

**Rokasgrāmatas projekts
apvienoto projektēšanas un būvdarbu iepirkumu veikšanai**

2017

1

1. Ievads

1.1. Īsumā par vadlīnijām

2017. gada 1. martā spēkā stājās jaunais Publisko iepirkumu likums (turpmāk – PIL). Starp dažādiem jaunievedumiem un uzlabojumiem kā viens no būtiskākajiem ir jāmin „saimnieciski visizdevīgākā piedāvājuma” kā prioritāra principa ieviešana. Attiecīgais jaunais regulējums ieviests, par pamatu ņemot Eiropas Parlamenta un Padomes direktīvu Nr. 2014/24 /ES „Par publisko iepirkumu un ar ko atceļ Direktīvu 2004/18 /EK.

Lai atvieglotu jaunā regulējuma ieviešanu, Latvijas Būvuzņēmēju Partnerība sadarbībā ar Iepirkumu uzraudzības biroju, [Latvijas Arhitektu Savienību](#), [VAS „Valsts nekustamie īpašumi”](#) un zvērinātu advokātu biroju „MPKV” izstrādāja šādas vadlīnijas:

- 1) Saimnieciskā izdevīguma vērtēšanas metodoloģija būvdarbu iepirkumos;
- 2) Saimnieciskā izdevīguma vērtēšanas metodoloģija apvienotajos projektēšanas un būvdarbu (*Design & build*) iepirkumos.

Tieši apvienotajos projektēšanas un būvdarbu iepirkumos ir iespējams vispilnīgāk īstenot direktīvas Nr. 2014/24/ES ieviestos jaunievedumus, proti, saimnieciski visizdevīgāko piedāvājumu principu, piemērojot aprites cikla izmaksu metodi.

Apvienoto projektēšanas un būvdarbu iepirkumu veikšana Latvijā ir retums, kaut gan Rietumvalstīs, īpaši ASV, šādu apvienoto iepirkumu veikšana kļūst arvien izplatītāka. Lai gan apvienotajam *projektēt un būvēt* iepirkumam ir būtiskas priekšrocības – tiek sasniegts vēlamais rezultāts ievērojami īsākā termiņā, tiek samazināti pasūtītāja riski un skaidri noteikta iesaistīto pušu atbildība, tomēr šāds apvienoto projektēšanas un būvdarbu iepirkums pašā sākotnējā iepirkuma procesā, līgumu slēgšanas procesā un uzraudzības procesā ir sarežģītāks nekā tradicionālais būvniecības iepirkums, kas tiek veikts pēc būvprojekta izstrādes.

Lai iedrošinātu pasūtītājus izvēlēties apvienotos projektēšanas un būvdarbu iepirkumus un atvieglotu pasūtītājiem to sagatavošanu, Latvijas Būvuzņēmēju partnerība ir izstrādājusi vadlīnijas „Apvienotajiem projektēšanas un būvdarbu iepirkumiem” ”.

Vadlīnijās ir aprakstīta iepirkuma procesa gaita apvienotajos projektēšanas un būvdarbu iepirkumos, sniedzot informāciju par tiesisko regulējumu, norādot gadījumus, kad ieteicams veikt apvienoto projektēšanas un būvdarbu iepirkumu, kādā stadijā to sākt, aprakstot veicamās darbības un sagatavojamos dokumentus, aprakstot ieteicamos

kvalifikācijas kritērijus un saimnieciskā izdevīguma kritērijus, minot ieteicamos līguma slēgšanas principus, u.tml.

1.2. P&B priekšrocības un trūkumi

Pretstatā tradicionālajai iepirkuma procedūrai, kur sākotnēji tiek izstrādāts būvprojekts, bet pēc tam tiek veikts būvdarbu iepirkums – „projektēt-iepirkt-būvēt” (PIB, *angļu valodā - Design-bid-build, DBB*), „projektēt un būvēt” (P&B, *angļu valodā - Design-build, DB*) ir būvniecības veids, kurā par projektēšanu un būvdarbiem ir atbildīga viena persona, parasti būvkomersants (būvdarbu veicējs). Šādā gadījumā abus pakalpojumus iepērk vienlaicīgi no vienas personas. Šāda līguma priekšrocības ir tādas, ka par visu būvniecības procesu, tai skaitā, par projektēšanu, pret pasūtītāju atbildīga ir viena persona. Tas mazina riskus, kas saistīti ar projektētāja, būvdarbu veicēja un pasūtītāja strīdiem. Kā viena no būtiskākām P&B priekšrocībām ir ievērojami īsāks būvniecības laiks.

Kā jebkurai lietai vai metodei P&B ir savas priekšrocības, gan savi trūkumi. Tomēr par priekšrocību pārsvaru pār tās trūkumiem liecina šīs metodes uzvaras gājiens kopš tās atgriešanās 20. gadsimta 80.gados, piemēram, tādās valstīs kā Apvienotā Karaliste un ASV, tās izmantošanas apmērs ir būtiski audzis gan publiskajā, gan privātajā sektorā. Savā ziņā P&B ir „*atgriešanās pie saknēm*”, kad par visu būvniecības procesu bija atbildīga viena persona - būvmeistars (*angl. val. – master builder*). Salīdzinājuma vārds arhitekts radies no grieķu valodas (arkhi-, galvenais + tekton, būvnieks), tas ir galvenais būvnieks, jeb būvmeistars. Duālistiskā pieeja būvniecības procesam, kad projektēšana (arhitekta darbs) tiek nodalīta no būvdarbu veikšanas, savā ziņā pretnostatot abas puses un radot pamatu konfliktam, ir samērā nesena parādība – tā ir izplatījies pēdējo 150 gadu laikā. Līdz ar to it kā tradicionālā PIB metode, vēsturiskā perspektīvā izrādās salīdzinoši jauna, salīdzinot ar P&B metodi, kas pastāv no būvniecības pirmsākumiem.

1.2.1. Priekšrocība: Viens atbildīgais / mazāk risku pasūtītājam

Kā iepriekš minēts, tad Projektēt un Būvēt ir būvniecības veids, kurā par projektēšanu un būvdarbiem ir atbildīga viena persona, parasti būvdarbu veicējs. P&B gadījumā attiecībā pret pasūtītāju ir viens atbildīgais, no kā izriet, ka pasūtītājam nav jāuztraucas par riskiem saistībā ar projektētāja un būvdarbu veicēja strīdiem, kas var novest gan pie būvniecības sadārdzināšanās, gan termiņu kavēšanas. Pasūtītājs novērš arī riskus, kas saistīti ar iespējamām „*atbildības robēm*”, kad projektētājs un būvnieks nevēlas uzņemties atbildību par kādu notikumu, bet vaino otru pusi. No viena atbildīgā principa izriet arī tādas priekšrocības kā ātrāks būvniecības process un lielāka kontrole pār papildus izmaksu rašanos.

1.2.2. Priekšrocības: P&B ir ātrāks

Kā būtiskākā P&B priekšrocība tiek minēts ievērojami īsāks būvniecības laiks. Pētījumos bieži vien tiek minēts laika ietaupījums 20-30% apmērā salīdzinot ar tradicionālo

PIB iepirkumu. PB gadījumā nav pārrāvuma posma starp projektēšanu un būvdarbiem, kad pēc būvprojekta sagatavošanas ir jāveic jauns būvdarbu iepirkums. Ņemot vērā, ka P&B gadījumā ir viena atbildīgā persona, parasti būvdarbu veicējs, kura pakļautībā darbojas projektētājs, turklāt būvprojekta izstrādē iesaistās gan projektētājs, gan būvdarbu veicējs, tad krietni samazinās riski, ka projekts būs jāpārstrādā un projekta dēļ būs jāaptur būvdarbi. Iepriekš minētā iemesla dēļ būvniecība nekavēsies arī projektētāja un būvnieka savstarpējo strīdu dēļ. Tā kā būvprojekta izstrādē iesaistās gan projektētājs, gan būvdarbu veicējs, un tas tiks īstenots uzreiz pēc tā izstrādes, tad būvprojekts būs aktuāls un „*praktiskāks*”, tas atbildīs pašreizējai situācijai būvmateriālu tirgū, līdz ar to būs iespējams īstenot dzīvē ātrāk, efektīvāk un atbilstošāk projektam.

1.2.3. Priekšrocības: Lielāka skaidrība par kopējām izmaksām / potenciāls ietaupīt līdzekļus

Kā izriet no viena atbildīgā principa, tad būvdarbu veicējam ievērojami samazināsies iespējas būvniecības laikā pieprasīt papildus maksājumus, atsaucoties uz būvprojekta nepilnībām. Līdz ar to pasūtītājam P&B gadījumā ir lielākas pamats rēķināties ar noteiktu kopējo darbu gala summu. P& B gadījumā, ja tas tiek veikts veiksmīgi un pareizi, ir potenciāls samazināt kopējās būvniecības izmaksas, tomēr šis apgalvojums ir strīdīgs, īpaši ņemot vērā, ka P& B rodas arī papildus izmaksas, kas saistītas ar šī procesa uzraudzību no pasūtītāja puses.

1.2.4. Priekšrocības: Vispārēja projekta optimizācija / elastīgākas iespējas mainīt projektu / iekļaut tajā inovācijas

Nav noslēpums, ka būvprojektos bieži vien paredz risinājumus, kuri sadārdzina būvniecības ieceri, lai gan šāds sadārdzinājums nav samērīgs ar risinājuma doto labumu. Iepriekš minētais saistīts ar to, ka projektētājs tiešā veidā nenes atbildību par būvniecības izmaksām, savukārt pasūtītājs, atsevišķi iepērkot projektēšanas pakalpojumus, paļaujas uz projektētāja sniegtiem pakalpojumiem un pats bieži vien nekontrolē projektētāja darbu resursu trūkumu dēļ. P& B gadījumā piegādātājs ir tieši ieinteresēts, lai būvprojekts būtu pēc iespējas optimāls, tādējādi maksimāli iekļaujoties kopējā līguma cenā. No iepriekš minētā viena atbildīgā principa izriet arī tas, ka būvprojekta izstrādes gaitā ir elastīgākas iespējas mainīt projektu un iekļaut tajā inovācijas.

1.2.5. Priekšrocības/Trūkumi: Kvalitāte

Atkarībā no tā, cik ļoti pasūtītājs ar finansiāliem un personāla resursiem ir gatavs iesaistīties būvniecības procesā un kontrolēt piegādātāju, ir atkarīgs arī tas, cik kvalitatīvs būs būvniecības procesa rezultāts. Atšķirībā no PIB gadījuma, kad pasūtītāja iesaiste būvniecības procesā var būt minimāla, P&B gadījumā, ja pasūtītāja iesaiste būvniecības

procesā būs minimāla, rezultātā ievērojami var ciest būvniecības procesa kvalitāte. Šādā gadījumā būvdarbu veicējs būtu ieinteresēts palielināt savu peļņu, izstrādājot būvprojektu, kurā ir paredzēti ne tikai lētāki, bet arī mazāk kvalitatīvi risinājumi. Lai nodrošinātu būvniecības procesa kvalitatīvu rezultātu, pasūtītājam būtu jāiegulda resursi, gan P&B rūpīgai un pārdomātai iepirkuma procedūras sagatavošanai (projektēšanas uzdevuma, kā arī līguma projektu izstrādei, gan rūpīgai un detalizētai projektēšanas posma uzraudzībai). Šādā gadījumā pasūtītājs var cerēt, ka P&B nodrošinās rezultātu, kas vairāk atbildīs viņa vajadzībām nekā PIB gadījumā.

1.2.6. Trūkumi: Mazāka pasūtītāja kontrole

PIB gadījumā projektētājs (arhitekts) savā ziņā darbojas kā pasūtītāja advokāts, pārstāvot pasūtītāja intereses attiecībā ar būvdarbu veicēju. P&B gadījumā projektētājs būs būvkomersanta pakļautībā. Līdz ar to, pēc projektēšanas uzdevuma izstrādes un iepirkuma noslēgšanās, pasūtītājam teorētiski ir salīdzinoši mazākas iespējas ietekmēt projektētāju-būvdarbu veicēju. Tomēr šī trūkuma ietekmi pasūtītājs var mazināt, rūpīgi izstrādājot iepirkuma dokumentāciju un deleģējot kompetentus pasūtītāja pārstāvjus (darbiniekus vai pieaicinātus speciālistus), kas īpaši uzraudzīs būvkomersantu projektēšanas stadijā.

1.2.6. Trūkumi: Lielāks pasūtītāja finanšu un administratīvā resursu patēriņš P&B nodrošināšanai

Šis ir viens no būtiskākajiem nosacījumiem, lai veiksmīgi īstenotu P&B. Ja pasūtītājam nav vēlmes vai iespēju papildus iesaistīties P&B īstenošanā, tad prātīgāk būtu izvēlēties PIB. Kā jau iepriekš minēts (1.2.1. un 1.2.6.), tad viena atbildīgā princips P&B gadījumā, kas dod virkni plusus, vienlaikus ir galvenais šīs metodes trūkums. P&B gadījumā būvkomersants iegūst krietni lielāku rīcības brīvību un līdz ar to arī iespējas to izmantot savām interesēm. Tādēļ P&B gadījumā ļoti būtiska ir pasūtītāja spēja rūpīgi un pārdomāti sagatavot projektēšanas uzdevumu, iepirkuma dokumentu un līgumu ar P&B veicēju, kā arī pasūtītāja iespējas nodrošināt savus pārstāvjus – darbiniekus un/vai pieaicinātus speciālistus, kas uzraudzītu būvkomersantu, īpaši projektēšanas stadijā. Pasūtītājam būtu jāapsver iespēja par trešās personas piesaistīšanu, kas veiktu būvniecības procesa, īpaši projektēšanas, uzraudzību.

2. Tiesiskā regulējuma īss apraksts

Vadlīnijās sagatavotas atbilstoši Publisko iepirkumu likumam (PIL), kas stājās spēkā 2017. gada 1. martā un kas izstrādāts par pamatu ņemot Eiropas Parlamenta un Padomes direktīvu Nr. 2014/24/ES „Par publisko iepirkumu un ar ko atceļ Direktīvu 2004/18/EK., kā arī atbilstoši uz tā pamata izdotajiem normatīvajiem aktiem. Ja piemērojams Sabiedrisko

pakalpojumu sniedzēju iepirkumu likums, piemērojamas no attiecīgā likuma izrietošās atbilstošās tiesību normas.

Vadlīnijās aprakstīti procesi atbilstoši – Būvniecības likumam, turpmāk arī - BL, MK noteikumiem Nr.500 „Vispārīgie būvnoteikumi”, turpmāk arī –VBN, un atbilstoši speciālajiem būvnoteikumiem - MK noteikumiem Nr.529 Ēku būvnoteikumi”, turpmāk arī – ĒBN. Ja piemērojami citi speciālie būvnoteikumi, piemēram, MK noteikumi Nr.253 „Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi”, MK noteikumi Nr.550 „Hidro tehnisko un meliorācijas būvju būvnoteikumi”, MK noteikumi Nr.551 „Ostu, hidro tehnisko, siltumenerģijas, gāzes un citu, atsevišķi neklasificētu, inženierbūvju būvnoteikumi”, MK noteikumi Nr.573 „Elektroenerģijas ražošanas, pārvades un sadales būvju būvnoteikumi”, MK noteikumi Nr.633 „Autoceļu un ielu būvnoteikumi”, piemērojamas attiecīgo noteikumu atbilstošās normas.

Vadlīnijas sagatavotas atbilstoši Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, kas bija spēkā 2017 .gada 15 .augustā.

Būtiski pievērst uzmanību, ka Vadlīniju izstrādāšanas laikā tika pārstrādāti vai izstrādāti no jauna vairāki ar būvniecību saistīti normatīvie akti, piemēram, Vispārīgie būvnoteikumi, Pārējo inženierbūvju būvnoteikumi. Jāņem arī vērā, ka, atbilstoši Būvniecības likuma Pārejas noteikumu 13. punktam, Ministru kabinets šā likuma 5. panta pirmās daļas 14. punktā minētos noteikumus (publisko būvdarbu līgumā un publisko pakalpojumu līgumā par projektēšanu, projekta ekspertīzi un būvuzraudzības veikšanu obligāti ietveramos nosacījumus un to saturu) izdod līdz 2018 .gada 1.janvārim.

Apvienoto projektēšanas un būvdarbu iepirkums Latvijas Republikas normatīvajos aktos tieši netiek regulēts, vienlaikus neparedzot tam arī nekādus tiešus ierobežojumus. Spēku zaudējušie Ministru kabineta noteikumi Nr.112 Vispārīgie būvnoteikumi iepriekš regulēja apvienoto projektēšanu un būvdarbus. Apvienotie projektēšana un būvdarbi tajos tika definēti kā būvniecības veids, kurā būvdarbi tiek veikti vienlaikus ar būves projektēšanu, ja uz akceptēta izvērstā skiču projekta pamata ir izstrādāts tehniskais projekts veicamajiem būvdarbiem. Šim regulējumam nav nekāda ietekme uz šobrīd spēkā esošo tiesisko regulējumu.

Vadlīnijām ir ieteikuma raksturs, un tās nav saistošas. Jebkuram tiesību normu piemērotājam pašam ir jāpārlicinās par piemērojamo tiesisko regulējumu.

3. Lēmums par P& B iepirkuma veikšanu

3.1. Projekta izpēte un projekta stratēģija

Atkarībā no ieceres sarežģītības pakāpes un citiem apstākļiem, pasūtītājam būtu jāveic projekta (šajā nodaļā jēdziens “projekts” domāts projekta vadības izpratnē kā viss būves radīšanas process) izpēte un jā sagatavo projekta stratēģija. Citiem vārdiem sakot, pasūtītājam ir jānoformulē savas vajadzības un jāapzinās savas iespējas, un uz tā pamata jā sagatavo stratēģija to īstenošanai.

Projekta sākotnējās izpētes apjoms ir atkarīgs no attiecīgā projekta sarežģītības, apjoma, steidzamības, specifikas un citiem apstākļiem. Galvenais projekta sākotnējās izpētes mērķis ir novērst neparedzamas izmaksas, būvniecības kavējumus un citus nākotnes riskus.

Projekta (sākotnējās) izpētes ietvaros pēc vajadzības izpēta/nosaka/prognozē:

- 1) Iespējamās būvniecības vietas alternatīvas, veic būvniecības vietas izpēti, tai skaitā, ģeoloģisko izpēti.
- 2) Projekta finansējuma aptuveno apjomu, finansējuma veidu un avotu. Izvērtē projekta dzīvotspēju un veic projekta aprites cikla izmaksu sākotnējo novērtējumu.
- 3) Projekta realizācijai nepieciešamo laiku, izstrādājot aptuvenu veicamo pasākumu programmu.
- 4) Normatīvo aktu prasības, īpaši attiecībā uz specifiskiem projektiem, piemēram, vai nepieciešams ietekmes uz vidi novērtējums, citas vides prasības, kultūras pieminekļu aizsardzības prasības utt.
- 5) Pasūtītāja iespējas iesaistīties projekta realizācijā, ņemot vērā tā vajadzības, vēlmes un iespējas. Novērtēt Pasūtītāja rīcībā esošo darbinieku spējas iesaistīties projektā, apsvērt iespēju piesaistīt speciālistus „no malas”.
- 6) Iespējamās būves projektēšanas alternatīvas, tās ekonomiski pamatojot. Faktiski šajā brīdī pasūtītājam ir jāsalīdzina P& B un PIB iespējamās priekšrocības attiecīgā projektam, ņemot vērā iepriekš minētos sākotnējās izpētes rezultātus, tai skaitā, projekta realizācijas termiņus, finansējuma apjomu, kā arī paša pasūtītāja resursus. Šajā izpētes stadijā pasūtītājs nosaka arī prioritātes attiecībā uz būvi, vai un cik ļoti tajā būs būtiski vides, estētiskie, sociālie vai citi kritēriji.
- 7) Projekta riskus.
- 8) Projekta ietekmi uz vidi un ilgtspējību.
- 9) Būves uzturēšanu, apsaimniekošanu un tehniskās apkopes izmaksas pēc tās pabeigšanas.
- 10) Iespējamā iepirkuma procedūras.
- 11) Kā arī citus jautājumus, ņemot vērā projekta sarežģītību un specifiku.

Projekta izpētes viens no uzdevumiem ir nonākt pie pamatota lēmuma par to, vai pasūtītājam konkrētā gadījumā ir izdevīgāk izvēlēties P& B vai PIB.

Projekta izpētes rezultātā var tikt attīstīta un izstrādāta projekta stratēģija. Tajā, pamatojoties uz projekta izpētes gaitā iegūto informāciju, tiek iekļauti pieņemtie lēmumi par projekta turpmāko virzību un aprakstīta to īstenošanas stratēģija (*Plašāk par šo sk. FIDIC*

Procurement Procedures Guid). Šo vadlīniju ietvaros būtisks ir jautājums par to, kā, pamatojoties uz projekta izpētes rezultātiem, tiek pieņemts lēmums par labu PIB vai P& B.

Pēc būtības, iepazīstoties ar projekta izpētes rezultātiem, pasūtītājs novērtē P& B iespējamās priekšrocības un trūkumus, kas minēti 1. nodaļā, attiecībā uz konkrēto projektu. P& B gadījumā:

- būs viens atbildīgais par būvniecību, tai skaitā, par projektēšanu;
- pasūtītājs ietaupīs laiku un īsteno projektā ātrāk; - būs lielāka skaidrība par projekta gala izmaksām;
- pasūtītājam būs ar papildus resursiem vairāk jāiesaistās projekta realizācijā;
- var mazināties pasūtītāja kontrole pār būvprojekta izstrādi, ja būs nepietiekama pasūtītāja iesaiste.

3.2. Kādos gadījumos veicams projektēt un būvēt apvienotais iepirkums

Nav nosakāmi universāli kritēriji tieši kādos gadījumos noteikti būtu vai nebūtu veicams projektēt un būvēt apvienotais iepirkums, tomēr praksē ir pierādījies, kuros gadījumos P&B nav ieteicams:

- 1) Vēsturisko ēku atjaunošanai un pārbūvei. Galvenais risks – nespēja paredzēt līguma darbu un līdz ar to arī cenas apjomu.
- 2) Unikālām būvēm, kurām būtiski ir to arhitektoniskie risinājumi. Šajā gadījumā būtu ieteicams PIB.

Pretrunīgi viedokļi ir attiecībā uz P&B izmantošanu ļoti lieliem vai maziem projektiem. Šajā gadījumā tas ir atkarīgs no tā, cik daudz resursus pasūtītājs iegulda pirms P& B iepirkuma un cik detalizēti pasūtītājs izstrādā projektēšanas uzdevumu. Minētajos gadījumos ir iespējama P& B piemērošana:

- 1) gan lieliem projektiem, kā tas bija Latvijas Universitātes Akadēmiskā centra Torņakalnā, Rīgā, 1. kārtas tehniskā projekta izstrādē, būvniecībā un autoruzraudzībā, kad iepriekš tika rīkots metu konkurss, kā arī detalizēti izstrādāts projektēšanas uzdevums (skiču projekts);
- 2) gan relatīvi maziem projektiem, kad atsevišķa projektēšanas stadija nav nepieciešama un pasūtītājs pats vai piesaistot speciālistu, ir spējīgs izstrādāt projektēšanas uzdevumu.

P&B plaši izmanto ASV (piemēram, Kalifornijā, Floridā, Arizonā), kā arī Rietumeiropā (piemēram, Apvienotajā Karalistē, Nīderlandē). P&B tiek izmantots gan infrastruktūras, gan publisko ēku būvniecībā. Kā infrastruktūras objektu piemēri minami - ceļi, tilti, dzelzceļa infrastruktūra, ūdens apgādes sistēmas, lidostas u.tml. Pie publisko ēku piemēriem minamas – skolas, slimnīcas, militāras būves, cietumi, peldbaseini, biroja ēkas.

Arī Latvijā pēdējā laikā ir bijuši izsludinātie vairāki P& B iepirkumi. Kā piemērus var minēt::

- 1) Latvijas Universitātes Akadēmiskā centra Torņakalnā, Rīgā, 1. kārtas tehniskā projekta izstrāde, būvniecība un autoruzraudzība;
- 2) Ziedoņdārza un Grīziņkalna parka revitalizācijas tehnisko projektu izstrāde, autoruzraudzība un būvdarbi;
- 3) Ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu paplašināšana un rekonstrukcija saskaņā ar FIDIC iekārtu piegādes un projektēšanas – būvniecības darbu līguma noteikumiem (Dzeltenā grāmata) (Daugavpils);
- 4) Ilūkstes pilsētas stadiona būvprojekta izstrāde, autoruzraudzība un būvniecība;
- 5) Daugavas stadiona Rietumu tribīņu pārbūves būvprojekta izstrāde, autoruzraudzība un būvniecība;
- 6) Būvprojekta izstrāde, autoruzraudzība un būvdarbu veikšana Brīvības bulvārī 36, Rīgā;
- 7) Būvprojekta izstrāde, autoruzraudzība un būvdarbu veikšana Smilšu ielā 1, Rīgā.

No iepriekš minētā var secināt, ka P&B iepirkums ir apsverams lielākā daļā gadījumu, kad tiek būvēta (pārbūvēta, atjaunota) publiska būve vai infrastruktūras objekts. Tomēr nav nosakāmi skaidri kritēriji, pie kuriem noteikti būtu jāizvēlas vai jānoraida P&B. Izvēle paliek pasūtītāja ziņā, kuram pirms lēmuma pieņemšanas par labu P&B vai PIB būtu objektīvi jāizvērtē projekta sarežģītība, steidzamība, tā specifika un citi apstākļi, vienlaikus ņemot vērā savas vajadzības un iespējas.

4. Pasūtītāja personāls un pieaicināmie speciālisti

Kā iepriekš minēts, tad *Viena atbildīgā princips* P&B gadījumā, kas dod virkni plusus vienlaikus ir galvenais šīs metodes trūkums. P&B gadījumā būvkomersants iegūst krietni lielāku rīcības brīvību un līdz ar to arī iespējas to izmantot savās interesēs. Tādēļ P&B gadījumā ļoti būtiska ir pasūtītāja spēja rūpīgi un pārdomāti sagatavot projektēšanas uzdevumu, iepirkuma dokumentu un līgumu ar P&B veicēju, kā arī pasūtītāja iespējas nodrošināt savus pārstāvjus – darbiniekus un/vai pieaicinātos speciālistus, kas uzraudzītu būvkomersantu, īpaši projektēšanas stadijā. Pasūtītājam būtu jāapsver iespēja par trešās personas piesaistīšanu, kas veiktu būvniecības procesa, īpaši projektēšanas, uzraudzību.

P&B gadījumā pasūtītājam būtu jānozīmē par attiecīgo procesu atbildīgās personas no savu darbinieku vidus vai arī jāiepērk attiecīgu konsultantu, speciālistu pakalpojumus. Attiecīgajā komandā būtu jābūt ne tikai administratīviem darbiniekiem – iepirkuma speciālistam, juristam, projekta koordinatoram, finansistam, bet arī tehniskajiem

darbiniekiem, kas būtu spējīgi pārstāvēt pasūtītāja intereses projektēšanas uzdevuma sagatavošanas stadijā un projektēšanas posmā. Lielāku projektu gadījumā, būtu apsverama ne tikai tādu tehnisko speciālistu pieaicināšana, kuriem ir vispārīgas zināšanas, bet arī konkrētu jomu speciālistus, piemēram, atsevišķu speciālistu ventilācijas sistēmu projektēšanas jautājumos, speciālistu, kas projektēšanas laikā seko līdzī aprites cikla izmaksām, piemēram, būves uzturēšanas izmaksām. Nereti arī iepriekš tiek iepirkti juridiskie pakalpojumi, kuru ietvaros ir paredzēts izstrādāt ar iepirkumu procedūrām saistītos dokumentus un sniegt nepieciešamās konsultācijas pasūtītājam.

Pasūtītājs var arī izvēlēties iepirkt trešo personu pakalpojumus, kas daļēji pildītu iepriekš minētos uzdevumus. Šajā sakarā kā piemēru var minēt Starptautiskās Inženierkonsultantu federācijas – FIDIC – izstrādātos tipveida līgumus, kuros paredzēta FIDIC inženieru piesaiste, kas pilda pasūtītāja pārstāvja, būvniecības uzrauga un savā ziņā arī mediators lomu starp pasūtītāju un būvkomersantu. FIDIC inženiera lomu šajā kontekstā var pildīt arī kāds konsultāciju komersants, kurš nozīmētu kompetentu atbildīgo personu.

Šajā sakarā jāmin divus FIDIC – izstrādātos tipveida līgumus:

- 1) FIDIC Iekārtu piegādes, projektēšanas - būvniecības darbu līgums - Dzeltenās grāmatas, kas ir tipveida līguma noteikumi tieši P&B gadījumos.
- 2) FIDIC Pasūtītāja/ Konsultanta tipveida pakalpojumu līgums - Baltās grāmatas, kas ir tipveida līguma noteikumi starp pasūtītāju un tā pieaicinātiem konsultantiem.

Kā vēl viens variants ir iepriekš minētos uzdevumus (būvprojektēšanas uzraudzību) iepirkt vienlaikus ar projektēšanas uzdevuma izstrādi, ja tas tiek darīts atsevišķi, piesaistot attiecīgo pienākumu veikšanai vienu personu.

5. Projektēt un Būvēt – iepirkuma procesa apraksts

P&B gadījumā kopā tiek iepirkta būvprojekta izstrāde, autoruzraudzība un būvniecība. Tomēr atkarībā no būves sarežģītības, būvdarbu veida un nepieciešamības pēc arhitektoniskiem risinājumiem, P&B var aptvert dažādus būvniecības (projektēšanas) posmus.

Pirmajā variantā (*P&B šaurākā nozīmē*) iepriekš ir veikti nepieciešamie būvprojektēšanas sagatavošanas darbi, iespējams, ir bijis metu konkurss, kā arī ir iepirkts, izstrādāts un saskaņots būvprojekts minimālā sastāvā (un projektēšanas uzdevums), kas kalpo par pamatu galvenajam P&B iepirkumam, kurā ietilpst - būvprojekta izstrāde, autoruzraudzība un būvniecība.

Otrā variantā (*P&B plašākā nozīmē*) pasūtītājs vienlaikus iepērk - būvprojekta izstrādi, (kurā ietilpst būvprojektēšanas sagatavošanas darbi, būvprojekta minimālā sastāvā izstrāde), autoruzraudzība un būvniecība.

P&B pirmais variants būtu piemērots sarežģītākai un apjomīgākai būvniecībai, otrs gadījums būs piemērotāks vienkāršākai vai mazāk apjomīgai būvniecībai. Jārēķinās, ka otrajā P&B variantā pastāv lielāki riski abām pusēm, tā kā nav pilnīgas informācijas par veicamo darbu apjomu, kas var atklāties būvprojektēšanas sagatavošanas darbu un būvprojekta minimālā sastāvā izstrādes laikā. Uzņēmējam galvenais risks ir papildus veicamie darbi un no tā izrietošās papildus izmaksas, Pasūtītājam galvenais risks ir darbu termiņu kavējums, un Uzņēmēja nespēja pabeigt darbus esošo finanšu līdzekļu ietvaros. Tādēļ Otrais variants (*P&B plašākā nozīmē*) būtu pielietojams tikai gadījumos, kad ar noteiktu drošības pakāpi ir iespējams prognozēt veicamo darbu apjomu un pastāv zems risks, ka varētu atklāties papildus veicamie darbi.

Turpmāk tiks aprakstīts P&B pirmais variants (*P&B šaurākā nozīmē*), pievēršoties tā atsevišķiem posmiem. P&B otrs variants (*P&B plašākā nozīmē*) pēc būtības ietver visus posmus (arī būvprojektēšanas sagatavošanas darbus un būvprojekta minimālā sastāvā izstrādi) vienā iepirkumā.

Rezumējot, P&B (*šaurākā nozīmē*) galvenā iepirkuma ieteicamais veikšanas brīdis, kad Pasūtītājam jau ir:

- 1) būves un zemes gabala funkcionālais risinājums (plānojums), būves ārējais veidols (fasādes, griezumi, vizualizācijas);
- 2) veikti būvprojektēšanas sagatavošanas darbi (iestāžu un organizāciju tehniskie un īpašie noteikumi; galvenās inženierizpētes – topogrāfija, inženierģeoloģija; tehniskā apsekošana);
- 3) projektēšanas uzdevums, tai skaitā tehniskā specifikācija;
- 4) akceptēta būvniecības iecere (būvprojekts minimālā sastāvā);

Būvprojekts minimālā sastāvā (akceptēta būvniecības iecere), pats par sevi nav nepieciešams, lai veiktu P&B galveno iepirkumu. Tas, vai būvprojekts minimālā sastāvā

(akceptēta būvniecības iecere) ir nepieciešams, lai veiktu P&B galveno iepirkumu, ir jāvērtē pasūtītājam, ņemot vērā attiecīgos apstākļus.

5.1. Metu konkurss, būvprojekta sagatavošanas darbi, būvprojekts minimālā sastāvā

5.1.1. Metu konkurss

P&B gadījumā būves metu var iegūt atsevišķa metu konkursa rezultātā atbilstoši Publisko iepirkumu likuma 8. panta otrās un trešās daļas regulējumam. Metu atsevišķos vienkāršākos gadījumos var iegūt arī citas iepirkuma procedūras rezultātā vai arī meta vietā iepirkuma dokumentu sastāvā var tikt iekļauta cita veida dokumentācija, kas ietver grafisko daļu (piemēram, veicamo darbu apjomu un raksturu paskaidrojošas skices uz ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas vai uzmērījuma pamata).

Metu konkursa gadījumā var paredzēt, ka ar metu konkursa uzvarētāju tiks turpināta sarunu procedūra un, iespējams, tiks slēgts arī līgums par projektēšanas uzdevuma/tehniskās specifikācijas izstrādi, kā arī tiks izstrādāts un saskaņots būvprojekts minimālā sastāvā, taču iepriekš minēto dokumentu izstrādi var uzticēt arī citam pakalpojuma sniedzējam.

Apbūves meta un (saskaņota) būvprojekta minimālā sastāvā (projektēšanas uzdevuma) izstrādei ir piemērojamas metu konkursa un sarunu procedūras iepirkuma metodes, kuru norisi reglamentē Publisko iepirkumu likums un 2017. gada 28. februāra Ministru kabineta noteikumi Nr. 107 „Iepirkuma procedūru un metu konkursu norises kārtība”.

Šajā gadījumā jāparedz, ka metu konkursa uzvarētājam un projektēšanas uzdevuma un/vai būvprojekts minimālā sastāvā izstrādātājam ir pienākums sadarboties, un līgumā ar metu konkursa uzvarētāju paredzami attiecīgi nosacījumi.

Tā kā izstrādājot metu konkursa priekšlikumu nav atļauta priekšlikuma izstrādātāja un pasūtītāja sadarbība, tad lielākoties arī uzvarējušā priekšlikuma risinājumos ir jāveic korekcijas, lai tas pilnībā atbilstu pasūtītāja vajadzībām. Līgumu par nepieciešamo korekciju veikšanu, kā arī būvprojekta minimālā sastāvā noformēšanu un iespējams arī iesniegšanu būvatļaujas saņemšanai ieteicams slēgt ar metu konkursa uzvarētāju, tādējādi izvairoties no iespējamiem autortiesību strīdiem un visām pusēm samazinot riskus tālākā projekta izstrādes procesā.

P&B gadījumā īpaša vērība būtu pievēršama projektētāju interešu konfliktam, kurš vienlaikus ir gan izstrādājis būves metu un/vai projektēšanas uzdevumu, gan piesaistīts kā būvprojekta projektētājs P&B gadījumā. Šādā gadījumā pasūtītājam būtu jānodrošinās, lai attiecīgajam projektētājam nebūtu īpašu priekšrocību, attiecībā pret pārējiem pretendentiem, to iespējams nodrošināt, publiskojot visu pieejamo ar metu un tā izstrādi saistīto informāciju un dodot citiem pretendentiem pietiekoši daudz laika P&B iepirkuma piedāvājuma izstrādei. Būtiski atcerēties, ka vienlaikus pasūtītājam nav tiesības šādu pretendentu automātiski

izslēgt no dalības iepirkuma procedūrā. Jebkurā gadījumā pretendents ir jābūt tiesībām pierādīt, ka tam attiecīgā iepirkuma procedūrā nav priekšrocības.

Saistībā ar metu konkursu viens no būtiskākajiem jautājumiem ir saistīts ar autortiesību pāreju. 2017. gada 28. februāra Ministru kabineta noteikumi Nr. 107 „Iepirkuma procedūru un metu konkursu norises kārtība”. 221 .punktā noteikts, ka Metu konkursa dalībnieku autortiesības attiecībā uz līdzdalību metu turpmākajā izstrādē un metu turpmāko izmantošanu ievēro saskaņā ar Autortiesību likumu.

Nemot vērā, ka metu konkursā radīto autortiesību darbu turpmāk būs ne tikai jāizmanto, bet to būs vajadzība detalizēt, izmainīt, pārveidot, grozīt un/vai papildināt, turklāt pastāv liela iespēja, ka tas būs jādara citam projektētājam, tad Pasūtītājam līgumā ir jāparedz noteikumi, kas viņam piešķir šādas tiesības.

5.1.2. Arheoloģiskā izpēte (Kultūras pieminekļu izpētes darbi)

Lai gan kultūras pieminekļu izpētes darbu var iepirkt kopā ar pārējiem būvprojektēšanas sagatavošanas darbiem (galvenie inženierizpētes darbi, tehniskā apsekošana), tomēr atsevišķās situācijā būtu apsverams vai šo darbu iepirkšana nebūtu jāveic agrāk.

Likums „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” noteiktos gadījumos, nepieciešams veikt kultūras pieminekļu izpētes darbus (arheoloģisko izpēti). Šo darbu iepirkumu var veikt laicīgi, pirms pārējo ar būvniecību saistīto iepirkumu uzsākšanas.

Īpaša vērība arheoloģiskās izpētes darbu laicīgai iepirkšanai būtu pievēršama, ja ir liela iespējamība, ka būvdarbu veikšanas laikā varētu tikt atklāti iespējamie kultūras pieminekļi - objekti, kuri atrasti zemē, virs zemes, ūdenī, būvēs vai to daļās un atliekās un kuriem varētu būt vēsturiska, zinātniska, mākslinieciska vai citāda kultūras vērtība.

Šādu objektu atrašana var ievērojami aizkavēt būvdarbu veikšanu. Likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 17. panta pirmajā daļā ir noteikts: „Jaunatklātie objekti, kuriem ir vēsturiska, zinātniska, mākslinieciska vai citāda kultūras vērtība, neatkarīgi no tā, kā īpašumā tie atrodas, līdz jautājuma izlemšanai par šo objektu iekļaušanu valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu sarakstā, bet ne ilgāk kā sešus mēnešus no dienas, kad par to ticis informēts objekta īpašnieks, atrodas valsts aizsardzībā.”

Kultūras pieminekļu izpētes (arī arheoloģisko izpētes), konservācijas, restaurācijas un remonta darbu veikšanas kārtību regulē likums „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” un 2003. gada 26. augustā Ministru kabineta noteikumi Nr.474 „Noteikumi par kultūras pieminekļu uzskaiti, aizsardzību, izmantošanu, restaurāciju un vidi degradējoša objekta statusa piešķiršanu. „

Attiecīgie noteikumi nosaka izpētes darbu veicošo speciālistu kvalifikācijas prasības, kas būtu paredzamas attiecīgo darbu iepirkumu dokumentācijā kā kvalifikācijas prasības pretendentiem:

- 1) Noteikumu 24 .punkts. Arheoloģiskās izpētes darbus (arheoloģiskos izrakumus un arheoloģiskās uzraudzības darbus, kā arī arheoloģisko

objektu apzināšanu, ja tā saistīta ar iejaukšanos kultūras pieminekļī) drīkst vadīt tikai kvalificēti speciālisti, kuri ieguvuši augstāko humanitāro izglītību, kuriem ir divu gadu pieredze arheoloģiskās izpētes darbos un kuri saņēmuši inspekcijas atļauju.

- 2) Noteikumu 25 .punkts. Personas, kuras arheoloģiskās izpētes darbus vada pirmo reizi, tos veic pieredzējuša un kvalificēta speciālista uzraudzībā.
- 3) Noteikumu 26 .punkts. Ja nepieciešams, inspekcija paredz īpašus arheoloģisko darbu veikšanas nosacījumus, lai saglabātu neskartas atsevišķas arheoloģisko pieminekļu daļas vai atjaunotu to ārējo veidolu kā kultūrvēsturiskās vides sastāvdaļu. Īpašos arheoloģisko darbu veikšanas nosacījumus ieraksta inspekcijas izsniegtajā arheoloģiskās izpētes darbu atļaujā.

Nepieciešamības gadījumā pasūtītājs pie kvalifikācijas prasībām var paredzēt, ka attiecīgos darbus var veikt tikai būvkomersants, kurš ir piesaistījis arheoloģiskās izpētes darbu vadītāju un citus atbilstošus speciālistus. Papildus pasūtītājs pie kvalifikācijas prasībām var paredzēt noteiktu pretendenta un atbildīgo speciālistu pieredzi un kvalifikāciju, noteiktu pretendenta finanšu apgrozījumu, civiltiesisko apdrošināšanu, iepirkuma līguma saistību izpildes nodrošinājumu, un citas prasības pēc vajadzības.

Ņemot vērā, ka atbilstošu pretendentu atlase pēc kvalitātes kritērijiem tiek veikta ar kvalifikācijas prasībām, tad šādā gadījumā atbilstošākais piedāvājuma izvēles kritērijs būtu viszemākā cena.

5.1.3. Būvprojektēšanas sagatavošanas darbi (inženierizpēte, tehniskā apsekošana)

Būvprojektēšanas sagatavošanas darbus – galvenās teritorijas inženierizpēti (piemēram, topogrāfija, inženierģeoloģija), ēkas tehnisko apsekošanu un kultūrvēsturiskās inventarizācijas darbus atkarībā no būves sarežģītības, būvdarbu veida un izvēlēta P&B varianta ir iespējams iepirkt dažādos variantos:

- 1) Gadījumā, ja galvenais P&B iepirkums neietver BMS izstrādāšanu (*P&B šaurākā nozīmē*), tad galvenos teritorijas inženierizpētes darbus, ēkas tehniskos apsekošanas darbus un kultūrvēsturiskās inventarizācijas darbus, ja tas ir iespējams, var iepirkt kopā ar BMS vai arī atsevišķi pirms BMS iepirkuma.
- 2) Gadījumā, ja galvenais P&B iepirkums ietver arī BMS izstrādāšanu (*P&B plašākā nozīmē*), tad galvenos teritorijas inženierizpētes darbus, ēkas tehniskos apsekošanas darbus un kultūrvēsturiskās inventarizācijas darbus, ja tas ir iespējams, var iepirkt galvenā P&B iepirkuma ietvaros kā būvprojektēšanas sagatavošanas darbus.

ĒBN 13.p. noteikts, ka pirms būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādāšanas veicami būvprojektēšanas sagatavošanas darbi. Līgumā par būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādāšanu norāda, kura no pusēm uzņemas tos veikt.

Būves vai tās daļas tehnisko apsekošanu, kā arī kultūrvēsturisko inventarizāciju regulē VBN 14.p., kurā noteikts, ka pirms izstrādāt būves atjaunošanas, pārbūves vai restaurācijas būvprojektu minimālā sastāvā, būvniecības ierosinātais nodrošina būves vai tās daļas tehnisko apsekošanu, kā arī kultūrvēsturisko inventarizāciju atbilstoši kultūras pieminekļu aizsardzības jomas normatīvo aktu nosacījumiem, ja būve ir valsts aizsargājamais kultūras piemineklis. Tehniskās apsekošanas atzinumu un kultūrvēsturiskās inventarizācijas dokumentāciju pievieno būvniecības ieceres iesniegumam.

Teritorijas inženierizpēti regulē VBN 19.-22.p. Teritorijas inženierizpēti veic, lai nodrošinātu ekonomiski un tehniski pamatota būvprojekta izstrādi un būvdarbu veikšanu, kā arī vides un kultūras pieminekļu aizsardzību būvniecības un būves ekspluatācijas laikā. Inženierizpēte būvniecības vajadzībām ietver: ģeodēzisko un topogrāfisko izpēti; ģeotehnisko izpēti; hidrometeoroloģisko izpēti. Inženierizpētes mērķi, darbu veidus un izpildes secību atkarībā no būves sarežģītības pakāpes un iespējamās ietekmes uz vidi nosaka pasūtītājs kopā ar būvprojekta izstrādātāju un inženierizpētes darbu izpildītāju. Inženierizpēti veic:

1) no jauna būvējamu, pārbūvējamu un atjaunojamu būvju būvprojektam, ja nepieciešams, arī projektējamiem inženiertīkliem. Veicot inženierizpēti būves paplašināšanai, pārbūvei vai tehniskajai modernizācijai, noskaidro, kā mainījušies dabas apstākļi (arī pamatnes grunts īpašības) attiecīgās būves būvniecības un ekspluatācijas laikā;

2) būvniecības un ekspluatācijas laikā, lai kontrolētu zemes darbu, būves pamatnes un pamatu izbūves atbilstību būvprojektam un laikus prognozētu un novērstu iespējamās būvniecības izraisītos vai veicinātos nelabvēlīgos ģeoloģiskos procesus (piemēram, karstu, noslīdeņus, sufoziju, pārmitrināšanu), kā arī lai noteiktu būves deformācijas.

Būvprojektēšanas sagatavošanas darbos ietilpst arī pienākums saņemt institūciju tehniskos un īpašos noteikumus un inženiertīklu šķērsošanas tehniskās prasības. VBN 13.p. noteikts, ka pirms būvniecības ieceres iesnieguma iesniegšanas, būvniecības ierosinātajam ir tiesības saņemt institūciju tehniskos un īpašos noteikumus, ja attiecīgās jomas normatīvie akti nosaka šādu tehnisko noteikumu nepieciešamību, kā arī saņemt no inženiertīklu īpašniekiem pieslēgšanās (atslēgšanās) vai inženiertīklu šķērsošanas tehniskās prasības.

5.1.4. Projektēšanas uzdevums

Atbilstoši Vispārīgo būvnoteikumu 27. punktam pasūtītājs ir atbildīgs par atbilstoša projektēšanas uzdevuma izstrādi. P&B iepirkuma gadījumā pasūtītājam ir papildus atbildība izstrādāt projektēšanas uzdevumu tādā apjomā un kvalitātē, kas nodrošina efektīvu P&B īstenošanu. Projektēšanas uzdevuma satura paraugs ir pievienots kā atsevišķs dokuments. Projektēšanas uzdevumu izstrādā pats pasūtītājs vai tā pieaicināti speciālisti.

Projektēšanas uzdevumu minimālā apmērā definē Ēku būvnoteikumu 14.-17.punkti. Līguma par būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādāšanu un būvprojekta minimālā

sastāva neatņemama sastāvdaļa ir projektēšanas uzdevums. Projektēšanas uzdevumu sagatavo un paraksta būvniecības ierosinātājs un būvprojekta izstrādātājs, būvkomersants vai būvspeciālists. Projektēšanas uzdevumā norāda projektējamās ēkas galveno lietošanas veidu ar plānotajām telpu grupām, to lietošanas veidiem un parametrus, kā arī teritorijas plānojuma un inženiertīklu projektēšanas prasības. Ja nepieciešams, norāda citus īpašos nosacījumus (piemēram, vēlamās būvkonstrukcijas un būvizstrādājumi, tehnoloģijas). Ja būvniecības iecere paredz objekta nodošanu ekspluatācijā pa būves kārtām, projektēšanas uzdevumā norāda katrā kārtā ietveramo apjomu. Ja nepieciešama būvniecības ieceres dokumentācijas tālāka detalizācija ārpus šajos noteikumos noteiktā katrai ēku grupai obligātā apjoma, to ietver projektēšanas uzdevumā (līgumā).

Papildus projektēšanas uzdevumā ietvertajām prasībām, pārējās prasības ir ietveramas tehniskajā specifikācijā. Tehniskās specifikācijas prasības publiskiem būvdarbiem ir definētas Publisko iepirkuma likuma 20. panta trešajā daļā: Tehniskās specifikācijas publiskiem būvdarbu līgumiem ir tehnisko aprakstu apkopojums, kas nosaka pasūtītāja prasības attiecībā uz materiāliem, precēm, tehnisko aprīkojumu vai piegādēm un kas raksturo materiālus, preces, tehnisko aprīkojumu vai piegādes tā, lai, tos iegūstot, tie atbilstu pasūtītāja paredzētajiem mērķiem. Šie apraksti ietver vides aizsardzības prasības, projektēšanas prasības (arī prasības attiecībā uz piekļuves nodrošināšanu personām ar invaliditāti), atbilstības novērtējuma un izpildes prasības, drošības noteikumus, kvalitātes nodrošināšanas sistēmu, terminoloģiju, izmērus, simbolus, pārbaudes noteikumus un metodes, iesaiņojumu, marķēšanu, ražošanas procesus un metodes visos būvdarbu aprites cikla posmos. Tehniskajās specifikācijās iekļauj arī noteikumus par darbu izpildes pārbaudēm un darbu pieņemšanu, prasības attiecībā uz būvdarbu veikšanas metodēm un tehnoloģiju, noteikumus par būvprojektēšanu un cenas noteikšanu un citus tehniskos noteikumus, ko pasūtītājs paredzējis būvdarbiem vai būvei kopumā, kā arī materiāliem un priekšmetiem, ko paredzēts izmantot būvē. Būvdarbu apjomus nosaka saskaņā ar būvprojektu un ietver būvdarbu apjomu sarakstā. Būvizmaksu noteikšanas kārtību publiskam būvdarbu līgumam nosaka Ministru kabinets.

5.1.5. Būvprojekts minimālā sastāvā

Pirms P&B galvenā iepirkuma veikšanas Pasūtītājam būtu ieteicams iepirkt būvprojekta minimālā sastāvā izstrādi (tā saskaņošana atbildīgajās institūcijās un būvatļaujas ar projektēšanas nosacījumiem saņemšanu).

Būvprojekta minimālā sastāvā (būvniecības ieceres) sagatavošanu regulē BL 14.p. , VBN 6.-8., 12. ¹ 13.-14., 26.-30.p. ĒBN 2.3. nodaļa un citas ĒBN normas. VBN 26.p. ir noteikts, ka būvniecības ieceres realizācijai nepieciešamos dokumentus normatīvajos aktos noteiktos gadījumos ir tiesīgs izstrādāt būvprojekta izstrādātājs, būvkomersants vai būvspeciālists. Izņēmumi ir pieļaujami speciālajos būvnoteikumos noteiktajos gadījumos.

ĒBN 2.3. nodaļā uzskaitīt otrās un trešās grupas ēkas vai tās daļas būvniecības ieceres dokumenti un to saturs. Piemēram, ierosinot otrās vai trešās grupas ēkas jaunu būvniecību, būvvaldē iesniedz būvniecības iesniegumu un būvprojektu minimālā sastāvā, kurš sastāv no:

1. skaidrojoša apraksta par plānoto būvniecības ieceri, tai skaitā par vides pieejamības risinājumiem, ja ēkai atbilstoši normatīvajiem aktiem nodrošināma vides pieejamība;
2. būvprojekta ģenerālplāna atbilstošā vizuāli uztveramā mērogā (M 1:250; M 1:500; M 1:1000) uz topogrāfiskā plāna;
3. ēkas stāvu un jumta plāniem ar telpu vai telpu grupu eksplikāciju (otrās grupas viena vai divu dzīvokļu dzīvojamām ēkām un palīgēkām – bez telpu vai telpu grupu eksplikācijas);
4. ēkas fasādēm ar augstuma atzīmēm;
5. raksturīgiem griezumiem ar augstuma atzīmēm;
6. ja paredzēta būvniecība un/vai nodošana ekspluatācijā pa būves kārtām – konkrēta sadalījuma pa būvniecības kārtām, norādot kārtu robežas un secību;
7. citiem dokumentiem atbilstoši vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā, lokālplānojumā vai detālplānojumā (ja tāds ir izstrādāts) noteiktajam;
8. saskaņojumiem ar:
 - 8.1. to zemes gabala īpašnieku, kura zemes gabals robežojas ar zemes gabalu, kurā plānotā būvniecības ieceres atrašanās vieta neatbilst normatīvajos aktos noteiktajiem attālumiem, un tas ir atļauts, saņemot attiecīgo saskaņojumu;
 - 8.2. kopīpašniekiem, ja iecere skar kopīpašumu;
 - 8.3. institūcijām, ja to nosaka normatīvie akti;
9. papildu aprēķiniem, ja ēkas atbilstība iedalījumam otrajā grupā tiek pamatota ar cilvēku skaitu, kas vienlaikus var atrasties ēkā;
10. citiem dokumentiem vai atļaujām, ja to nosaka normatīvie akti;
11. informācijas par konkrētas Eiropas Savienības dalībvalsts normatīvo regulējuma piemērošanu, ja paredzēta būvprojekta izstrāde, piemērojot Eiropas Savienības dalībvalstu nacionālo standartu un būvnormatīvu tehniskās prasības.

5.2. Būvprojekta izstrāde, autoruzraudzība un būvniecības darbi

5.2.1. Būvprojekta izstrāde

Kā minēts ievadā, tad pasūtītāja kontroles nodrošināšana būvprojekta izstrādes posmā ir viens no būtiskākajiem nosacījumiem, lai veiksmīgi tiktu realizēta būvniecība P&B gadījumā. Tāpēc pasūtītājam rūpīgi ir jāizstrādā prasības būvprojekta izstrādei un līgumā jāparedz skaidrus priekšnoteikumus būvprojekta saskaņošanai.

BL 16. pantā noteikts, ka pēc būvatļaujas saņemšanas tiek uzsākta būvatļaujas nosacījumu izpilde, nodrošinot būvprojekta izstrādi vispārīgajos un speciālajos būvnoteikumos noteiktajā apjomā, kā arī ievērojot vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā, lokālplānojumā un detālplānojumā (ja tas nepieciešams saskaņā ar normatīvajiem aktiem) ietvertos teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus. Projektēšanu uz būvniecības ierosinātāja risku var turpināt arī laikā, kad būvatļauja ir apstrīdēta vai pārsūdzēta. Par būvprojekta vai tā dokumentācijas atbilstību būvniecību regulējošu normatīvo aktu, būvnormatīvu, kā arī projektētāja un būvniecības ierosinātāja civiltiesiskā kārtā noslēgto līgumu prasībām ir atbildīgs būvprojekta izstrādātājs. Būvprojekta izstrādes gaitā aizliegts izdarīt izmaiņas būves galvenajā lietošanas veidā. Būvprojekta izstrādes gaitā izmaiņas būvprojektā saskaņojamas ar būvvaldi vai institūciju, kura pilda būvvaldes funkcijas, šajā pantā noteiktajos gadījumos.

VBN 26.1 punktā noteikts, ka pasūtītājam ir pienākums būvniecības ieceres realizācijai pasūtīt būvprojektu, kas ietver visus būvdarbu veikšanai nepieciešamos konstruktīvos risinājumus un mežglus, lai nodrošinātu būves atbilstību Būvniecības likumā noteiktām būtiskām prasībām. Savukārt 35.punktā noteikts, ja būvprojekta izstrādātājs neturpina tā izstrādi (tai skaitā pēc atzīmes par projektēšanas nosacījumu izpildi), jaunais būvprojekta izstrādātājs, ar kuru noslēgts attiecīgs līgums, uzņemas pilnu atbildību par būvprojektu, kā arī par tā atbilstību sākotnējai iecerei.

Vispārīgi noteikumi par būvprojekta saturu iekļauti VBN 28.punktā, kurā noteikts, ka būvprojekta izstrādātājs izstrādā būvprojektu atbilstoši normatīvajiem aktiem, līgumam par būvprojekta izstrādi un labai profesionālajai praksei tādā apjomā, lai būtu iespējams:

1. noteikt izbūvējamās būves atbilstību normatīvajiem aktiem un citām izvirzītajām prasībām;
2. veikt būvprojekta ekspertīzi, ja tāda nepieciešama;
3. veikt ēkas energoefektivitātes novērtējumu, ja to nosaka Ēku energoefektivitātes likums;
4. aprēķināt būvizmaksas ar pasūtītāja noteiktu precizitāti;
5. nodrošināt būvdarbu veicējam pietiekamu informāciju būvdarbu veikšanai.

Speciālie noteikumi par būvprojekta izstrādāšanu, saturu, saskaņošanu un citiem jautājumiem iekļauti ĒBN 6.daļā.

VBN 32. punktā noteikts, ja būvprojekta izstrādātājs ir būvkomersants, tas par būvprojekta vadītāju norīko atbilstošas jomas būvspeciālistu, kurš vada projektēšanu un koordinē būvprojekta izstrādi. Savukārt 33.punktā noteikts, ja būvprojekta izstrādātājs ir būvspeciālists, tas veic arī būvprojekta vadītāja pienākumus.

Līdz ar to P&B gadījumā par būvprojekta izstādi atbildīgs būs būvspeciālists, kas būt apvienotā ietrikuma gadījumā būs tieši vai netieši būs pakļauts Uzņēmējam. Pasūtītājs šādā gadījumā var pieprasīt no pretendentiem, lai tie sniedz rakstveida apliecinājumu, ka tie nodrošinās būvprojekta vadītāja neatkarību.

Jāparedz, ka būvprojekta izstrādes posmā Uzņēmēja pienākumos ietilpst ne tikai būvprojekta izstrāde, bet arī tā saskaņošana ar ieinteresētajām personām (blakus esošo nekustamo īpašumu īpašniekiem), pozitīva būvekspertīzes atzinuma saņemšana (trūkumu novēršana), saskaņošana atbildīgajās institūcijās, pilsētas būvvaldes akcepta (atzīmes par projektēšanas nosacījumu izpildi) saņemšana. Projektēšanas darbi ietver būvprojekta izstrādāšanu, būvprojektēšanai nepieciešamo dokumentu sagatavošanu, ieskaitot autoruzraudzības nodrošināšanu. kas Uzņēmējam jāveic saskaņā ar noslēgto Ģenerāluzņēmēja līgumu, Būvprojektu minimālā sastāvā un tehnisko specifikāciju, Vispārīgajiem būvnoteikumiem un citiem projektēšanas darbus reglamentējošiem normatīvajiem aktiem, tai skaitā Rīgas pilsētas Būvvaldes noteiktiem projektēšanas nosacījumiem.

Būvprojektēšana veicama saskaņā izstrādāto minimālo būvprojekta projektu/projektēšanas uzdevumu, ievērojot noslēgto līgumu, attiecīgajā tehniskajā specifikācijā iekļautās prasības, „Zaļā iepirkuma” nosacījumi, kā arī ievērojot būvniecības sagatavošanas posmā iegūtos dokumentus (inženierģeoloģisku izpētes darbu atskaiti, teritorijas topogrāfiju, ēkas tehniskais apsekošanas atzinumu, būvniecībai izsniegtos tehniskos noteikumus, atbilstoši vispārīgajiem un speciālajiem, būvnoteikumiem un citiem projektēšanas darbus reglamentējošiem normatīvajiem aktiem, kā arī ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 202-15 "Būvprojekta saturs un noformēšana".

5.2.2. Autoruzraudzība

Autoruzraudzību definē VBN, kurā noteikts, ka autoruzraudzība ir kontrole, ko būvprojekta izstrādātājs veic pēc projektēšanas darbu pabeigšanas līdz būves nodošanai ekspluatācijā, lai nodrošinātu būves realizāciju atbilstoši būvprojektam. Autoruzraudzības mērķis ir nepieļaut būvniecības dalībnieku patvaļīgas atkāpes no akceptētās ieceres un izstrādātā būvprojekta, kā arī normatīvo aktu un standartu pārkāpumus būvdarbu gaitā. Autoruzrauga pienākums ir nodrošināt būvprojekta atbilstošu realizāciju dabā, ja nepieciešams, dodot norādījumus būvdarbu vadītājam un būvuzraugam būvprojektā paredzēto risinājumu īstenošanai. Autoruzraugs ir atbildīgs par pasūtītājam nodarītajiem zaudējumiem, kas radušies autoruzrauga bezdarbības vai vainas dēļ. Autoruzraudzību, izņemot gadījumu, ja būve tiek nojaukta, veic laikposmā pēc projektēšanas darbu pabeigšanas līdz būves nodošanai ekspluatācijā saskaņā ar pasūtītāja un būvprojekta izstrādātāja noslēgto līgumu.

BL 16.panta 3.daļa ir noteikts, ka būvprojekta izstrādātājam ir tiesības veikt autoruzraudzību. Par tās nosacījumiem puses vienojas, noslēdzot rakstveida līgumu. Savukārt BL 19.panta 4.daļa noteikts, ka būvprojekta izstrādātājs ir atbildīgs par būvprojekta apjoma un satura atbilstību būvniecības ierosinātāja, šā likuma un citu normatīvo aktu prasībām, kā arī par autoruzraudzību.

Attiecībā uz P&B gadījumu būtiskākā nianse autoruzraudzības sakarā ir tajā, ka

MBP un būvprojektu neizstrādā viena un tā pati persona. Šo gadījumu regulē VBN 103.punkts, kurā noteikts, ja būvprojektu minimālā sastāvā un būvprojektu neizstrādā viena un tā pati persona, autoruzraudzību būvdarbu laikā veic tas būvkomersants vai būvspeciālists, kurš ir izstrādājis būvprojektu, ja ar pasūtītāju noslēgtajā līgumā par būvprojekta izstrādi nav noteikts citādi. Līdz ar to nav tiesisku šķēršļu tam, lai autoruzraudzību veiktu būvprojektā izstrādātājs, lai arī šī persona nav MBP izstrādātājs. Šajā sakarā būtiski atcerēties, ka slēdzot līgumu par MBP izstrādāšanu, ir jāparedz noteikumi, kas dod pasūtītājam rīkoties ar autortiesību objektiem, kas radīti MBP izstrādāšanas laikā.

P&B līgumā būtu jāapredz arī, ka autoruzraudzības gaitā pieņemtiem tehniskiem risinājumiem jābūt saskaņotiem ar pasūtītāju vai tā pārstāvi.

VBN 105 .punktā noteikts, ka autoruzraudzību jāveic šādos gadījumos:

1. valsts aizsargājamiem kultūras pieminekļiem, otrās un trešās grupas ēkām (izņemot viena vai divu dzīvokļu dzīvojamās ēkas un palīgēkas) pilsētībūvniecības pieminekļa teritorijā un tā aizsardzības zonā atbilstoši teritorijas plānojumam;
2. trešās grupas jaunbūvējamām, restaurējamām un pārbūvējamām būvēm, ja būvniecībai nepieciešama būvatļauja;
3. otrās grupas būvēm, ja būvniecībai nepieciešama būvatļauja:
 - 3.1. publiskām jaunbūvējamām, restaurējamām un pārbūvējamām ēkām;
 - 3.2. jaunbūvējamām dzīvojamām ēkām (izņemot viena vai divu dzīvokļu dzīvojamās ēkas);
4. būvēm, kurām ir veikts ietekmes uz vidi novērtējums.

5.2.3. Būvniecības darbi

5.3. Būvprojekta ekspertīze, būvuzraudzība

5.3.1. Būvprojekta ekspertīze

5.3.2. Būvuzraudzība

6. Iepirkuma procedūras veidi, dokumentu paraugi, kandidātu atlase

6.1. Iepirkuma procedūras veidi

P&B galvenā iepirkums - būvprojekta izstrāde, autoruzraudzība un būvniecība – tiek veikts vispārējā kārtībā saskaņā ar Publisko iepirkumu likumu, 2017. gada 28. februāra Ministru kabineta noteikumi Nr. 107 „Iepirkuma procedūru un metu konkursu norises kārtība” un citiem spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

PIL definē publisko būvdarbu līgumu — iepirkuma līgums, kura priekšmets ir PIL 1. pielikumā minēto būvdarbu veikšana vai projektēšana un attiecīgo 1. pielikumā minēto būvdarbu veikšana, vai būves izveide, vai būves projektēšana un izveide, vai būves izveide, izmantojot jebkādas līdzekļus, atbilstoši pasūtītāja prasībām. Būve šā likuma izpratnē ir kopējais šā likuma 1. pielikumā minēto būvdarbu rezultāts, kas ir pietiekams, lai būve spētu nodrošināt kādu saimniecisku vai tehnisku funkciju.

Atbilstoši PIL 8.panta 4.daļai uz PIL attiecina uz PIL 8.panta 1.daļā minētajām procedūrām, ja publisku būvdarbu līgumu līgumcena ir 170 000 euro vai lielāka. Savukārt PIL 11.panta 5.daļā noteikts, ka publiska būvdarbu līguma paredzamā līgumcena ir visu būvdarbu vai būves kopējā vērtība, ieskaitot to piegāžu un pakalpojumu līgumcenu, kuri nepieciešami publiska būvdarbu līguma izpildei un kurus pasūtītājs paredzējis attiecīgi veikt vai sniegt būvdarbu izpildītājam. Pasūtītājs nepievieno publiska būvdarbu līguma paredzamajai līgumcenai to piegāžu un pakalpojumu paredzamo līgumcenu, kuri nav nepieciešami konkrētā publiskā būvdarbu līguma izpildei, ja tādējādi var izvairīties no šā likuma prasību piemērošanas attiecīgajiem piegādes vai pakalpojuma līgumiem.

Būvprojekta izstrāde, autoruzraudzība un būvniecība apvienotajā iepirkumā vispiemērotākā ir PIL 8. panta 1. daļas 1. Punktā noteiktā iepirkuma procedūras: atklāts konkurss.

PIL 8. pantā noteiktos gadījumos ir iespējams P&B iepirkuma gadījumā piemērot arī citas iepirkuma procedūras. Piemēram, 8.panta 6.daļas 2.punktā noteikts, ka konkursa procedūru ar sarunām un konkursa dialogu pasūtītājs ir tiesīgs piemērot, ja: iepirkuma līgums ietver projektēšanu vai inovatīvus risinājumus. Ņemot vērā, ka līdz šim apzinātajos Latvijā veiktajos P&B iepirkuma gadījumos ir piemērots atklāta konkursa procedūra, kā arī to, ka citas procedūras ir īpaši jāpamato, turpmākie ietūkumi attieksies uz atklāta konkursa iepirkuma procedūru.

Kā jau iepriekš minēts tad būvprojekta izstrādes, autoruzraudzības un būvniecības apvienotais iepirkums tiek veikts vispārējā kārtībā saskaņā ar Publisko iepirkumu likumu un citiem normatīvajiem aktiem, iepirkuma dokumentācija paredzot, ka attiecīgie iepirktie darbi sastāv no vairākām daļām/posmiem.

P&B gadījumā iepirkuma priekšmets ir būvprojekta izstrāde, autoruzraudzība un būvdarbu veikšanai attiecīgajā objektā. (CPV kods – 45000000-7 (celtniecības darbi), papildus CPV kods – 71000000-8 (arhitektūras, būvniecības, inženiertehniskie un pārbaudes pakalpojumi).

Plānotais līguma izpildes laiks ir kopējais laika posms no iepirkuma līguma noslēgšanas brīža līdz būvdarbu pabeigšanai, tai skaitā:

- 1) būvprojektu izstrādei un saskaņošanai;
- 2) būvdarbiem un autoruzraudzībai

Pretendenta piedāvātajā cenā/izmaksās iekļaujamas visas ar projektēšanu, autoruzraudzību un būvniecības darbu izpildi saistītās izmaksas.

6.2. Dokumentu paraugi

Praktiski dokumentu paraugi ir pieejami zemāk minētajos šobrīd jau izsludinātos vai jau veikto P&B iepirkumu ietvaros. Tajos ir atrodami, gan piemēri P&B šaurākā nozīmē, gan P&B iepirkumiem plašākā nozīmē:

- 1) Latvijas Universitātes Akadēmiskā centra Torņakalnā, Rīgā, 1.kārtas tehniskā projekta izstrāde, būvniecība un autoruzraudzība;
<http://www.lu.lv/uznemejiem/iepirkumi/atklatie-konkursi/> ;
- 2) Ziedoņdārza un Grīziņkalna parka revitalizācijas tehnisko projektu izstrāde, autoruzraudzība un būvdarbi;
<http://www.rdpad.lv/grizinkalna-parka-un-ziedondarza-revitalizācijas-tehnisko-projektu-izstrade-autoruzraudziba-un-buvdarbi/>;
- 3) Ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu paplašināšana un rekonstrukcija saskaņā ar FIDIC iekārtu piegādes un projektēšanas – būvniecības darbu līguma noteikumiem (Dzeltenā grāmata) (Daugavpils);
http://www.varam.gov.lv/lat/publiskais_iepirkums/publiskais_iepirkums/?doc=11894;
- 4) Ilūkstes pilsētas stadiona būvprojekta izstrāde, autoruzraudzība un būvniecība;
http://www.ilukste.lv/images/stories/Dokumenti_pdf/Iepirkumi/2015/INP_2015_07/INP_2015_07.pdf;
- 5) Daugavas stadiona Rietumu tribīņu pārbūves būvprojekta izstrāde, autoruzraudzība un būvniecība; <http://www.daugavasstadions.lv/?q=node/269> ;
- 6) Būvprojekta izstrāde, autoruzraudzība un būvdarbu veikšana Brīvības bulvārī 36, Rīgā; <http://www.vni.lv/lat/iepirkumi/?id=380> ;
- 7) Būvprojekta izstrāde, autoruzraudzība un būvdarbu veikšana Smilšu ielā 1, Rīgā; <http://www.vni.lv/lat/iepirkumi/?id=379>.

6.3. Kandidātu un pretendentu atlase

PIL 41.p. 1.daļā noteikts, ka pasūtītājs atlasa kandidātus un pretendentes saskaņā ar šā PIL 44., 45., 46., 47. un 48. pantā noteiktajām kvalifikācijas prasībām, pārbauda piedāvājumu atbilstību iepirkuma procedūras dokumentos noteiktajām prasībām un izvēlas

piedāvājumu vai piedāvājumus saskaņā ar noteiktajiem piedāvājuma izvērtēšanas kritērijiem.

(2) Pasūtītājs var noteikt minimālo atbilstības līmeni šā likuma 45. un 46. pantā minētajām prasībām. Prasību apjomu, kā arī pieprasīto minimālo spēju līmeni konkrētā iepirkuma līguma izpildei nosaka samērīgi iepirkuma līguma priekšmetam. Šādas minimālā atbilstības līmeņa prasības iekļauj paziņojumā par līgumu, kā arī iepirkuma procedūras dokumentos.

45 (7) Nosakot prasības attiecībā uz piegādātāja finanšu rādītājiem, pasūtītājs iepirkuma procedūras dokumentos skaidri norāda objektīvas un nediskriminējošas metodes un kritērijus, ko izmantos finanšu rādītāju noteikšanai. Publiska būvdarbu līguma gadījumā pasūtītājs noteic, ka atbilstību saimnieciskajam un finansiālajam stāvoklim apliecina normatīvajos aktos noteiktās būvkomersantu kvalifikācijas klases. Pasūtītājam ir tiesības piegādātājam papildus izvirzīt tikai tādas prasības, kas netiek vērtētas būvkomersantu klasifikācijas ietvaros.

46. pants. Tehniskās un profesionālās spējas (1) Pasūtītājs var noteikt prasības attiecībā uz piegādātāja tehniskajām un profesionālajām spējām, kas nepieciešamas iepirkuma līguma izpildei. Šādas prasības var attiekties uz līguma izpildē iesaistīto personālu, piegādātāja pieredzi un tehniskajiem resursiem. Publiska būvdarbu līguma gadījumā pasūtītājs noteic, ka piegādātāja tehniskās un profesionālās spējas apliecina normatīvajos aktos noteiktās būvkomersantu kvalifikācijas klases. Pasūtītājam ir tiesības piegādātājam papildus izvirzīt tikai tādas prasības, kas netiek vērtētas būvkomersantu klasifikācijas ietvaros.

(2) Pasūtītājs var noteikt minimālo atbilstības līmeni šā likuma 45. un 46. pantā minētajām prasībām. Prasību apjomu, kā arī pieprasīto minimālo spēju līmeni konkrētā iepirkuma līguma izpildei nosaka samērīgi iepirkuma līguma priekšmetam. Šādas minimālā atbilstības līmeņa prasības iekļauj paziņojumā par līgumu, kā arī iepirkuma procedūras dokumentos.

7. Saimnieciskā izdevīguma vērtēšanas metodoloģija un aprites cikla izmaksas

7.1. Saimnieciskā izdevīguma vērtēšanas metodoloģija

P&B galvenā iepirkumā - būvprojekta izstrāde, autoruzraudzība un būvniecības darbi - līguma slēgšanas tiesības būtu piešķiramas saimnieciski visizdevīgākajam piedāvājumam.

Starp dažādiem jaunievedumiem un uzlabojumiem, ko ieviesa jaunais Publisko iepirkumu likums (spēkā stājās 2017. gada 1. martā), kā viens no jaunumiem ir jāmin „saimnieciski visizdevīgākā piedāvājuma” kā prioritāra principa ieviešana un tā jēdziena paplašināšana. Līdz šim pasūtītājs pats varēja izvēlēties, vai iepirkuma rezultātu noteiks pēc cenas kritērija vai tiks izvēlēts saimnieciski visizdevīgākais piedāvājums. Bieži vien par būtisko kritēriju publiskos iepirkumos tika lietots zemākās cenas kritērijs, kas bieži vien arī nozīmēja zemāku kvalitāti. Publisko iepirkumu likumā noteikts, ka pasūtītājiem iepirkuma līgums slēgšanas tiesības būs jāpiešķir saimnieciski visizdevīgākajam piedāvājumam. Jaunā regulējuma mērķis ir panākt līdzsvaru starp cenas / izmaksu kritēriju un kvalitātes kritērijiem. Turklāt kvalitātes kritēriji atbilstoši jaunajam regulējumam ir saprotami plašāk. Tajos ietilpst ne tikai tehniskās priekšrocības, estētiskās un funkcionālās īpašības, bet arī sociālās un vides aizsardzības prasības un inovatīvi raksturlielumi. Būtisks papildinājums ir arī aprites cikla izmaksu jēdziena ieviešana, kas paredz vērtēt ne tikai produkta iegādes izmaksas, bet arī, piemēram, tā lietošanas un apkopes izmaksas.

Attiecīgais jaunais regulējums ieviests, par pamatu ņemot Eiropas Parlamenta un Padomes direktīvu Nr. 2014/24 /ES „Par publisko iepirkumu un ar ko atceļ Direktīvu 2004/18/EK”, savukārt jaunajā Publisko iepirkuma likumā attiecīgo jautājumu regulējums galvenokārt noteikts 51. un 52. pantā.

PIL 51.pants regulē piedāvājuma izvērtēšanas kritērijus. Pasūtītājs piešķir iepirkuma līguma slēgšanas tiesības saimnieciski visizdevīgākajam piedāvājumam, kuru nosaka, ņemot vērā izmaksas vai cenu, vai izmaksas un kvalitātes kritērijus, vai tikai cenu.

Saimnieciski visizdevīgāko piedāvājumu nosaka:

- 1) izmantojot cenu vai izmaksas, piemērojot efektivitātes pieeju (piemēram, vērtējot aprites cikla izmaksas);
- 2) ņemot vērā cenu vai izmaksas un ar iepirkuma līguma priekšmetu saistītus kvalitātes kritērijus, piemēram:
 - a) kvalitāti, tai skaitā tehniskās priekšrocības, estētiskās un funkcionālās īpašības, pieejamību, atbilstību universālajam dizainam, sociālās un vides aizsardzības prasības, inovatīvos raksturlielumus un pārdošanas nosacījumus,
 - b) iepirkuma līguma izpildes vadības struktūru un iesaistītā personāla kvalifikāciju un pieredzi, ja iepirkuma līguma izpildes kvalitāti var būtiski ietekmēt iesaistītā personāla kvalifikācija un pieredze,
 - c) pēcpārdošanas pakalpojumus un tehnisko palīdzību, piegādes nosacījumus, piemēram, piegādes datumu, piegādes procesu un piegādes periodu vai piegādes pabeigšanas periodu.

Kvalitātes kritēriji ir saistīti ar iepirkuma līguma priekšmetu, ja tie attiecas uz jebkuru būvdarbu, piegādes vai pakalpojuma aprites cikla posmu, kā arī uz faktoriem, kas saistīti ar būvdarbu veikšanas, preču ražošanas vai pārdošanas vai pakalpojumu sniegšanas procesu vai kādu citu procesu aprites cikla posmā, pat ja šādi faktori nav tieši saistīti ar iepirkuma līguma priekšmetu (piemēram, vides aizsardzības prasību vai sociālo kritēriju ievērošana pakalpojuma sniegšanas, produkta ražošanas vai būvdarbu veikšanas laikā). (

Pasūtītājs nosaka konkurenci neierobežojošus un objektīvi salīdzināmus vai izvērtējamus piedāvājuma izvērtēšanas kritērijus. Pasūtītājs iepirkuma procedūras dokumentos norāda visus piedāvājuma izvērtēšanas kritērijus to nozīmīguma secībā, kritēriju vērtības un, ja attiecināms, vērtību diapazonus, kā arī piedāvājuma izvēles algoritmu saskaņā ar šiem kritērijiem un apraksta, kā tiks piemērots katrs no norādītajiem izvērtēšanas kritērijiem.

Lai atvieglotu jaunā regulējuma ieviešanu, Latvijas Būvuzņēmēju Partnerība sadarbībā ar Iepirkumu uzraudzības biroju, Latvijas Arhitektu Savienību, VAS „Valsts nekustamie īpašumi” un zvērinātu advokātu biroju „MPKV” ir izstrādājusi šādas vadlīnijas:

- 1) “Saimnieciski visizdevīgākā piedāvājuma noteikšanas kritēriji būvniecībā”;
- 2) Saimnieciskā izdevīguma vērtēšanas metodoloģija apvienotajos projektēšanas un būvdarbu (*Design & build*) iepirkumos.

Vadlīnijas pieejamas: <https://www.iub.gov.lv/lv/node/689>.

Saimnieciskā izdevīguma vērtēšanas metodoloģija apvienotajos projektēšanas un būvdarbu iepirkumos.			
	Kritēriju grupas	Kritēriji	Kritērija īpatsvars %
	1. Cena	1.1. Būvdarbu cena 1.2. Būvdarbu izmaksas (būvdarbu cena un garantijas laika tehnisko apkopju izmaksas)	60-90
	2. Finansējums	2.1. Apmaksas noteikumi	5-15
	3. Izpildes termiņi	3.1. Būvdarbu izpildes termiņi 3.1.1. Kopējais izpildes termiņš	2-5
		3.1.2. Būtisko posmu izpildes termiņi	
	4. Būves garantija	4.1. Būvdarbu garantija 4.1.1. Vispārējais garantijas periods 4.1.2. Pagarinātais garantijas periods	1-3

	5. Vad struktūra, personāla kvalifikācija un risku	<p>5.1. Vienkārša un saprotama projekta vadības struktūra</p> <p><i>5.1.1. Iekļaujas vadošie darbinieki, tajā skaitā kvalitāte vadība</i></p> <p><i>5.1.2. Definēts projektā iesaistītā personāla pilnvarojums</i></p> <p><i>5.1.3. Noteikta projektā iesaistītā personāla atbildība</i></p> <p><i>5.1.4. Noteikta iesaistītā personāla aizstāšana</i></p> <p><i>5.1.5. Noteikta dokumentu aprites struktūra</i></p> <p><i>5.1.6. Projektā iesaistītā personāla nodarbinātības grafiks un pieejamība</i></p> <p>5.2. Ieviesta kvalitātes vadības u.c. sistēma (ISO vai tml.)</p> <p>5.3. Atbildīgā personāla pieredze līdzīgas specifikas būvobjektos</p> <p>5.4. Atbildīgā personāla pieredze specifiskā jomā</p> <p>5.5. Atbildīgā personāla izglītība un tālākizglītība</p> <p>5.6. Pieredze atbilstošas energoefektivitātes ēkas būvniecībā</p> <p>5.7. Risku analīze</p> <p>5.8. Projektētāju komandas līdzšinējās sadarbības pieredze</p> <p>5.9. BIM sistēmas lietošana</p>	<p>1-2</p> <p>0,5-1</p> <p>0,5-1</p> <p>0,5-1</p> <p>0,5-1 un</p> <p>0,5-1</p> <p>0,5-1</p> <p>0,5-2</p> <p>0,5-1</p> <p>0,5-2</p>
	6. Vides aizsardzības prasības	<p>6.1. Būvdarbu laikā patērētais enerģijas daudzums</p>	<p>0,5</p> <p>0,5</p>

	<p>6.2. Būvdarbu laikā izmantotā autotransporta izmešu līmenis</p> <p>6.3. Noteiktiem vides kritērijiem atbilstošu būvizstrādājumu / materiālu izmantošana, vai noteiktu būvizstrādājumu / materiālu neizmantošana</p> <p>6.4. Būvdarbu organizēšana</p> <p>6.4.1. Galveno būvmašīnu darbu grafiks</p> <p>6.4.2. Būvizstrādājumu transportēšana</p> <p>6.4.3. Būvizstrādājumu novietošana būvlaukumā</p> <p>6.4.4. Publisko ielu lietošana un satiksmes traucēšana</p>	<p>1-3</p> <p>1</p>
7. Sociālie kritēriji	<p>7.1. Vidējā sociālā nodokļa iemaksa valsts budžetā par pretendenta darbinieku 12 mēnešu periodā</p> <p>7.2. Personu ar īpašām vajadzībām, pirmspensijas vecuma un probācijā esošu personu nodarbinātība</p> <p>7.3. Personu skaits, kas projektā tiks nodarbinātas studiju prakses ietvaros</p>	<p>5-8</p> <p>0,5-2</p> <p>0,5-2</p>

Vadlīnijās ietvertajiem kritērijiem ir ieteikuma raksturs. Konkrētos kritērijus, kurus pasūtītājs izmantos noteiktā iepirkumā, izraugās pats pasūtītājs, ņemot vērā specifiskos apstākļus, kas raksturo šo iepirkumu. Jānorāda arī, ka tabulā un kritērijos norādītajam punktu īpatsvaram ir ieteikuma raksturs. Tāpat jānorāda, ka saimnieciski visizdevīgākā piedāvājuma noteikšanas kritēriji P&B gadījumā ietver kritērijus, kas norādīti “*Saimnieciski visizdevīgākā piedāvājuma noteikšanas kritēriji būvniecībā*”. Atšķirīgi vērtētas tiek tikai būvdarbu izmaksas un klāt nāk divi kritēriji - *Komandas līdzšinējā sadarbības pieredze* un *BIM sistēmas lietošana*.

Kā piemēru kritērija aprakstam var minēt P&B Būvdarbu izmaksas (BI). Pārējo kritēriju vērtēšanas metodoloģija pieejama jau minētajās „Vadlīnijas saimnieciski izdevīgākā piedāvājuma noteikšanai būvniecības, kā arī “projektēt un būvēt” iepirkumos”.

Kritērijs	P&B Būvdarbu izmaksas (BI)
Mērķis	<p>Saimnieciski visizdevīgāko piedāvājumu nosaka, ņemot vērā izmaksas un kvalitātes kritērijus, vai cenu un kvalitātes kritērijus. Atkarībā no būvobjekta (jaunbūve, pārbūvējama vai atjaunojama būve) un projektēšanas un būvdarbu apjoma, pasūtītājam ir jācenšas vērtēt ne tikai projektēšanas un būvdarbu cenu, bet būvdarbu izmaksas, vērtējot to efektivitāti, piemēram, vērtējot aprites cikla izmaksas (ACI, arī - dzīves cikla izmaksas, angļu val. <i>Life Cycle Cost – LCC</i>). Tieši „projektēt un būvēt” gadījumā (angļu val.- <i>Design and build</i>) ACI metodi var piemērot visefektīvāk. Projektēšanas un būvdarbu aprites cikla izmaksas sevī ietver izmaksas, kas rodas, piemēram, 1) pasūtītājam vai būves lietotājam a) projektējot un būvējot ēku (projektēšanas un būvdarbu cena), b) lietojot ēku (piemēram, patērētā enerģija), c) veicot ēkas apkopi (piemēram, tehniskās apkopes), d) nojaucot ēku, un būvdarbu aprites ciklā radušās un ar ietekmi uz vidi saistītās izmaksas. (sk. apraksts – Aprites cikla izmaksas (ACI)). Tā kā šobrīd nav Latvijas vajadzībām izstrādātas atbilstošas ACI piemērošanas metodoloģijas, procesa modeļi, nepieciešamo datu un izmaksu klasifikācijas un ACI aprēķināšanas rīki, tad ACI pilnā apmērā Latvijā šobrīd nevar izmantot. ACI pilnā apmērā būtu pielietojams atsevišķos, īpašos gadījumos, ieguldot tā sagatavošanā pietiekošus resursus un pieaicinot atbilstošus speciālistus. Tomēr ACI var piemērot ierobežotā apmērā.</p> <p>Normālā situācijā būvniecības un P&B gadījumā nebūtu vērtējamas izmaksas, kas saistītas ar ēkas nojaukšanu un utilizāciju, jo tās dēļ ēku kalpošanas ilguma nav objektīvi prognozējamas. Ņemot vērā metodoloģijas un rīku trūkumu pie ACI šobrīd nebūtu vērtējamas arī ar lietošanu (piemēram, patērēto enerģiju) saistītās izmaksas, tomēr tas nav izslēgts, ja pasūtītājs var precīzi formulēt noteikumus un salīdzināmus kritērijus.</p> <p>Pastāv iespēja izmaksas, kas saistītas ar ACI, vērtēt atsevišķos kritērijos. Lai būvdarbu izmaksas būtu iespējams izteikt naudā, tās varētu salīdzināt, kā arī vēlāk pārbaudīt to atbilstību, šajā kritērijā šobrīd būtu iekļaujami divi no aprites cikla posmiem – ar projektēšanu un būvdarbiem saistītās izmaksas un ar ēku tehniskajām apkopēm saistītās izmaksas līgumiskās garantijas laikā. Šādā gadījumā pasūtītājam būtu jānosaka visi būvizstrādājumi un iekārtas uz kurām attiektos ar ēkas tehniskajām apkopēm saistītās izmaksas. Šāda principa izmantošana ļauj nodrošināt to, ka būvizstrādājumi un iekārtas netiek aizstātas ar lētākiem analogiem, kā arī mudina būvuzņēmēju būvdarbos izmantot kvalitatīvākus analogus.</p>
Kritērija īpatsvars	60 - 90 %

Aprēķina algoritms	$X / Z * Y =$ iegūstamais punktu skaits, kur X – zemākā piedāvātā projektēšanas un būvdarbu izmaksu summa Z – vērtējamā piedāvājuma projektēšanas un būvdarbu izmaksu summa Y – maksimālais iegūstamais punktu skaits par projektēšanas un būvdarbu izmaksām.			
Apraksts	Katra pretendenta piedāvājums tiek vērtēts atbilstoši šī kritērija aprēķina algoritmam, kura rezultātu iekļauj kopējā saimnieciski visizdevīgākā piedāvājuma noteikšanas aprēķina formulā.			
Piemērs	Pasūtītājs ir noteicis, ka kopumā projektēšanas būvdarbu izmaksas no kopējā saimnieciski visizdevīgākā piedāvājuma kritēriju novērtējuma summas veidos 80%.			
	Pretendents	Piedāvātā cena	Aprēķins	Iegūtie punkti
	A	1000	$(1000/1000)*80$	80,00
	B	1005	$(1000/1005)*80$	79,60
	C	1100	$(1000/1100)*80$	72,73
Padomi	Ja pasūtītājs ir izvēlējies projektēšanas un būvdarbu izmaksas kā vērtēšanas kritēriju, tam iepirkuma līgumā būtu jāiekļauj pretendenta pienākums noslēgt noteikta satura tehniskās apkopes līgumu par pretendenta piedāvāto cenu vai šāds pienākums jāiekļauj pašā būvdarbu līgumā, vienlaikus saglabājot neierobežotu iespēju tehnisko apkopju līgumu slēgt ar citu pretendentu, ja, rīkojot iepirkuma procedūru, tiek atrasts lētāks piedāvājums. Gadījumā, ja būvuzņēmējs atsakās slēgt šādu tehnisko apkopju līgumu vai nepilda šīs saistības, par saistību neizpildi līgumā ir jāparedz samērīgas sankcijas, kas gan izlīdzina būvdarbu cenu, gan soda būvdarbu veicēju.			

7.2. Aprites cikla izmaksas

Kā minēts „P&B Būvdarbu izmaksas (BI)” kritērija aprakstā, tad šobrīd nav Latvijas vajadzībām izstrādātas atbilstošas aprites cikla izmaksu (ACI) piemērošanas metodoloģijas, nepieciešamo datu un izmaksu klasifikācijas un ACI aprēķināšanas rīki, līdz ar to ACI kā vērtēšanas kritērija pielietošana pilnā apmērā ir ierobežota atkarībā no Pasūtītāja vēlmes un iespējām izstrādāt un piemērot attiecīgo metodoloģiju. La nākotnē atviegloto šādas metodoloģijas izstrādi, turpmāk ir sniegt pārskats par ACI jēdzienu un īsumā aprakstīti tā piemērošanas priekšnoteikumi.

Saimnieciski visizdevīgāko piedāvājumu nosaka, ņemot vērā izmaksas un kvalitātes kritērijus, vai cenu un kvalitātes kritērijus. Atkarībā no būvobjekta (jaunbūve, pārbūvējama vai atjaunojama būve) un būvdarbu apjoma, pasūtītājam ir jācenšas vērtēt ne tikai būvdarbu cenu, bet būvdarbu izmaksas, vērtējot to efektivitāti, piemēram, vērtējot aprites cikla izmaksas.

Aprites cikla izmaksas (ACI, arī - dzīves cikla izmaksas, angļu val. *Life Cycle Cost*

- *LCC*) ietver pilnībā vai daļēji šādas būvdarbu aprites cikla izmaksas: 1) izmaksas, kas rodas pasūtītājam vai citiem lietotājiem, piemēram: a) ar iegādi saistītas izmaksas, b) lietošanas izmaksas (piemēram, elektroenerģijas un citu resursu patēriņš), c) apkopes izmaksas; d) aprites cikla beigu izmaksas (piemēram, savākšanas un reģenerācijas izmaksas); 2) produkta, pakalpojuma vai būvdarbu aprites ciklā radušās un ar ietekmi uz vidi saistītās izmaksas (piemēram, siltumnīcefekta gāzu un citu piesārņotāju emisiju izmaksas un citas klimata pārmaiņu samazināšanas un pielāgošanās klimata pārmaiņām nodrošināšanas izmaksas), ja tās var izteikt naudas izteiksmē un pārbaudīt.

Parastā situācijā būvniecībā nebūtu vērtējamās izmaksas, kas saistītas ar ēkas nojaukšanu un utilizāciju, jo ēku kalpošanas ilguma un līdz ar to tās nojaukšanas izmaksas nav objektīvi prognozējamas. Izņēmums būtu gadījumā, kad tās objektīvi ir prognozējamas un ir būtiskas. Parastā situācijā nebūtu vērtējama arī ar ietekmi uz vidi saistītās izmaksas, galvenokārt tādēļ, ka šādas izmaksas pašas par sevi ir sarežģīti izteikt naudas izteiksmē un pārbaudīt.

Jānošķir arī Aprites cikla izmaksas, kuru galvenais mērķis ir izmaksu efektivitāte, no Aprites cikla analīzes (ACA, angļu val. *Life Cycle Assessment – LCA*), kuras galvenais mērķis ir novērtēt produkta ietekmi uz vidi tā aprites cikla ietvaros. ACI novērtējuma rezultāts parasti ir finansiāls, savukārt ACA novērtējuma rezultāti tiek izteikti punktos. Lai gan ACI un ACA rezultāti bieži vien var sakrist, jo, piemēram, energoefektīvāka māja būs gan videi draudzīgāka, gan arī finansiāli izdevīgāka, tomēr to rezultāti var arī atšķirties. Abas metodes var piemērot viena projekta ietvaros, tomēr to kopēja pielietošanas metodoloģija ir sarežģīta un laikietilpīga, un tā būtu izstrādājam atsevišķi. Šajā skarā jānošķir arī „zaļais iepirkums”, kura gadījumā ACI kritērijs nebūtu piemērojams nemainītā veidā.

ACI kā efektīvu izmaksu kritērijs „tīrā veidā” neņem vērā vides, sociālos, estētikas u. tml. kritērijus, līdz ar to tie būtu jānosaka pirms iepirkuma procedūras tehniskajā specifikācijā, vai arī jāparedz kā atsevišķi skaidri definēti vērtēšanas kritēriji iepirkuma ietvaros.

ACI metodi teorētiski var piemērot jebkurā projekta posmā, piemēram:

- 1) analizējot lēmumu par stratēģisku investīciju izdarīšanu;
- 2) veicot detalizētu analīzi par ACI jebkurā būvniecības stadijā (piemēram, pēc projektēšanas uzdevuma sagatavošanas, pēc būvprojekta minimālā sastāva, pēc tehniskā projekta);
- 3) veicot detalizētu analīzi par ACI kādai konkrētai būves sistēmai vai tās detaļai.

ACI vispārēji tiek definēts kā viss preces vai būves dzīves cikls no „šūpuļa līdz kapam” (angļu val. - *from cradle to grave*), tomēr būvniecības gadījumā šo metodi izmanto galvenokārt tādēļ, lai samazinātu būves lietošanas izmaksas (galvenokārt enerģijas izmaksas) un apkopes izmaksas, pieļaujot samērīgu būvniecības izmaksu sadārdzinājumu. Lielāko

efektu no ACI metodes var gūt, pielietojot to katrā būvniecības stadijā, tomēr tas būtu neefektīvi, gadījumā, kad pasūtītājam jāpiemēro iepirkuma procedūra. Līdz ar to efektīvāk ACI metodi var piemērot „projektēt un būvēt” gadījumā (angļu val.- *Design and build*) pēc iespējas agrāk.

Lai visefektīvāk izmantotu ACI metodes priekšrocības, tas ir būves lietošanas un apkopes izmaksu samazināšanu, piemērotākais brīdis iepirkuma izsludināšanai būtu pēc būvprojekta izstrādes minimālā stadijā. Šādā gadījumā, ļoti būtiska ir pasūtītāja un/vai tā pieaicināto ekspertu zināšanas un pieredze, kā arī spēja noteikt un definēt šāda veida iepirkuma veikšanai nepieciešamo informāciju. ACI metodes piemērošanas gadījumā, pasūtītājam būs jāreķinās ar ievērojamu darbu pie tehniskās specifikācijas sagatavošanas. ACI metodes piemērošanas gadījumā, tehniskajā specifikācijā būtu nosakāmi arī uz būvi attiecināmi minimālie vides un citi kritēriji, kas tieši nav izsakāmi naudas izteiksmē. Īpaši tas attiektos gadījumos, kad tiek būvēta vai pārbūvēta ēka, kurai ir būtisks dizains iekštelpām, šādā gadījumā pirms iepirkuma procedūras izsludināšanas būtu nepieciešams mets iekštelpām vai konkrētas prasības iekštelpu estētiskam risinājumam.

Jānošķir noteiktas novērtējuma līmeņi, kuros ir izdarāmas izvēles ACI veikšanai:

- 1) stratēģisks līmenis – piemēram, izvēlas projektus, kas atšķiras pēc formas un izkārtojuma;
- 2) sistēmiskais līmenis – piemēram, izvēlas dažādus konstruktīvus variantus, piemēra, dažādus apšuvumus;
- 3) detalizēts līmenis - piemēram, izvēlas dažādus mehāniskus vai elektriskus risinājumus, piemēram, objekta apkure, apgaismojums, ventilācija.

Lai piemērotu ACI metodi, pasūtītājam būtu jāizvēlas noteikts ACI novērtēšanas procesa modelis. Lai ieviestu šo procesa modeli, pasūtītājam būtu :

- 1) jāidentificē projekta ierobežojumi (piemēram, budžeta robežas, būves izmērs utt.)
- 2) jāiegūst vai jā sagatavo informācija, gan par konkrēto būvi, gan par projektu (piemēram, ēkas funkcijas, finansējuma modelis utt.);
- 3) jāidentificē un jāizvēlas alternatīvas gan par konkrēto būvi, gan par projektu (piemēram, vides prasības būvei, telpu sastāvs, pieņemtie nākotnes izmaksu dati, ACI aprēķina rīki utt.);
- 4) iespēju izvēle, izmantojot riska un jūtīguma (sensitivitātes) analīzi, lai izvēlētos piemērotāko variantu.

Nemot vērā iepriekš minēto, katrā konkrētā gadījumā pasūtītājs var noteikt, kas ietilpst ACI, galvenokārt tas attiecas uz lietošanas un apkopes izmaksām. Izmaksas, kas tiek iekļautas iepirkuma gadījumā ir atkarīgas arī no projekta stadijas, kurā ACI tiek veikts. Parasti būvniecības iepirkuma ietvaros netiek iekļautas iegādes ne-būvniecības izmaksas (piemēram, zemes iegāde un noma, izmaksas saistītas ar iepirkuma un citu dokumentu sagatavošanu, pašas iestādes administratīvās izmaksas, finansējuma procentu izmaksas, utt.),

līdzīgi arī tādas būves lietošanas izmaksas kā nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, būves apdrošināšana, finansējuma lietošanas procenti, parasti netiek iekļauti ACI izmaksās

Var izdalīt šādas galvenās ACI (par pamatu daļēji ņemts ISO 15686-5:2006):

1. Iegādes būvniecības izmaksas:
 - 1.1. projektēšanas izmaksas;
 - 1.2. būvlaukuma sagatavošana;
 - 1.3. visa veida būvniecības darbi līdz būves nodošanai;
 - 1.4. infrastruktūras darbi;
 - 1.5. būvuzraudzība, autoruzraudzība un cita veida uzraudzība vai pārbaudes;
 - 1.6. apmēbelēšana, ar būvi nesaistītu iekārtu uzstādīšana;
2. Lietošanas izmaksas:
 - 2.1. enerģijas izmaksas – atsevišķi vērtējot elektrības un citu enerģijas avotu, piemēram, apkures izmaksas u.c.;
 - 2.2. citu saņemto resursu un sadzīves pakalpojumu izmaksas – ūdens, kanalizācija, atkritumu izvešana u.c.;
 - 2.3. būves apsaimniekošanas maksa, tīrīšana (gan iekštelpu, gan būves ārpusēs), apsardze, citas izmaksas, kas saistītas ar higiēnas, drošības un ugunsdrošības prasību izpildi.
3. Apkopes izmaksas:
 - 3.1. tehniskās apkopes, kārtējo komponentu aizstāšana, sīki remontdarbi, nebūtisku komponentu labošana vai aizstāšana; lai tie atgūtu savu oriģinālo estētisku un funkcionalitāti;
 - 3.2. būtisku komponentu labošana vai aizstāšana; lai tie atgūtu savu oriģinālo estētisku un funkcionalitāti, noteiktās būves lietošanas stadijās.
 - 3.3. būtisks ēku iekštelpu un ārtelpu remonts, renovācija noteiktās būves lietošanas stadijās.

Atsevišķos gadījumos pastāv arī iespēja, ACI aprēķinā iekļaut arī ienākumus. Piemēram, atsevišķi var tik novērtēts ilgtspējīgu risinājumu piensums, piemēram, atjaunojamās enerģijas resursu izmantošana, kas tiek tirgota atpakaļ publiskā tīklā.

Pasūtītājam būtu skaidri un precīzi jādefinē lietošanas un apkopes izmaksas. Būtu jāparedz, kādas tieši izmaksas tiek iekļautas un kādas netiek iekļautas, kā arī jānosaka izejas dati, kas tiks piemēroti, vērtējot attiecīgās izmaksas.

Paredzot ilgtermiņa aprēķinus publiski regulētām cenām, piemēram, elektroenerģija vai siltumenerģijai, pasūtītājam būtu jānosaka aprēķinā izmantojamās cenas, nosakot, arī procenta/ inflācijas likmi par kādu tiek prognozēts cenas kāpums. Var piemērot arī vienu paredzamo inflācijas likmi visām izmaksām, tomēr parasti atdala enerģijas un it īpaši elektroenerģijas cenu pieauguma prognozi, jo šīs cenas pēc pieredzes aug straujāk.

Apkopes izmaksu, tai skaitā komponentu aizstāšanas izmaksu, noteikšana un novērtēšana ir sarežģītāks process. Parasti vērāt tiek ņemti ražotāju vai piegādātāju noteiktie

un prognozētie dati par komponentu lietošanas izmaksām un kalpošanas ilgumu. Citos gadījumos, ja tas ir iespējams, būtu ņemami vērā statistiskie vai vēsturiskie dati par vidējām izmaksām līdzīgā situācijā.

Lai noteiktu vienotu ACI cenu uz iepirkuma dienu, parasti tiek izmantota Pašreizējā neto vērtības (PNV, angļu val. - *Net present value* jeb *NPV*) metode. PNV ir viens no investīciju projektu efektivitātes novērtēšanas rādītājiem. Lai aprēķinātu PNV, pasūtītājam jānosaka diskonta likme, piemēram, par pamatu ņemot centrāls bankas (ECB) noteiktu refinansēšanas procentu likmi. ACI noteikšanai var izmantot arī citas investīciju projektu novērtēšanas metodes, piemēram

Pasūtītājam jānosaka ACI aprēķina laiks. Ieteicamais laika apmērs būvēm ir 25-50 gadi. Šāds laika sprīdis nepieciešamas, lai novērtētu lietošanas un apkopes izmaksu ekonomiju attiecībā pret ieguldījumiem būvniecībā. Arī attiecība uz šobrīd siltināmām ēkām, minimālais novērtējuma periods ir 20 gadi.

ACI analīze tiek veikta, izmantojot sagatavots tabulas vai programmatūras rīkus, kuros tiek ievadīta no pretendentiem saņemtā informācija. Šādi rīki ir pieejami internetā arī par velti. Tomēr, katrā konkrētā gadījumā šāds rīks būtu pielāgojams katram konkrētam projektam.

Nobeigumā jāpiemin, ka ir izstrādātas un pieejamas dažādas ACI piemērošanas metodoloģijas, ACI procesa modeļi, lēmumu pieņemšanas matricas, nepieciešamo datu un izmaksu klasifikācijas, ekonomiskas un finanšu novērtēšanas metodes, ACI aprēķināšanas formulas un ACI aprēķināšanas rīki.

8. Atbildības un risku sadale starp iesaistītajām pusēm (gan iepirkuma laikā, gan līgumā)

Tiek pievērsta papildus uzmanība jautājumiem, kas saistīti ar atbildības un risku sadali starp iesaistītajām pusēm – pasūtītāju, tā konsultantiem, projektētāju, būvnieku, apakšuzņēmējiem.

9. Ieteicamie līguma slēgšanas principi un papildus vienošanās (galvenie līguma noteikumi)

Tiek aprakstītas galvenās problēmas, kurām būtu jāpievērš uzmanība slēdzot ar izpildītāju līgumu „projektēt un būvēt” iepirkumu gadījumā, kā arī aprakstītas vienošanās, kas būtu slēdzamas ar citām iesaistītajām pusēm, piemēram ar konsultantiem – projektētājiem, kas palīdz izstrādāt iepirkuma dokumentāciju.