

ZIŅOJUMS
par atklātā konkursā “Siguldas Valsts ģimnāzijas mācību korpusa jaunbūve un skolas ēkas pārbūve Ata Kronvalda ielā 7, Siguldā” (iepirkuma identifikācijas Nr.SND 2017/08/AK) iesniegtajiem finanšu piedāvājumiem

1. VISPĀRĒJA SALĪDZINOŠĀ TĀMJU IZCENOJUMU ANALĪZE

Atklātā konkursa nolikumā noteiktajā piedāvājumu iesniegšanas termiņā (27.11.2017.) piedāvājumus iesniedza trīs pretendenti:

Pretendents	Kopējā piedāvājuma cena (EUR, bez PVN)
SIA “Monum”	11 895 339,42
SIA “Abora”	12 927 033,60
SIA “Velve”	12 472 213,15

Kopējā starpība starp SIA “Monum” un SIA “Velve” finanšu piedāvājumiem ir 576 873,73 EUR (procentuāli SIA “Monum” piedāvājums ir par 4,85% lētāks), savukārt kopējā starpība starp SIA “Monum” un SIA “Abora” finanšu piedāvājumiem ir 1 031 694,18 EUR (procentuāli SIA “Monum” piedāvājums ir par 7,98% lētāks).

Izvērtējot visu pretendentu iesniegtos piedāvājumus, tika konstatēts, ka II kārtas (esošā ēka) piedāvājumu cenas būtiski neatšķiras, tāpēc tika pieņemts lēmums II kārtas piedāvājumus detalizētāk neanalizēt. Sīkāka analīze tika veikta I kārtas piedāvājumiem.

2. SECINĀJUMI

Faktiskās abu kārtu izbūves kopējās izmaksas ir lielākas nekā plānots būvprojekta izstrādes stadijā dēļ paredzētajiem būvprojekta risinājumiem.

Izvērtējot kopējo situāciju valstī un publiskajos būvdarbu iepirkumos, vēlamies norādīt, ka nepieciešams pievērst uzmanību šādiem faktoriem un argumentiem:

1) Darba samaksa.

Pēdējos gados kā galvenais ierobežojošais faktors būvniecībā tiek minēts darba spēka trūkums (speciālistu esamība un to kvalifikācija, darba algas līmenis, darbu sezonālitate) – vērojama darba spēka aizplūšana no Latvijas. Pēdējos gados ir visai straujš darba algu apmēra pieaugums, ko nosaka 2 galvenie iemesli – faktiskais – reālais kvalificēta darbaspēka trūkums, ņemot vērā zemās algas Latvijā. Un formālais – minimālās algas pieaugums.

Tāpēc varam uzskatīt par pamatotu faktu, ka kontroltāmē iekļautā vidējā stundas likme ir būtiski zemāka par piedāvājumos iesniegto.

2) Laika starpība starp projekta realizācijas stadijām.

Būvprojekta izstrāde ilga no 2016.gada septembra – līdz 2017.gada maijam, būvprojekta ekspertīze tika veikta no 2017.gada aprīļa līdz jūnijam. Iepirkums tika izsludināts 2017.gada 6.oktobrī. Rezultātā šī iemesla dēļ iespējams cenas sadārdzinājums vidēji 20% apmērā. Organizējot konkursus, nevajadzētu plānot izmaksas, kas ir vecākas par pusgadu, jo plānotās izmaksas būs mazākas nekā pretendentu piedāvātās. Tāpat jānorāda, ka izmaksas sadārdzinās, ja konkursa organizēšana nenotiek ziemas periodā (janvāris – marts), kas ļautu laicīgi plānot nepieciešamos būvmateriālu pasūtījumus, tad piedāvājuma sagatavošanas brīdī

jāpērk izejvielas par cenām, kas parasti ir ievērojami augstākas nekā tās būtu, ja būvniekam būtu laicīgi noslēgts ilgtermiņa līgums ar būvmateriālu ražotāju/piegādātāju;

3) Izejvielu, materiālu, tehnikas izmantošanas cenas, ražotāju / piegādātāju cenas.

Mehānikas un tehnikas izmantošanas izmaksas: Šo izmaksu palielināšanos nosaka 2 faktori – pirmkārt, pieaug reālās ekspluatācijas izmaksas (degvielas, smērvielas, tehniskā apkope un citas pozīcijas); otrkārt – vecā tehnika tiek aizstāta ar jaunu (pēdējos gados tehnikas parks Latvijā atjaunojas ļoti strauji) un būvuzņēmēji rēķina amortizācijas izmaksas.

Ražotāju / piegādātāju cenas: Būtisks faktors cenu kāpumam uz faktisko darbu izmaksu noteikšanas brīdi ir apstāklis, ka faktiski uz piedāvājuma sagatavošanas brīdi nav iespējams iegūt precīzus materiālu izcenosumus, jo vairums materiālu un izstrādājumu ražotāji savus cenu piedāvājumus sniedz tikai tad, ja sagaidāms reāls pasūtījums un turklāt šie piedāvājumi parasti ir ar īsu derīguma termiņu (visbiežāk maksimums 14 dienas). Kā arī vismaz 90 % no būvmateriāliem kā valsts importētājam no citām valstīm kā rezultātā cena ir mainīga un atkarīga no citiem ārējiem neietekmējamiem faktoriem.

Rezultātā materiālu, mehānismu izmaksas pieaugušas par vidēji 50% salīdzinājumā pret kontroltāmi.

4) Līguma izpildes termiņi un realizācijas kārtība.

Apstāklis, ka abi līgumi (I un II kārtas) īstenojami nevis vienlaikus, bet gan secīgi, palielina būvnieka administratīvos izdevumus (būvlaukuma uzturēšana, apsardze, garantijas, iekārtu noma utt.). Izstrādājot būvprojektu un kontroltāmi, tika plānoti īsāki būvdarbu termiņi (I kārtā ne ilgāk par 12 mēnešiem, II kārtā ne ilgāk par sešiem mēnešiem – tāpat **kopā ne vairāk par 18 mēnešiem**, savukārt nolikumā plānotais izpildes termiņš I kārtai noteikts no līguma noslēgšanas brīža līdz 2019.gada 1.jūlijam, II kārtai no līguma noslēgšanas brīža līdz 2020.gada 1.jūlijam. Tas attiecīgi daļēji pamato vispārīgo pozīciju (būvlaukuma uzturēšana, administrācijas izmaksas, garantijas utt. cenu atšķirību **(piedāvājumi sagatavoti vismaz uz 30-31 mēnesi, kas savukārt ietver arī vairākas būvdarbiem ne tik labvēlīgas sezonas)**

5) Līgumā paredzētā samaksas kārtība.

Abu līgumu izpildes laikā nav paredzēts avanss, apmaksa tiek veikta tikai par iepriekšējā kalendārā mēnesī izpildītajiem darbiem. Neraugoties uz to, ka procedūrā tika prasīts savs brīvo finanšu līdzekļu nodrošinājums, būvniekam pie šādas paredzētas kārtības ir jāierēķina naudas plūsmas riski.

6) Inflācija.

Būvniecības kopējās izmaksas, pēc Centrālās statistikas pārvaldes datiem, nedzīvojamo ēku sektorā 2017.gada 3.ceturksnī, salīdzinot ar 2017.gada 1.ceturksni, ir pieaugušas par 3,3%, būvmateriālu cenas par 1,6%, strādnieku darba samaksa par 6,4%, izmaksas mašīnu un mehānismu uzturēšanai un ekspluatācijai par 1,3%. **Realitātē kopējais pieaugums ir mērāms 15% – 20%.** Nemot vērā projekta īstenošanas ilgo laiku, ir pamatoti ņemt vērā šo tendenci cenām pieaugt arī turpmākajos gados.

7) Pieprasīto garantiju un apdrošināšanu apjoms

Līguma izpildes laikā būvniekam jānodrošina vairākas garantijas un apdrošināšanas. Šis apstāklis jāskatās kontekstā ar kopējo līgumu izpildes termiņu, kā arī to, ka vērojams izmaksu pieaugums kredītiestāžu un apdrošināšanas sabiedrību pakalpojumiem. Piemēram, lai būvnieks saņemtu prasītās garantijas, tam zināmu laiku pirms garantiju pieprasīšanas jau jāizpilda vairāki stabili finanšu stāvokli raksturojoši kritēriji, lai kredītiestāde piekristu garantijas izsniegšanai, tāpat jāņem vērā, ka kredītiestāžu noteiktie izcenosumi garantiju izsniegšanai ir augsti – vismaz 30% apmērā

no garantijas summas depozīts (iesaldēti līdzekļi) plus komisijas maksa 2,5% no garantijas summas gadā.

Augstāk minētie faktori nosaka, ka būvdarbu izmaksu tendence ir pieaugoša, nevis lejupejoša, kas būtiski palielina iespējamību, ka šāda būvprojekta realizācijas izmaksas vismaz piecu tuvāko gadu laikā tikai paaugstināsies un realizēt šo būvprojektu šobrīd ir izdevīgākais brīdis.

8) Normatīvo aktu izmaiņas.

Piedāvājuma cenu ietekmē gan pagājušajā gadā pieņemtās, gan līguma izpildes laikā realizējamās izmaiņas normatīvajos aktos (piemēram, obligātā elektroniskā darba laika uzskaites sistēma (EDLUS) no 01.10.2017. **Praksē tas nozīmē vairāk pamata darba laikā piesaistītā darba spēka**, lai būvdarbus nenāktos veikt kā virsstundu darbu; nodokļu reformas utt.).

9) Materiālu neaizstājāmība

Gan esošais, gan jaunais skolas korpuss tiks veidoti kā energoefektīvas ēkas ar mūsdienīgām apgaismojuma, ventilācijas un siltuma apgādes sistēmām. Jānorāda, ka, ja, piemēram, II kārtas (pārbūve) darbiem paredzētie materiāli ir vienkāršāki un salīdzinoši viegli aizstājami ar ekvivalentiem, taču I kārtas objekta (jaunbūve) arhitektoniskie risinājumi paredz vairāku salīdzinoši neaizstājamu materiālu un būvizstrādājumu izmantošanu, taču tie ir ievērojami dārgāki nekā vienkāršāka risinājuma gadījumā. Līdz ar to pretendenti bija diezgan ierobežoti būvprojektā norādīto būvmateriālu aizstāšanā un zemākas cenas piedāvāšanā (arī līgumprojekta 4.1.4.apakšpunkts paredz, ka līguma dokumentos norādīto produktu aizstāšana ar ekvivalentiem produktiem ir pieļaujama situācijā, ja ražotājs ir pārtraucis ražot konkrēto produktu vai ja piedāvātā materiāla/izstrādājuma tehniskie parametri ir augstāki par Līguma dokumentos noteikto, ekspluatācijā ekonomiski izdevīgāks).

Virspusēji rēķinot, secināms, ka I kārtas jaunbūves būvdarbu izmaksas uz kvadrātmetru ir divas reizes lielākas nekā II kārtas pārbūves būvdarbu izmaksas. Pie dārgākajām pozīcijām, kas kopumā atšķiras kontroltāmē un iesniegtajos piedāvājumos jāmin apdares būvizstrādājumu un materiālu vienības izmaksas:

- sienu sendviča tipa paneļa QBIS ONE Fb=200mm ar strapslāni siltumizolāciju montāža – piedāvājumos izmaksas ir vidēji par 283% lielākas, nekā plānots;
- koka – alumīnija logi – piedāvājumos izmaksas vidēji par 14% lielākas, nekā plānots. Koka – alumīnija logiem finansiāli izdevīgāka alternatīva ir alumīnija logi;
- eksponētais betons – piedāvājumos izmaksas vidēji par 187% lielākas, nekā plānots;
- Spyder, stikloto alumīnija fasādes sistēmas – piedāvājumā izmaksas par 58% lielākas, nekā plānots.

Veicot materiālu nomaiņu uz optimālākiem risinājumiem, iespējams krietni optimizēt izmaksas.

RISINĀJUMI PIEDĀVĀTO CENU SAMAZINĀJUMAM

I kārtas (jaunbūves) būvdarbu izmaksas ir salīdzinoši augstas, jo paredzētie būvprojekta risinājumi sadārdzina piedāvājumu cenu. Zemāk piedāvātos cenas optimizācijas risinājumus, kas skar ēkas vizuālo tēlu un tehniskās īpašības būtu kopīgi apspriežamas ar būvprojekta autoru, lai autoruzraudzības kārtā būvdarbu veikšanas laikā veiktu izmaiņas.

Lietderīgi būtu pārskatīt Pasūtītāja prasības attiecībā pret sasniedzamo rezultātu, kā arī saskaņot visus priekšlikumus ar būvprojekta izstrādātājiem.