

Ieinteresētā piegādātāja jautājumi un komisijas sniegtās atbildes
par nekustamā īpašuma nomas piedāvājumu atlases kārtību
“Arhīvu telpu noma Rīgas valstspilsētas teritorijā”
iepirkuma identifikācijas Nr. FM VID 2026/112
2026. gada 27. jūnijā

Valsts ieņēmumu dienesta (turpmāk – VID) ar 2026. gada 22. janvāra rīkojumu Nr.21 izveidotā iepirkuma komisija (turpmāk – Komisija) ir saņēmusi un izskatījusi jautājumu par nekustamā īpašuma nomas piedāvājumu atlases kārtību “Arhīvu telpu noma Rīgas valstspilsētas teritorijā” iepirkuma identifikācijas Nr. FM VID 2026/112 (turpmāk – Kārtība), un ievieto šo informāciju Valsts ieņēmumu dienesta (turpmāk - VID) tīmekļvietnē.

Jautājumi “1. Par tirgus izpēti un objektu faktisko pieejamību

1. Vai VID pirms atlases izsludināšanas ir veicis dokumentētu tirgus izpēti par Rīgas valstspilsētas teritorijā pieejamiem objektiem, kuri var nodrošināt visas obligātās prasības kopumā, tostarp 2000–2300 m² platību un 33 000–34 000 tekošos metrus arhīva plauktu? Lūdzam atbildēt ar “jā” vai “nē”.
2. Ja atbilde ir “jā”, lūdzam norādīt tirgus izpētes veikšanas datumu, apzināto objektu skaitu, objektu skaitu, kas atbilda visām obligātajām prasībām kopumā, kā arī to objektu skaitu, kas atbilda prasībai par 33 000–34 000 tekošajiem metriem arhīva plauktu.
3. Vai VID tirgus izpētes ietvaros ir identificējis vairāk nekā vienu tirgus dalībnieku vai objektu, kurš jau piedāvājuma iesniegšanas brīdī bez būtiskas pārbūves, jaunu plauktu sistēmu uzstādīšanas un speciālas arhīva infrastruktūras izveides varētu atbilst visām obligātajām prasībām kopumā? Ja jā, lūdzam norādīt šādu objektu vai tirgus dalībnieku skaitu.
4. Ja tirgus izpēte nav veikta vai nav dokumentēta, lūdzam skaidrot, uz kāda objektīva pamata VID secināja, ka šāds nomas objekts ir reāli pieejams tirgū un ka prasību kopums neierobežo konkurenci.

2. Par prasību izpildes brīdi un konkurences risku

5. Vai piedāvājuma iesniegšanas brīdī objektam jau faktiski jābūt aprīkotam ar 33 000–34 000 tekošajiem metriem arhīva plauktu un citu obligāto arhīva infrastruktūru, vai arī VID pieļauj šīs infrastruktūras izveidi pēc piedāvājuma iesniegšanas? Ja VID pieļauj infrastruktūras izveidi pēc piedāvājuma iesniegšanas, lūdzam norādīt konkrētu datumu, līdz kuram objektam jābūt pilnībā gatavam, vai līgums tiks slēgts pirms infrastruktūras

faktiskas izbūves un pārbaudes, kā arī kādi pierādījumi pretendētam jāiesniedz jau piedāvājumā.

6. Vai VID dokumentācijas sagatavošanas laikā ir analizējis risku, ka noteikto prasību kopums var objektīvi radīt priekšrocību tiem tirgus dalībniekiem, kuru rīcībā jau pirms atlases izsludināšanas ir izveidota specializēta arhīva infrastruktūra? Ja šāds risks ir vērtēts, lūdzam norādīt galvenos secinājumus un pasākumus reālas konkurences nodrošināšanai.

3. Par procedūras veida izvēli un publikācijas vietu

7. Kāds ir VID juridiskais pamatojums konkrētās procedūras pilnā apjomā organizēšanai kā nekustamā īpašuma nomas piedāvājumu atlasei, nevis kā publiska iepirkuma procedūrai vai jaukta priekšmeta iepirkumam, ņemot vērā, ka prasību kopums ietver ne tikai telpu nomu, bet arī specializētu arhīva infrastruktūru, plauktu sistēmas, mikroklimatu, drošību, telekomunikācijas un apsaimniekošanas elementus?
8. Vai VID ir sagatavojis rakstisku izvērtējumu par to, kāpēc šī procedūra nav publicējama Iepirkumu uzraudzības biroja iepirkumu publikāciju sistēmā? Ja jā, lūdzam norādīt šāda izvērtējuma datumu un galvenos secinājumus.

5. Par kapitālieguldījumiem un izmaksu salīdzināšanu

9. Vai VID uzskata, ka 5 gadu līguma termiņš un nomnieka tiesības izbeigt līgumu ar 3 mēnešu brīdinājumu ir samērīgs nosacījums pretendētam, kuram jāveic būtiski kapitālieguldījumi objekta pielāgošanā, plauktu sistēmu uzstādīšanā, mikroklimata nodrošināšanā, ugunsdrošības, drošības un citu speciālo prasību izpildē? Lūdzam atbildēt ar "jā" vai "nē" un norādīt pamatojumu.
10. Vai pārcelšanās, pielāgošanas un nepieciešamo kapitālieguldījumu izmaksas tiks pieskaitītas pretendēta piedāvātajām kopējām izmaksām, salīdzinot piedāvājumus? Ja jā, lūdzam norādīt precīzu aprēķina formulu vai salīdzināšanas metodiku. Ja nē, lūdzam skaidrot, kā tiks nodrošināta piedāvājumu salīdzināmība.".

Atbildes

1. Par tirgus izpēti un objektu pieejamību

Veicot telpu nomas atlasi Komisija rīkojas saskaņā ar Ministru kabineta 2013.gada 29.oktobra noteikumiem Nr. 1191 "Kārtība, kādā publiska persona nomā nekustamo īpašumu no privātpersonas vai kapitālsabiedrības un publicē informāciju par nomātajiem un nomāt paredzētajiem nekustamajiem īpašumiem" (turpmāk – noteikumi). Noteikumi nosaka kārtību, kādā publiska persona veic nekustamā īpašuma nomu no privātpersonas vai kapitālsabiedrības, kā arī informācijas publiskošanu par nomātajiem un nomāt paredzētajiem nekustamajiem īpašumiem.

Atbilstoši noteikumos noteiktajam VID ir uzrunājis valsts akciju sabiedrību "Valsts nekustamie īpašumi" un Rīgas valstspilsētas pašvaldību, lai noskaidrotu par piemērotu telpu

pieejamību arhīva vajadzībām. Tā kā saņemtas negatīvas atbildes, Komisija pieņēma lēmumu izsludināt Kārtību.

Organizējot Kārtību saskaņā ar noteikumiem, tika nodrošināta publiska informācijas pieejamība, publicējot nomas sludinājumu gan valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi”, gan VID tīmekļvietnē, tādējādi radot vienlīdzīgas iespējas visiem potenciālajiem tirgus dalībniekiem iesniegt piedāvājumus.

2. Par prasību izpildes brīdi un konkurences aspektiem.

Kārtībā noteikts, ka telpām jābūt lietošanai gatavām, tai skaitā aprīkotām ar plauktu sistēmām, sākot no 2027. gada 1. janvāra.

Ar nekustamā īpašuma atlases uzvarētāju tiks slēgts nomas līgums atbilstoši Kārtības 2.pielikumā “Tehniskais piedāvājums” iekļautajiem nosacījumiem.

Saskaņā ar noteikumiem VID 10 darbdienu laikā pēc nomas līguma noslēgšanas publicēs informāciju par nomas objektu – gan valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” tīmekļvietnē, gan VID tīmekļvietnē – atbilstoši noteikumu 17. punktam.

3. Par procedūras veidu un juridisko pamatojumu

Atbilstoši Publisko iepirkumu likuma (turpmāk - PIL) 3. panta pirmās daļas 1. punktam PIL netiek piemērots līgumiem par zemes, esošu ēku vai cita nekustamā īpašuma nomu. Ņemot vērā, ka konkrētā līguma galvenais priekšmets ir telpu noma, uz to neattiecas PIL paredzētās iepirkuma procedūras.

Savukārt prasības attiecībā uz arhīva infrastruktūru, mikroklīmatu, drošību un citiem elementiem ir uzskatāmas par nomas objekta funkcionālās piemērotības kritērijiem, nevis atsevišķu piegādes vai pakalpojumu iepirkuma priekšmetu.

4. Par kapitālieguldījumiem un izmaksu salīdzināšanu

Iznomātājs nomas maksā iekļauj telpu pielāgošanas un kapitālieguldījumu izmaksas, savukārt VID piedāvājumus vērtē, ņemot vērā nomas maksu un papildus pieskaitot pārceļšanās izmaksas.

Gadījumā, ja nomas attiecības tiek izbeigtas pirms termiņa beigām VID kompensē atlikušos kapitālieguldījumus.

Ņemot vērā iepriekš minēto, vēršam uzmanību, ka Komisija darbojas saskaņā ar noteikumos paredzēto kārtību. Komisijas ieskatā izvirzītās prasības ir pamatotas ar objektīvām iestādes vajadzībām un nav vērstas uz priekšrocību nodrošināšanu kādam konkrētam tirgus dalībniekam.