpusēji izbeigt pakalpojuma līguma darbību, ja Pasūtītājam ir zudusi nepieciešamība saņemt darbus vai ir

nepieciešams atkārtoti veikt nekustamā īpašuma zemes ierīcības un/vai kadastrālās uzmērīšanas un robežu ierīkošanas darbus.

Nolikums tiks grozīts, paredzot Pasūtītāja pienākumu samaksāt Izpildītājam par faktiski izpildītiem darbiem līdz pakalpojuma līguma izbeigšanas dienai, ja Pasūtītājs vienpusēji izbeidz pakalpojuma līgumu 9.3. vai 9.4.punktā minētajā gadījumā.

8.jautājums:

Pakalpojuma līguma 10. punkts – Apdrošināšana. Lūdzam svītrot 10.5. punktu, jo katram nekustamā īpašuma vērtējumam nav iespējams saskaņot un rakstveidā izdiskutēt Apdrošinātāja piedāvāto apdrošināšanas līgumu. Līgumu punkti ir vispārēji standartizēti, un tos ir praktiski neiespējami ietekmēt no polises ņēmēja puses. Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācija ir noteikusi, ka, lai komersantam tiktu piešķirts kompetences uzraudzības sertifikāts, tam ir jābūt spēkā esošai profesionālās darbības vērtēšanā civiltiesiskās atbildības polisei, ar apdrošināšanas līguma minimālo atbildības limitu vismaz EUR 280 000 (divi simti astoņdesmit tūkstoši eiro) gadā par vienu apdrošināšanas gadījumu. Mēs šādu polisi uzturam un neredzam nepieciešamību papildu apdrošināšanas noteikumiem.

8.atbilde:

Nepiekrītam svītrot pakalpojuma līguma 10.5.punktu, jo Pasūtītājam ir nepieciešams saskaņot apdrošināšanas līgumu un polisi, lai varētu pārliecināties, ka apdrošināšanas līgums un polise atbilst pakalpojuma līguma 10.1.punkta apakšpunktos minētajiem noteikumiem.

9.jautājums:

Vai potenciālajiem piegādātājiem veidojot piegādātāju apvienību, tādējādi izveidojot vienu Pretendentu, Vispārīgās vienošanās slēgšanai, katram apvienības dalībniekam ir jāatbilst vispārējām nolikumā izvirzītajām kvalifikācijas prasībām? Vai arī šī kvalifikācijas prasības ir izvirzītas Pretendentam kā piegādātāju apvienības grupai pa visiem kopā izpildot izvirzītās kvalifikācijas prasības?

Jautājums ir radies no atsevišķiem apvienību pretendentiem, bažījoties par iespēju nekvalificēties Vispārīgās vienošanās slēgšanai gadījumā, ja viens no izveidotās apvienības dalībniekiem neatbilst visām izvirzītajām prasībām?

9.atbilde:

Piegādātāju apvienībai kopumā ir jāspēj apliecināt atbilstību konkursa nolikuma kvalifikācijas prasībām.

10.jautājums:

Norādām uz prasību, kas liedz piedalīties pretendentam - fiziskai personai konkrētajā iepirkumā -

Ar Nolikuma 1.9.11.p-ktā noteikts, ka Piedāvājumu drīkst iesniegt „*piegādātājs, kas ir juridiska vai fiziska persona (turpmāk – Pretendents);*”, bet Nolikuma 7.pielikumā „Kvalifikācija” 1.1.1.p-ktā noteikts, ka „*Pretendentam Pakalpojumu izpildē jānodrošina vismaz 2 (divas) personas, kurām ir derīgi Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas vai līdzvērtīgās ārvalsts asociācijas sertifikāti,**”

Šāda prasība Pretendentam – fiziskai personai, kas ir sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs un kvalificējās visām pārējām nolikuma prasībām, liedz dalību konkrētajā iepirkumā, jo kā pašnodarbināta persona tā nevar nodarbināt (nodrošināt) vēl vienu sertificētu nekustamā īpašuma vērtētāju.

10.atbilde:

Saskaņā ar Publisko iepirkumu likumu piegādātājs ir fiziska vai juridiska persona (Pretendents), šādu personu apvienība jebkurā to kombinācijā.

Nolikuma 7.pielikuma 1.1.1.apakšpunkts nenosaka prasību Pretendentam (fiziskai vai juridiskai personai) nodarbināt vēl vienu sertificētu nekustamā īpašuma vērtētāju, bet gan

nodrošināt šādas personas iesaisti pakalpojuma izpildē, piem., veidojot personu apvienību u.c., norādot par to informāciju 4.pielikumā – Pretendenta personāls.
Piegādātāju apvienībai kopumā ir jāspēj apliecināt atbilstību konkursa nolikuma kvalifikācijas prasībām.

11.jautājums:

Lūdzam sniegt viennozīmīgu skaidrojumu vai precizēt nolikuma prasību -
Nolikuma 2.pielikums “*Tehniskā specifikācija*” (*turpmāk – Pakalpojums*)” ...

Iepirkuma priekšmeta 1.daļā “*Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana un kompensējamo zaudējumu noteikšana*”

5.5. Darbu iedalījums:

Nr. p.k.	Novērtējuma objekta kategorija	Mērvienība	Daudzums
1.	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana		
1.1	Būve	Objekts	1
1.2	Dzīvokļa īpašums	Objekts	1
1.3	Zeme	Objekts	1
1.4	Vienots nekustamais īpašums (zeme un būves kopā)	Objekts	1
1.5	Būve kā atsevišķs nekustamais īpašums	Objekts	1
1.6	Inženierbūve	Objekts	1

Arī precizētajā redakcijā noteiktās novērtējamo objektu kategorijas ir nesaprotamas un pat maldinošas. Pilnībā nav skaidrs, kas tiek domāts ar objektu kategoriju „Zeme” – vai tas jāsaprot kā augsne lauksaimnieciskai ražošanai vai kā atsavināmam īpašumam teritorija noteiktai izmantošanai – *piem. meža zeme?* Līdzīgs absurds ir ar objektu kategorijām „Būve” un „Inženierbūve”, jo atbilstoši EUROSTAT CC klasifikācijai, kas spēkā arī Latvijā <http://www.csb.gov.lv/node/29899/list>, inženierbūve arī ir būve.

Formulējums objektu kategorijai „*Būve kā atsevišķs nekustamais īpašums*” – ir pilnīgi nesaprotams – kādam objektam jāsniedz maksimālās novērtēšanas izmaksas :

- atsavināmam nekustamam īpašumam, kura sastāvā bez zemes vienības ir tikai viena būve,
- nekustamā īpašuma daļai, kurā pēc atdalīšanas ietilps tikai viena būve,
- atsavināmam būvju īpašumam (nekustamais īpašums, kuru veido **tikai viena būve**)?

Jānorāda, ka būvju īpašumi, kuru sastāvā ir tikai viena būve ir salīdzinoši reti, jo tos veido lineārās būves (inženierbūves), kas izvietotas divos un vairāk zemes īpašumos – *piem. ūdensvads.*

Aicinām precizēt novērtējamo objektu kategorijas atbilstoši Latvijas nekustamā īpašuma nozarē lietojamām, lai tās būtu viennozīmīgi saprotamas.

Rekomendējam izvēlēties vai nu

- nekustamā īpašuma veidus :
 - zemes īpašums vai tā daļa;*
 - zemes un būvju īpašums vai tā daļa;*
 - būvju īpašums vai tā daļa;*
 - dzīvokļa īpašums vai tā daļa.*

vai

- nekustamo īpašumu veidojošos fiziskos objektus, kam piešķirti Nekustamā īpašuma valsts kadastra identifikatori (kadastra apzīmējumi) :
 - zemes vienība vai tās daļa;*

b) būve vai tās daļa;

c) telpu grupa.

Papildus vēlamies jautāt, kādā kategorijā būtu izcenojamas novērtēšanas izmaksas mūsu skatījumā ļoti apjomīgai atsavināmo nekustamo īpašumu sastāvdaļai – mežaudzēm?

11.atbilde:

Iepirkuma priekšmets sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma tirgus vērtības un kompensējamo zaudējumu noteikšana.

Ar 2017.gada 7.marta grozījumiem (Iepirkuma komisijas 2017.gada 7.marta sēdes protokols Nr.4) ir veikti grozījumi nolikuma 2.pielikuma Iepirkuma priekšmeta 1.daļas 5.5.punktā “Darba iedalījums”, izsakot tabulu sekojošā redakcijā:

Nr. p.k.	Novērtējuma objekta kategorija	Mērvienība	Daudzums
Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana			
1.	Būve	Objekts	1
2.	Dzīvokļa īpašums	Objekts	1
3.	Zeme	Objekts	1
4.	Vienots nekustamais īpašums (zeme un būves kopā)	Objekts	1
5.	Inženierbūve	Objekts	1

Paskaidrojam, ka ar tabulas 1. punktā minēto terminu “Būve” ir saprotama ēka (izņemot 4.punktā minēto “Vienots nekustamais īpašums) un ar to saistītās inženierbūves. Savukārt tabulas 5.punktā ar terminu “Inženierbūve” ir saprotama inženierbūve, kas nav saistīta ar ēku. Tabulas 3.punktā ar terminu “Zeme” ir saprotams zemes gabals (izņemot 4.punktā minēto “Vienots nekustamais īpašums”), tajā skaitā mežaudzes.

Nekustamā īpašuma vērtība jānosaka, atbilstoši Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā un Ministru kabineta 2011.gada 15.marta noteikumos “Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu” noteiktajā kārtībā.

12.jautājums:

Lūdzam sniegt skaidrojumu –

Nolikuma 2.pielikums “Tehniskā specifikācija” (turpmāk – Pakalpojums)” ...

Iepirkuma priekšmeta 1.daļā “Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana un kompensējamo zaudējumu noteikšana”....

.....

„7. Pasūtītājs nodrošinās Vispārīgās vienošanās dalībniekus ar šādu Pasūtītāja rīcībā esošo Pakalpojuma izpildei nepieciešamo informāciju:

„7.1. Satiksmes ministrijas pilnvara par tiesībām sabiedrībai ar ierobežotu atbildību “Eiropas dzelzceļa līnijas” veikt darbības Satiksmes ministrijas vārdā, kas nepieciešams Projekta īstenošanai;

7.2. sabiedrības ar ierobežotu atbildību “Eiropas dzelzceļa līnijas” valdes lēmums par pilnvarojumu pārstāvēt sabiedrību ar ierobežotu atbildību “Eiropas dzelzceļa līnijas”;

7.3. *sabiedrības ar ierobežotu atbildību “Eiropas dzelzceļa līnijas” pilnvarojums Kontaktpersonai;”*

Kādām darbībām pakalpojuma izpildei Vispārīgās vienošanās dalībniekiem būtu nepieciešamas iepriekš uzskaitītās pilnvaras?

12.atbilde:

Minētajā punktā ir noteikts pilnvarojuma kopums, uz kā pamata Pasūtītājs realizē Projektu un kuras nepieciešamības gadījumā ir izsniedzamas Vispārīgās vienošanās dalībniekiem Pakalpojumu izpildei.

13.jautājums:

Lūdzam sniegt viennozīmīgu skaidrojumu vai precizēt nolikuma prasību - Nolikuma 2.pielikums *“Tehniskā specifikācija” (turpmāk – Pakalpojums)” ...*

Iepirkuma priekšmeta 1.daļā *“Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana un kompensējamo zaudējumu noteikšana”....*

„7.4. Nekustamā īpašuma īpašnieka kontaktinformācija, ja tāda ir Pasūtītāja rīcībā;”

Ja Pasūtītājs nenodrošinās visos gadījumos Izpildītāju ar atsavināmā nekustamā īpašnieka kontaktinformāciju, tad sniedziet skaidrojumu, vai Izpildītājam arī netiks prasīts nodrošināt Ministru kabineta noteikumi Nr.204 „Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu.” IV. Atsavināmā nekustamā īpašuma novērtēšana 20.punkta prasība – „Atsavināmā nekustamā īpašuma apsekošanā uzaicina piedalīties atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieku.”.

Ja šī prasība tiks saglabāta, tad sniedziet skaidrojumu, kur un kā Izpildītājs varēs iegūt atsavināmā īpašnieka **KONTAKTINFORMĀCIJU** ?

13.atbilde:

Pasūtītājs nodrošinās īpašnieka kontaktinformāciju visos gadījumos, ievērojot normatīvo aktu prasības un Nolikuma 2.pielikums *“Iepirkuma priekšmeta 1.daļa” 7.4.punkts* tiks precizēts svītrojot vārdus: *“ja tāda ir Pasūtītāja rīcībā”.*

14.jautājums:

Lūdzam sniegt viennozīmīgu skaidrojumu vai precizēt nolikuma prasību - Nolikuma 2.pielikums *“Tehniskā specifikācija” (turpmāk – Pakalpojums)” ...*

Iepirkuma priekšmeta 1.daļā *“Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana un kompensējamo zaudējumu noteikšana”....*

„11. Pirms nekustamo īpašumu apsekošanas tā vērtības noteikšanai Izpildītājs saskaņo ar Pasūtītāju datumu, pulksteņa laiku un ierašanās vietu.”

Kāds mērķis ir šī punkta prasībai un kā tā ietekmēs vērtēšanas darba izpildes termiņu pārskatīšanu (**ne ilgāk kā 30 dienas no darba uzdevumā izsniegšanas (MK not. nr204. 19.punkts)**), ja Pasūtītājs nesaskaņos vai daļēji saskaņos atsavināmo īpašumu apsekošanas laikus un vietu?

14.atbilde:

Pasūtītājs ir iekļāvis šo punktu, lai gadījumā, ja nekustamā īpašuma īpašnieks ir paziņojis, ka atlīdzības noteikšanā nepiedalīsies vai nav noteiktā laikā sniedzis atbildi uz uzaicinājumu piedalīties apsekošanā, vai ir solījis, ka ieradīsies, bet nav ieradies uz apsekošanu, tiktu paredzēta iespēja apsekošanu veikt bez nekustamā īpašuma īpašnieka klātbūtnes, apsekošanas aktu parakstot vērtētājam un atsavināšanas procesa virzītāja pārstāvim, fiksējot, ka apsekošana ir veikta bez nekustamā īpašuma īpašnieka piedalīšanās un norādot tā iemeslu. Lai atsavināšanas procesa virzītājs būtu lietas kursā par paredzēto apsekošanas laiku un vietu, tiek lūgts datumu, laiku un vietu saskaņot ar Pasūtītāju, lai tas var izvērtēt savu kapacitāti un iespēju robežās piedalīties nekustamo īpašumu apsekošanā.

Minētā prasība vērtēšanas darbu izpildes termiņu neietekmēs, jo Pasūtītājs ir ieinteresēts pēc iespējas ātrākai pakalpojuma izpildei.

15.jautājums:

Lūdzam sniegt viennozīmīgu skaidrojumu vai precizēt nolikuma prasību - Nolikuma 2.pielikums "Tehniskā specifikācija" (turpmāk – Pakalpojums)" ...

Iepirkuma priekšmeta 1.daļā "Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana un kompensējamo zaudējumu noteikšana"....

„20. Atsevišķos gadījumos, kad pēc zināma laika perioda Pasūtītājam ir nepieciešama aktualizēta Novērtējamā objekta iepriekš novērtētais vērtējums, pēc Pasūtītāja pieprasījuma Izpildītājam bez maksas jā sagatavo un 10 (desmit) darba dienu laikā jānosūta Pasūtītājam atzinums par aktualizēto vērtību. Pasūtītājam ir tiesības pieprasīt šajā punktā minēto vērtības aktualizāciju ne vairāk kā 3 (trīs) reizes katram nekustamajam īpašumam un ne ilgāk kā 3 (trīs) gadu laikā pēc sākotnējās atskaites sagatavošanas dienas.”

Kādos gadījumos un kāda veidā (uzaicinot atsavināmā īpašuma īpašnieku, veicot objekta apskati dabā, uc.) ir paredzēts veikt aktualizāciju „novērtējamā objekta iepriekš novērtētajam vērtējumam”?

Vai ar šo prasību tiek saprasts atkārtots sabiedrības vajadzībām atsavināmā nekustamā īpašuma novērtējums?

Kas ir jāietver „atzinumā par aktualizēto vērtību”?

Konkrētajā punktā iekļautā prasība nav viennozīmīgi saprotama, ja ar to ir domāta atkārtota novērtējamā objekta vērtēšana, tad tā būtiski **sadārdzinās iebkura novērtējamā objekta izmaksas vismaz 3 (trīs) reizes!** Pie tam, saīsinātais atkārtotās novērtēšanas termiņš 10 (desmit) darba dienas ir pretrunā ar normatīvo aktu regulējumu sabiedrības vajadzībām atsavināmā nekustamā īpašuma novērtēšanas kārtību.

15.atbilde:

Nolikuma 2.pielikuma "Tehniskā specifikācija" "Iepirkuma priekšmeta 1.daļa" 20.punktā ir noteikts Pretendenta pienākums aktualizēt novērtējamā objekta iepriekš veikto vērtējumu pie nosacījuma, ja nav mainījies objekta tehniskais stāvoklis vai sastāvs.

Paskaidrojam, ka ar lietoto terminu 'atzinums' saprotams, ka tas ietver skaidrojumu, kā un kādā pozīcijā, tajā skaitā, kādā apmērā ir mainījusies nekustamā īpašuma vērtība, ar nolūku, lai nekustamā īpašuma īpašnieks, kura īpašums ir novērtēts spētu pārlicināties, ka taisnīga atlīdzība ir noteikta atbilstoši Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma noteiktajai kārtībai un maksimāli izslēgtu iespējamību apstrīdēt noteikto taisnīgo atlīdzību.

Iepirkuma komisija veiks grozījumus minētajā punktā, nosakot izstrādāto dokumentu aktualizāciju bez maksas ne vairāk kā 2 (divas) reizes katram nekustamajam īpašumam.

Konsolidētā nolikuma versija tiks publicēta pasūtītāja mājas lapā pie attiecīgā iepirkuma pēc tam, kad paziņojums par izmaiņām vai papildus informāciju tiks publicēts Iepirkumu uzraudzības biroja mājaslapā internetā.

Papildus informējam, ka tiks pagarināts piedāvājumu iesniegšanas termiņš.