



Mārupē

03.11.2015

SARUNU PROCEDŪRAS IZVĒLES PAMATOJUMS

(Saskaņā ar Publisko iepirkumu likuma 8.panta pirmās daļas 3.punktu un atbilstoši 63.panta ceturtās daļas 1.punktam)

KONSTATĒTS:

[1] 2012. gada 16. augustā Mārupes novada Dome noslēdza pirkuma līgumu ar SIA "Latectus" par nekustamā īpašuma, kurš atrodas Mazcenu alejā 3, Mārupes novadā iegādi.

Nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala (kadastra Nr. 8076-011-0696), platība 1,2893 ha un četru stāvu Biroju ēkas. Ēkas būvniecība notika pagājušā gadsimta astoņdesmitajos gados, 1987.gadā bija uzsākta ēkas atsevišķu telpu (pielietojums - tirdzniecības centrs un noliktavas) ekspluatācija. Ēka kopumā ir nodota ekspluatācijā tikai 2005. gada 17. martā. Vēlāk, 2007/2008 gadā tika veikta atsevišķu ēkas telpu pārbūve, bet 2008. gada 31. martā pārbūvētā daļa tika pieņemta ekspluatācijā. Diemžēl nav saglabājušies ne ēkas sākotnējais projekts, ne arī ēkas pārbūvējamās daļas dokumentācija.

Vēl pirms ēkas iegādes (2012. gadā) tika veikts tās novērtējums, kurā tika sniegts atzinums, ka ēkas fiziskais nolietojums ir 10%, tā ir labā tehniskā stāvoklī, ir iespējama atsevišķu sienu demontāža, kas ļautu veikt telpu pārplānošanu.

Pēc ēkas iegādes 2012. gadā tika veikta tās rekonstrukcijas projekta izstrāde, kuru veica SIA "Baltex Group", kura šobrīd veic ēkas būvniecības autoruzraudzību. Ēkas rekonstrukcijas projekts tika izstrādāts 2013. gadā, pamatojoties uz 2012. gada 25. oktobra "Projektēšanas uzdevumu Nr.3-10/1065" un 2013. gada 13. marta "Plānošanas un arhitektūras uzdevumu Nr. 062/13", ar mērķi pārbūvēt bijušo biroju ēku par Jaunmārupes pamatskolu, kura funkcionāli saistīta ar blakus esošo sākumskolu ar virszemes galeriju – pāreju.

[2] Uzsākot būvprojektēšanu, projektētājiem nebija pieejams ēkas sākotnējais būvprojekts (būvprojekta vienīgais eksemplārs ir sadedzis un tas nav pieejams ne Mārupes novada Būvvaldes arhīvā, ne Latvijas Valsts arhīvā), kā arī nebija pieejama ēkas būvniecības izpilddokumentācija un informācija par iespējamām būvniecības laikā veiktajām izmaiņām. Ēkas inventarizācijas lieta neatbilda faktiskajai situācijai dabā un būvprojektēšanas laikā visas ēkas būvkonstrukcijas bija segtas ar ārējo un iekšējo apdari (ģipškartona apšuvums iekšējām nesošajām sienām un starpsienām, telpās atšķirīgi grīdas seguma un griestu risinājumi – lielākajā daļā telpu piekārtie griesti, no ārpusē siltumizolācijas slānis). Līdz ar to ir likumsakarīgi, ka gan precīzs nesošo būvkonstrukciju, gan nenesošo sienu novietojums tika konstatēts tikai pēc attiecīgo demontāžas darbu veikšanas, pie tam pēc apdares materiālu demontāžas tika konstatētas vairākas patvaļīgās būvniecības pazīmes bez jebkādas izpilddokumentācijas, kas vēl vairāk izmainīja faktisko situāciju.

Veicot būvdarbus objektā un atsedzot konstrukcijas atklājās, ka vairāki projekta risinājumi neatbilst reālajai situācijai objektā, kā arī tika konstatēts, ka ir neatbilstības normatīvo aktu prasībām, kas liedz objektu nodot ekspluatācijā. Jaunatklātos apstākļus nebija iespējams paredzēt projekta izstrādes gaitā. Tā kā sākotnēji šādi darbi netika iekļauti būvniecības projektā, ir radušies neparedzami apstākļi, kuru dēļ nepieciešams veikt papildus būvdarbus (pamatojums būvsapulču protokoli un ieraksti Autoruzraudzības žurnālā).

[3] Iepirkuma komisija ir konstatējusi, ka ir nepieciešami papildus būvdarbi, kas sākotnēji netika iekļauti līgumā vai projektā, jo apstākļi nebija iepriekš paredzami un atklājušies pēc darbu uzsākšanas objektā. Līdz ar to ir palielinājušies veicamo darbu apjomi, kā rezultātā ir nepieciešams papildus finansējums būvdarbu veikšanas apmaksai.

[3.1] Papildus darbi:

- 1.1. BK galerija - projektējamās būves daļa, proti, galerija - pāreja tika paredzēta kā savienojums ar esošo ēku, kas daļēji iestiepjas arī esošajā ēka. Līdz ar to, bija nepieciešams precizēt galerijas – pārejas risinājumu augstuma atzīmes un pieslēgumu ēkām atbilstoši faktiskajai situācijai dabā, kā rezultātā radās papildus darbu apjomi.
- 1.2. Jumts galerija - bija nepieciešams precizēt galerijas – pārejas risinājumu augstuma atzīmes un pieslēgumu ēkām atbilstoši faktiskajai situācijai dabā, kā rezultātā radās papildus darbu apjomi.
- 1.3. Pārseguma pastiprināšana - būvdarbu gaitā, lai pārliecinātos par esošo pārsegumu nestspēju, pieaicinot ekspertu, tika konstatēts, ka, lai nodrošinātu esošo pārsegumu nestspēju atbilstoši Latvijas būvnormatīvu prasībām, pārsegumiem ir nepieciešama pastiprināšana.
- 1.4. Margas pie galvenas ieejas, jumta kāpnes - būvdarbu gaitā tika koriģēts jumta slīpums un ieejas mezgla lieveņa augstums, kā rezultātā radās nepieciešamība pēc papildus margām un kāpnēm atbilstoši vides pieejamības un ugunsdrošības prasībām.
- 1.5. Kolonnu apdare pie skolas ieejas - lai arī sākotnējais risinājums nodrošināja normatīvās energoefektivitātes prasības, būvdarbu gaitā tika pieņemts lēmums papildus siltumizolēt kolonnas, kas atrodas ārpus apkurināmās zonas, lai tādējādi novērstu termiskos tiltus un ilgtermiņā iegūtu vēl lielāku apkures izdevumu ekonomiju.
- 1.6. Margas pie stiklotam vitrīnām. Sākotnēji tika paredzēts, ka pie stiklotajām vitrīnām margu funkciju veiks paaugstinātu palodžu konstrukcija, tomēr bija nepieciešama arī papildus margu uzstādīšana.
- 1.7. Galerijas pārejas siju un kolonu apdare bija nepieciešams precizēt galerijas – pārejas risinājumu augstuma atzīmes un pieslēgumu ēkām atbilstoši faktiskajai situācijai dabā, kā rezultātā radās papildus darbu apjomi.
- 1.8. Vispārceltniecības darbi pagrabstāvā - būvdarbu laikā bija nepieciešams veikt vairākkārtējas stāvu plānojuma izmaiņas, līdz ar to bija nepieciešams pielāgot arī iekšējās apdares risinājumus.
- 1.9. Durvju aiļu ugunsdrošā apdare - būvdarbu laikā bija nepieciešams veikt vairākkārtējas stāvu plānojuma izmaiņas, kā rezultātā tika ietekmēti arī ugunsdrošības risinājumi.
- 1.10. Ventilācijas gaisa vadu apšūšana - būvdarbu laikā bija nepieciešams veikt vairākkārtējas stāvu plānojuma izmaiņas, kā rezultātā bija nepieciešams precizēt ventilācijas gaisa vadu izvietojumu zem pārsegumu sijām, kā rezultātā bija nepieciešams veidot ģipškartona kārbas.
- 1.11. Ventilācijas vārsti un ventagregāta apsaistes mezgls - būvdarbu laikā bija nepieciešams veikt vairākkārtējas stāvu plānojuma izmaiņas, kā rezultātā tika ietekmēti arī ventilācijas risinājumi. Veicot korekcijas ventilācijas gaisa vadu novietojumu risinājumiem, bija nepieciešamas korekcijas arī ventagregātu apsaistei.
- 1.12. Esošo lifta durvju demontāža un jaunu liftu durvju EI30 uzstādīšana. Būvdarbu laikā bija nepieciešams veikt vairākkārtējas stāvu plānojuma izmaiņas, kā rezultātā tika ietekmēti arī ugunsdrošības risinājumi.

- 1.13. Stiklu maiņa liftu šahtām - ņemot vērā, ka liftu šahtām ir stiklotas fasādes, tad būvdarbu gaitā tika pieņemts lēmums nodrošināt drošākus apstākļus skolēniem, paredzot stikloto fasāžu apakšējā daļā izturīgāku stiklojumu, lai to nevarētu izsist un nepastāvētu risks, ka lifta šahtas apakšējā daļā varētu nokļūt skolēni.
- 1.14. Elektrība papildus darbi - būvdarbu laikā bija nepieciešams veikt vairākkārtējas stāvu plānojuma izmaiņas, kā rezultātā tika ietekmēti arī ugunsdrošības konceptuālie risinājumi. Līdz ar to atbilstoši Latvijas būvnormatīvu un citām ugunsdrošības prasībām tika paredzēti papildus ventilatori dūmu nosūcei. Plānojuma izmaiņu rezultātā bija nepieciešams atbilstoši koriģēt arī elektroapgādes kabeļu novietojumu un paredzēt pieslēgumus papildus dūmu no punktssūces ventilatoriem.
- 1.15. UPS iekārta – būvdarbu laikā bija nepieciešams veikt vairākkārtējas stāvu plānojuma izmaiņas, kā rezultātā tika ietekmēti arī ugunsdrošības konceptuālie risinājumi. Līdz ar to atbilstoši Latvijas būvnormatīvu un citām ugunsdrošības prasībām tika precizēti arī dūmu novadīšanas sistēmas risinājumi, kurai nepieciešams nodrošināt no ēkas neatkarīgu elektroapgādi. Lai nodrošinātu dūmu nosūces sistēmas neatkarīgu elektroapgādi, papildus bija nepieciešams uzstādīt rezerves elektroapgādes barošanas iekārtu.
- 1.16. UAS sistēmas izmaiņas - būvdarbu laikā bija nepieciešams veikt vairākkārtējas stāvu plānojuma izmaiņas, kā rezultātā tika ietekmēti arī ugunsdrošības risinājumi.
- 1.17. Dūmu nosūces papildus darbi - būvdarbu laikā bija nepieciešams veikt vairākkārtējas stāvu plānojuma izmaiņas, kā rezultātā tika ietekmēti arī ugunsdrošības konceptuālie risinājumi. Līdz ar to atbilstoši Latvijas būvnormatīvu un citām ugunsdrošības prasībām tika pārprojektēta arī dūmu nosūces sistēma.
- 1.18. U2 ugunsdzēsības ūdensvads - būvdarbu laikā bija nepieciešams veikt vairākkārtējas stāvu plānojuma izmaiņas, līdz ar to bija nepieciešams pielāgot arī ugunsdzēsības ūdensvada sistēmu.
- 1.19. Durvis galerijā-pārējā - nepieciešams precizēt galerijas – pārejas pieslēgumu ēkām atbilstoši faktiskajai situācijai dabā, kā rezultātā, saskaņā ar ugunsdrošības prasībām, bija nepieciešamas papildus ugunsdrošās durvis.
- 1.20. Ugunsdrošības lentas un manžetas – papildus darba un materiālu apjomi, lai izveidotu atbilstošas ugunsdrošas konstrukcijas, kas radušies veicot augstākminētās izmaiņas projektos.
- 1.21. Labiekārtošanas papildus darbi (drenāža, papildus bruģis, pakāpieni). Būvprojektā tika paredzēts daļēji izmantot esošo lietus ūdens savākšanas sistēmu. Taču gadu gaitā mainoties ēkas īpašniekiem un uz laiku ēku neekspluatējot un neapsaimniekojot vispār, tika izsniegti neprecīzi izejas dati, kuru rezultātā atsevišķas esošās lietus ūdens savākšanas sistēmas daļas atradās citās vietās un bija nepieciešams pagarināt lietus ūdens sistēmas cauruļu posmus. Saistībā ar bruģakmens segumu velosipēdu novietnei, būvdarbu laikā tika pieņemts lēmums mainīt velosipēdu novietnes izvietojumu tuvāk skolas ieejai skolēnu ērtībām.
- 1.22. Būvlaukuma uzturēšanas izmaksas, par periodu, kad tiek veikti augstākminētie papilddarbi.

[3.2] Ņemot vērā iepriekšminēto, projekta autors SIA “Baltex Group” autoruzraudzības kārtībā veica izmaiņas Tehniskajā projektā un sastādīja kontroltāmi atbilstoši līgumā ar būvuzņēmēju PS “ELX GRUPA” (Nr. 5-21/85-2014 no 11.02.2014.) noteiktajām vienības cenām. Pasūtītājs, izvērtējot kontroltāmes, konstatēja, ka papildu būvdarbu veikšanai jāpiemēro sarunu procedūra atbilstoši Publisko iepirkumu likuma (turpmāk – PIL) 8. panta pirmās daļas 3. punktam un 63. panta ceturtās daļas 1. punktam, lai būtu iespējams pilnvērtīgi un operatīvi turpināt darbus pašvaldības ēkā Mārupē, Mazcenu alejā 3, pabeidzot tās rekonstrukciju par Jaunmārupes pamatskolu 2015. gadā, tā ļaujot rekonstruētajā ēkā īstenot izglītības procesu.

Publisko iepirkumu likuma (turpmāk – PIL) 63.panta”Sarunu procedūras piemērošana, nublicējot paziņojumu par līgumu” ceturtā daļa paredz, ka:

4) Papildus šā panta pirmajā daļā minētajiem gadījumiem Pasūtītājs var piemērot sarunu procedūru, iepriekš nublicējot paziņojumu par līgumu, publiskiem būvdarbu un pakalpojumu līgumiem, ja:

1) pasūtītājam ir nepieciešami papildu būvdarbi vai pakalpojumi, kuri sākotnēji netika iekļauti līgumā vai būvniecības projektā, bet kuri neparedzamu apstākļu dēļ kļuvuši nepieciešami iepriekš noslēgtā līguma izpildei, un tiek ievēroti šādi nosacījumi:

a) kopējā līgumcena papildu iepirkuma līgumos nepārsniedz 50 procentus no iepriekš noslēgtā līguma līgumcenas,

b) nepieciešamos papildu būvdarbus veic vai pakalpojumus sniedz iepriekš noslēgtā līguma izpildītājs;

c) papildu būvdarbus vai pakalpojumus nevar tehniski vai ekonomiski nodalīt no iepriekš noslēgtajā līgumā paredzētajiem būvdarbiem vai pakalpojumiem, neradot ievērojamas grūtības Pasūtītājam, vai arī papildu būvdarbi vai pakalpojumi ir būtiski nepieciešami iepriekš noslēgtā līguma izpildei, kaut arī tos iespējams nodalīt no šajā līgumā paredzēto būvdarbu izpildes vai pakalpojuma sniegšanas.

[3.3] PIL 67.¹ panta „Iepirkuma līguma vai vispārīgās vienošanās grozīšana” otrās daļas 2.punkts nosaka, ka:

„(2) Būtiski iepirkuma līguma vai vispārīgās vienošanās grozījumi ir pieļaujami jebkurā no šādiem gadījumiem:

2) saskaņā ar šā likuma 63.panta nosacījumiem par līguma grozījumiem ir piemērota sarunu procedūra, iepriekš nublicējot paziņojumu par līgumu”.

Izvērtējot nepieciešamos papildu būvdarbus (galerijas konstruktīvā risinājuma izmaiņas, pārseguma paneļu pastiprināšana, ugunsdzēsības sistēmas daļēja pārbūve un papildu dūmu novades sistēmas izbūve) tehniski un ekonomiski nav nodalāmi no kopējā rekonstrukcijas procesa kā atsevišķi, citam pretendētājam deleģējami darbi.

[3.4] Atbilstoši PIL 63.panta ceturtās daļas 1.punktam:

[3.4.1] Konkrēto iepirkuma līgumu uzskaitītajiem darbiem var izpildīt PS “ELX GRUPA”, kas jau veic rekonstrukcijas darbus minētajā objektā par pašvaldības ēkas Mazcenu alejā 3, Jaunmārupē, rekonstrukciju par pamatskolu 1. kārtu. Iepirkums (sarunu procedūra) paredz papildu būvdarbus, saskaņā ar SIA “Baltex Group” 2015. gadā izstrādāto izmaiņu projektu, jo galvenais uzņēmējs ir atbildīgs par visu būvobjektu kopumā, ieskaitot 5 (piecu) gadu garantijas periodu.

[3.4.2] Uzskaitītie darbi un paredzamie darbi, darba drošība, darba organizācija objektā, kā arī atbildība un Pasūtītāja noteiktā piecu gadu garantija būvdarbiem nav savietojami, ja darbi tiktu uzticēti citam būvniekam. Kā vēl viens svarīgs aspekts sarunu procedūras veikšanai ar PS “ELX GRUPA” ir fakts, ka konkrētā ēka pēc rekonstrukcijas pabeigšanas un tās nodošanas ekspluatācijā būs nozīmīga Jaunmārupes pamatskolas daļa, kuras telpās tiks veikts skolēnu izglītošanas process. Mārupes novada Domei ir svarīgi rekonstrukcijas darbu veikšanas termiņi. Ja tiks piemērota iepirkuma procedūra ar citu būvdarbu pretendentu, tad ir iespējams, ka visa ēkas kopējā rekonstrukcija pagarināsies par vairākiem mēnešiem, prognozējot, ka būvdarbi netiks pabeigti līdz 2015. gada decembrim.

[3.4.3] Lai savlaicīgi un kvalitatīvi varētu turpināt būvdarbus pašvaldības ēkā Mārupē, Mazcenu alejā 3, pabeidzot tās rekonstrukciju par pamatskolu un nodot ēku ekspluatācijā atbilstoši visiem normatīvajiem dokumentiem un prasībām, jāpiemēro sarunu procedūru par papildu būvdarbiem atbilstoši autoruzraudzības kārtībā noteiktajiem grozījumiem sākotnējā

tehniskajā projektā. Nepieciešamie papildu būvdarbi atbilst Publisko iepirkumu likuma 63. panta ceturtais daļas 1. punkta nosacījumiem. Paredzamā līguma summa papildu būvdarbiem ir līdz 338 515,00 EUR (trīssimt trīsdesmit astoņi tūkstoši pieci simti piecpadsmit euro) bez 21% pievienotās vērtības nodokļa.

NOLĒMA:

Mārupes novada pašvaldības iepirkuma komisija 2015.gada 3.novembra sēdē nolēma:

1.Pamatojoties uz to, ka Iepirkumu uzraudzības birojs 2015.gada 3.novembra vēstulē Nr.2-3/3656 „Par sarunu procedūras piemērošanu” informē, ka Mārupes novada pašvaldība ir tiesīga piemērot sarunu procedūru, organizēt iepirkuma procedūru „Papildu būvdarbi objektā Mazcenu alejā 3, Jaunmārupē”, identifikācijas Nr.MND2015/73 saskaņā ar 63. panta ceturtais daļas 1. punkta nosacījumiem;

2.nosūtīt uzaicinājumu piedalīties sarunu procedūrā PS “ELX GRUPA”, reģ. Nr.40103757112, Krasta iela 44, Rīga, LV1006 par konstatējošā daļā minētajiem papildu būvdarbiem. Noteikt piedāvājuma un darbu izpildes kalendārā grafika iesniegšanas termiņu – līdz 2015.gada 05.novembra plkst.16.00.