

IEPIRKUMA KOMISIJAS 13.03.2017. SNIEGTĀS ATBILDES UZ IEINTERESĒTĀ
PIEGĀDĀTĀJA 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:

Nolikuma punkts Nr.2.2. Iepirkuma priekšmets ir sadalīts 2 (divās) iepirkuma priekšmeta daļās, apakšpunkts 2.2.1. 1.daļa – Nekustamā īpašuma tirgus nomas maksas un tirgus vērtības noteikšana.

Iepirkuma punkts Nr.1.7. skan sekojoši: “Vispārīgas vienošanās izpildes vieta: Latvijas Republikas teritorija – gan ārpus apdzīvotām vietām, gan apdzīvotās vietas, nosakot atlīdzības apmēru par sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanu, tajā skaitā nosakot nekustamā īpašuma tirgus vērtību un nosakot zaudējumu apmēru Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma izpratnē.”

Vai būs nepieciešams veikt nekustamā īpašuma tirgus nomas maksas noteikšanu, ja tas tiek atsavināts?

1.atbilde:

Ja nekustamais īpašums ir nepieciešams sabiedrības vajadzībām – projekta “Rail Baltica” īstenošanai, tas tiks atsavināts atbilstoši Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma noteiktajai kārtībai. Ja atsavināmajā nekustamajā īpašumā būs noslēgti nomas līgumi, tirgus vērtības noteikšanas procesā tiks veikta noslēgto nomas līgumu analīze. Iepirkuma komisija 07.03.2017. sēdē ir veikusi grozījumus atklāta konkursa “Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma tirgus vērtības un kompensējamo zaudējumu noteikšana” nolikumā, t.sk., nolikuma 2.pielikumā “Tehniskā specifikācija”, izsakot iepirkuma priekšmeta 1.daļas nosaukumu šādā redakcijā: “*Nekustamā īpašuma tirgus vērtības un kompensējamo zaudējumu noteikšana*”.

2.jautājums:

Nolikuma punkts Nr. 8.2. Pretendents, iesniedzot Finanšu piedāvājumu, tajā ietver visas izmaksas (nodokļi (izņemot PVN), nodevas, transporta izdevumi un visas saprātīgi paredzamās ar konkrētā darba izpildi saistītās izmaksas, kas varētu rasties pakalpojuma sniegšanas laikā), kas saistītas ar Pakalpojuma izpildi, tajā skaitā:

8.2.4. par papildus izgatavoto aprēķinu vai citu informāciju, ja tā nepieciešama strīdus risināšanai vai tiesas procesos;

8.2.5. izmaksas par citu speciālistu un ekspertu piesaisti;

8.2.6. par papildus izgatavoto aprēķinu ar citu informāciju, ja tas ir nepieciešams Satiksmes ministrijas taisnīgas atlīdzības par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu noteikšanas komisijas darbam, vai Pasūtītājam Ministru kabineta rīkojuma projekta sagatavošanai;

8.2.7. pēc Pasūtītāja pieprasījuma par piedalīšanos Satiksmes ministrijas taisnīgas atlīdzības par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu noteikšanas komisijas sēdes, starpministriju sanāksmēs, Ministru kabineta sēdēs, tiesas procesos.

Nemot vērā Rail Baltica projekta publiskumu, apstākli, ka īpašumu atsavināšanā tiks iesaistītas daudzas fiziskas un juridiskas personas, kuru īpašumi tiks atsavināti projekta realizācijai, prognozējam, ka būs liels skaits sūdzību un tiesas procesu par atsavināšanas kārtību un noteiktajām atsavināšanas summu lielumiem, kas balstās uz veiktajiem novērtējumiem, pilnīgi visa veida nekustamo īpašumu objektiem un neskaidrība par iespējamo patērēto laiku, kas potenciāli tiks patērēts pēc novērtējuma veikšanas atbilstoši sagatavošanai un iespējamai dalībai

komisiju sēdēs vai tiesas procesos, ierosinām noteikt papildus atsevišķu izmaksu pozīciju (EUR/stundā), ko Izpildītājs būs tiesīgs saņemt papildus, par konkrēto gadījumu vienojoties atsevišķi, atkarībā no sūdzības un ierosināto tiesas procesu būtības un sarežģītības pakāpes.

2.atbilde:

Iepirkuma mērķis šobrīd ir noteikt katra pretendenta maksimālo cenu attiecīgajās darbu pozīcijās, kuru Vispārīgās vienošanās darbības laikā Vispārīgās vienošanās dalībnieks, iesniedzot savu piedāvājumu, nedrīkst pārsniegt.

Ņemot vērā to, ka atsavināšanas process tiks vērtēts individuāli katrā konkrētajā nekustamajā īpašumā, šobrīd ir neiespējami prognozēt sūdzību skaitu vai iespējamus tiesas procesus par atsavināšanas kārtību un to pamatotību, tādēļ Pasūtītāja ieskatā atsevišķa izmaksu pozīcija (EUR/stundā) nav nepieciešams noteikt.

Pretendentam jautājumā norādītie riski ir jāņem vērā, nosakot piedāvājuma cenu. Saskaņā ar nolikuma 8.2.punktā noteikto, Pretendentam, iesniedzot Finanšu piedāvājumu, tajā jāietver visas izmaksas (nodokļi (izņemot PVN), nodevas, transporta izdevumi un visas saprātīgi paredzamās ar konkrētā darba izpildi saistītās izmaksas, kas varētu rasties pakalpojuma sniegšanas laikā), kas saistītas ar Pakalpojuma izpildi, tajā skaitā: *“8.2.5. pēc Pasūtītāja pieprasījuma par piedalīšanos Satiksmes ministrijas taisnīgas atlīdzības par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu noteikšanas komisijas sēdēs, starpministriju sanāksmēs, Ministru kabineta sēdēs, tiesas procesos”.*

3.jautājums:

Tehniskās specifikācijas punkts Nr. 5.5 “Darbu iedalījums”.

Uzskatām, ka novērtējuma objekta kategorija ir pārāk vispārīga un ierosinām veikt darba iedalījumu sīkāku gradāciju par NĪ veidiem un platībām (no-līdz).

3.atbilde:

Pasūtītāja noteiktais darbu iedalījums piedāvā noteikt katra pretendenta maksimālo cenu attiecīgajās darbu pozīcijās, kuru Vispārīgās vienošanās darbības laikā Vispārīgās vienošanās dalībnieks, iesniedzot savu piedāvājumu, nedrīkst pārsniegt. Saskaņā ar Vispārīgās vienošanās projektu (nolikuma 9.pielikums), Pasūtītājs par katra konkrētā nekustamā īpašuma novērtēšanu nosūtīs Vispārīgās vienošanās dalībniekiem uzaicinājumu iesniegt piedāvājumu. Uzaicinājuma darba aprakstā Pasūtītājs norādīs tā rīcībā esošo informāciju par katru attiecīgo nekustamo īpašumu, kas Vispārīgās vienošanās dalībniekiem ļaus iesniegt piedāvājumus konkrētā nekustamā īpašuma novērtēšanai, nosakot veicamajam darba apjomam atbilstošu cenu.

4.jautājums:

Tehniskās specifikācijas punkts Nr. 7.5 Visu pakalpojumu izpildei nepieciešamo informāciju Izpildītājs pieprasa un saņem patstāvīgi no Pasūtītāja noteiktajām institūcijām un personām un normatīvajos aktos noteiktajām institūcijām un personām par saviem līdzekļiem.

Ierosinām novērtējumu veikšanas procesa paātrināšanai sagatavot novērtējuma veikšanai nepieciešamos pamatdokumentu paketi no valsts un pašvaldības iestādēm (Zemesgrāmata, piem., zemesgrāmatas nodalījuma izraksts, zemesgrāmatā reģistrētie nomas līgumi, apgrūtinājumu u.c. līgumi), LR VZD (kadastra informācijas sistēmas dati, zemes robežu plāni, orto-foto, topogrāfiskie plāni, būvju un telpu tehniskās inventarizācijas lietas u.c. informācija), LR VMD (izdrukas no vienotās meža aktualizētās datu bāzes, nogabalu plāni u.c. informācija), būvvaldes un pašvaldības (būvniecības projekti u.c. informācija) pieprasīt un saņemt konkursa rīkotājam (SIA “Eiropas dzelzceļa līnijas”), saglabājot iespēju Izpildītājam uz pilnvaru pamata iegūt papildus informāciju no valsts un pašvaldības iestādēm.

4. atbilde:

Pasūtītājs atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 15.marta noteikumu Nr. 204 “Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu” 17.punktam apzinās un apkopos publiski pieejamo, kā arī nekustamā īpašuma īpašnieka sniegto informāciju par katru nekustamo īpašumu, un pēc informācijas par informācijas par atsavināmo

nekustamo īpašumu un atsavināmo nekustamo īpašumu raksturojošo dokumentu izvērtēšanas, iesniegt komisijai dokumentus, lai tiktu noteikts darba uzdevums sertificētam nekustamo īpašumu vērtētājam, pievienojot informāciju par atsavināmo nekustamo īpašumu un atsavināmo nekustamo īpašumu raksturojošo dokumentu kopijas.

Iepirkuma komisija 07.03.2017. sēdē ir veikusi grozījumus atklāta konkursa “Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma tirgus vērtības un kompensējamo zaudējumu noteikšana” nolikumā, t.sk., nolikuma 2.pielikumā “Tehniskā specifikācija”, svītrojot 7.5.apakšpunktu.

5. jautājums:

Tehniskās specifikācijas punkts Nr. 15 Darba nodevums ir sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja nekustamā īpašuma vērtējums 2 (divos) eksemplāros un 1 (viens) CD (pdf formātā).

Ierosinām aizstāt šo punktu ar sekojošu (vai līdzīga satura pēc būtības): Darba izpilde ir iesniegts sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja nekustamā īpašuma vērtējums 1 (viens) CD ar novērtējuma failiem pdf un edoc formātā.

5. atbilde:

Pasūtītāja ieskatā nolikumā minētie 2 (divi) eksemplāri 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.

6. jautājums:

Tehniskās specifikācijas punkts Nr. 21 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 ka 3 (trīs) reizes katram nekustamajam īpašumam un ne ilgāk kā 3 (trīs) gadu laikā pēc sākotnējās atskaites sagatavošanas dienas.

Ņemot vērā apstākli, ka Izpildītāja rīcībā iespējams nebūs pilnīga informācija novērtējuma veikšanai un tas, ka ir iespējami daudzi tiesu procesi, kas ir laikietilpīgs process, var prognozēt, ka būs regulāra nepieciešamība pēc novērtējamo objektu vērtību aktualizēšanas, tad ierosinām noteikt papildus atsevišķu izmaksu pozīciju, kurā Pretendents iesniedz finanšu piedāvājumu par nepieciešamību veikt atkārtotu novērtējumu (aktualizāciju).

6. atbilde:

Pasūtītāja ieskatā papildus atsevišķu izmaksu pozīcija par atkārtotu novērtējumu nav nepieciešama, bet pretendenta jautājumā norādītie riski ir jāņem vērā, nosakot piedāvājuma maksimālo cenu. Paskaidrojam, ka nolikuma 2.pielikuma “Tehniskā specifikācija” 20.punktā ar lietoto terminu ‘atzinums’ saprotams, ka tas ietver arī 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 pārliecināties, ka taisnīga atlīdzība ir noteikta atbilstoši Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma noteiktajai kārtībai un maksimāli izslēgtu iespējamību apstrīdēt noteikto taisnīgo atlīdzību.