

Pielikums apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes  
2012.gada 22.novembra lēmumu Nr.621  
(protokols Nr.19, 5.punkts)

**JŪRMALAS PILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMĀ FONDA  
ATTĪSTĪBAS PROGRAMMA  
2012.–2015.GADAM**

## SATURS

1. IEVADS.....	3
2. DZĪVOKĻU RINDAS PIEPRASĪJUMA ANALĪZE .....	4
2.1. Esošās dzīvokļu rindas lielums un tā izmaiņas .....	6
2.2. Dzīvokļu pieprasījuma prognoze .....	7
2.3. Dzīvokļu struktūra.....	8
3. PĒTĪJUMS PAR PROGNOZĒJAMAJĀM DZĪVOJAMO MĀJU CELTNIECĪBAS IZMAKSĀM .....	10
3.1. Jaunceļamo dzīvesvietu struktūra un standarti.....	10
3.2. Līdzšinējās celtniecības izmaksas un prognozējamās cenu izmaiņas.....	10
4. MĀJOKĻU CELTNIECĪBAS IESPĒJU NOVĒRTĒJUMS .....	12
4.1. Dīķu ielas 30, teritorija.....	12
4.2. Dīķu ielas 30, ēku būvniecības izmaksas.....	13
5. FINANSĒŠANAS IESPĒJAS.....	14
5.1. Dzīvojamā fonda attīstības programmas finansēšanas modelis.....	14
5.2. Alternatīvie dzīvojamā fonda attīstības programmas finansēšanas modeļi.....	15
6. KOPSAVILKUMS.....	16

## 1. Ievads

Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programma ir veidota balstoties uz likuma „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” prasībām un Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010. – 2030.gadam, kas ir pieņemta ar Jūrmalas pilsētas domes 2010.gada 16.decembra lēmumu Nr.825 „Par Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijas 2010.-2030.gadam apstiprināšanu”. Viena no stratēģijas prioritātēm „Jūrmalnieks,” pasākums J6 „Labs mājoklis” nosaka pilsētas attīstības mērķi mājokļu jomā kā: „metodiski virzīt un investēt jaunu pašvaldības daudzdzīvokļu māju un inženierinfrastruktūras būvniecībā, veidojot atbilstoši pieprasījumam un iedzīvotāju ekonomiskajām iespējām pieejamus mājokļus”.

Jūrmalas pilsētas pašvaldības pasūtītāja funkciju nodrošināšanai, lai veicinātu dzīvojamā fonda attīstību, nodrošinātu mājokļu un citu nekustamā īpašuma objektu būvniecību un atjaunošanu Jūrmalā, ir izveidota pašvaldības sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Jūrmalas attīstības projekti" (turpmāk tekstā – PSIA „Jūrmalas attīstības projekti”).

Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programma 2012. – 2015.gadam izstrādāta ar mērķi izveidot pietiekamu pašvaldības dzīvojamo fondu, lai sniegtu palīdzību iedzīvotājiem dzīvokļa jautājumu risināšanā, nodrošinot PSIA „Jūrmalas attīstības projekti” pamatkapitālā ieguldīto brīvo un piekrītošo zemes gabalu lietderīgu un finansiāli izdevīgu izmantošanu pieprasījuma apmierināšanai pēc pašvaldības dzīvokļiem.

Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programma 2012. – 2015.gadam balstīta uz esošo dzīvokļu pieprasījuma analīzi un prognozi, iespējamo PSIA „Jūrmalas attīstības projekti” pieejamo zemes gabalu apbūvi un būvniecības izmaksu analīzi.

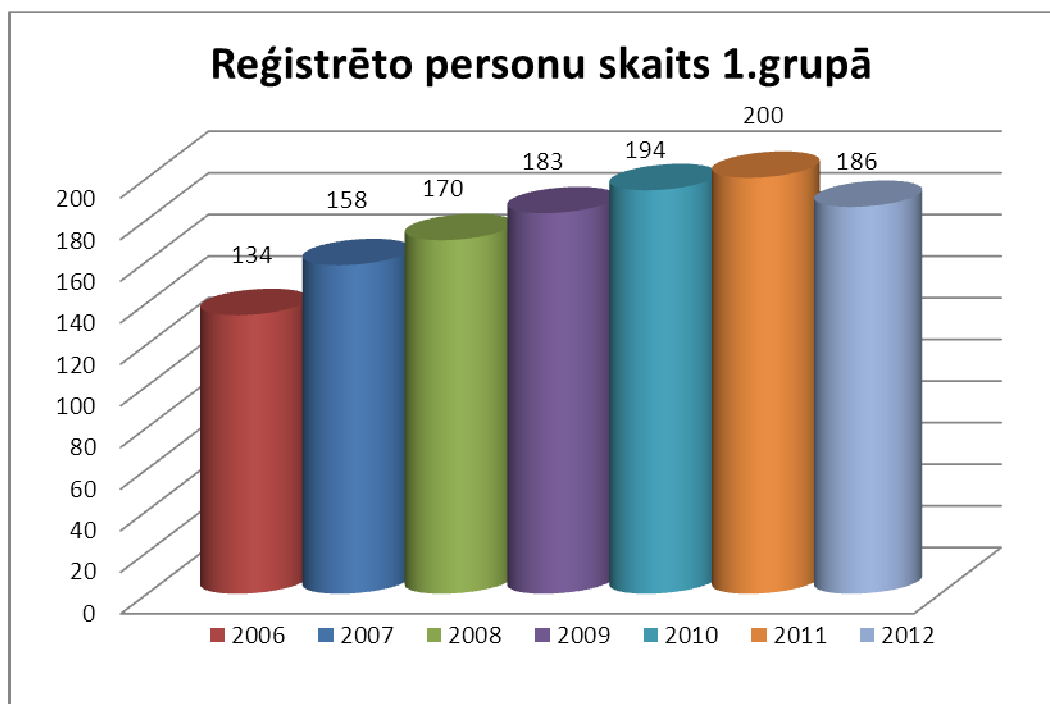
## 2. Dzīvokļu rindas pieprasījuma analīze

Jūrmalas pilsētas dome 2005.gada 23.februārī pieņēma saistošos noteikumus Nr.6 „Personām, kurām nepieciešama palīdzība dzīvokļu jautājumu risināšanā, reģistrācijas un palīdzības sniegšanas kārtība”, kas reglamentē kārtību kā tiek sniegta palīdzība Jūrmalas pilsētas iedzīvotājiem dzīvokļa jautājumu risināšanā un kuras personas ir tiesīgas saņemt šo palīdzību. Jūrmalas pilsētas domes Dzīvokļu nodaļa veic šo personu uzskaiti vairākos reģistros.

Jūrmalas pilsētas līdzšinējo mājokļu politiku reglamentēja „Jūrmalas pašvaldības mājokļu attīstības programma 2006 – 2011.gadam.” Tās mērķis bija nodrošināt ģimenes, kurām ir vajadzīga palīdzība mājokļu jautājuma risināšanā, ar pieejamiem, labiekārtotiem un mūsdienu prasībām atbilstošiem dzīvokļiem. Lai realizētu šo mērķi, galvenais uzdevums bija nodrošināt jaunu dzīvesvietu celtniecību Jūrmalas pilsētā. Programmas īstenošanai bija plānots arī valsts atbalsts. Minētais mērķis tika daļēji īstenots un Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamais fonds kopš 2006.gada, realizējot dzīvojamās mājas Līču ielā 2, Jūrmalā būvniecību, papildināts ar 65 jaunuzceltiem un labiekārtotiem dzīvokļiem.

Saskaņā ar likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” un saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2005.gada 23. februāra saistošajiem noteikumiem Nr.6 "Personu, kurām nepieciešama palīdzība dzīvokļa jautājumu risināšanā, reģistrācijas un palīdzības sniegšanas kārtība" prasībām, personas, kuras Jūrmalā pretendē uz palīdzības saņemšanu, tiek reģistrētas trīs grupās:

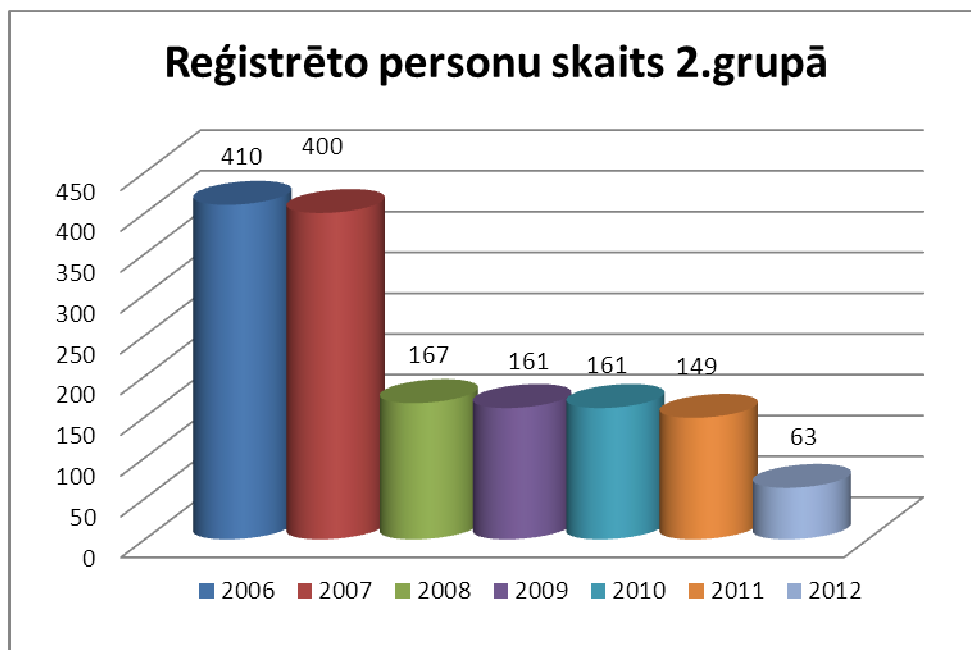
- **1.grupa** - personas, kuras ar dzīvojamo telpu nodrošināmas pirmām kārtām;



Attēls Nr.1<sup>1</sup>

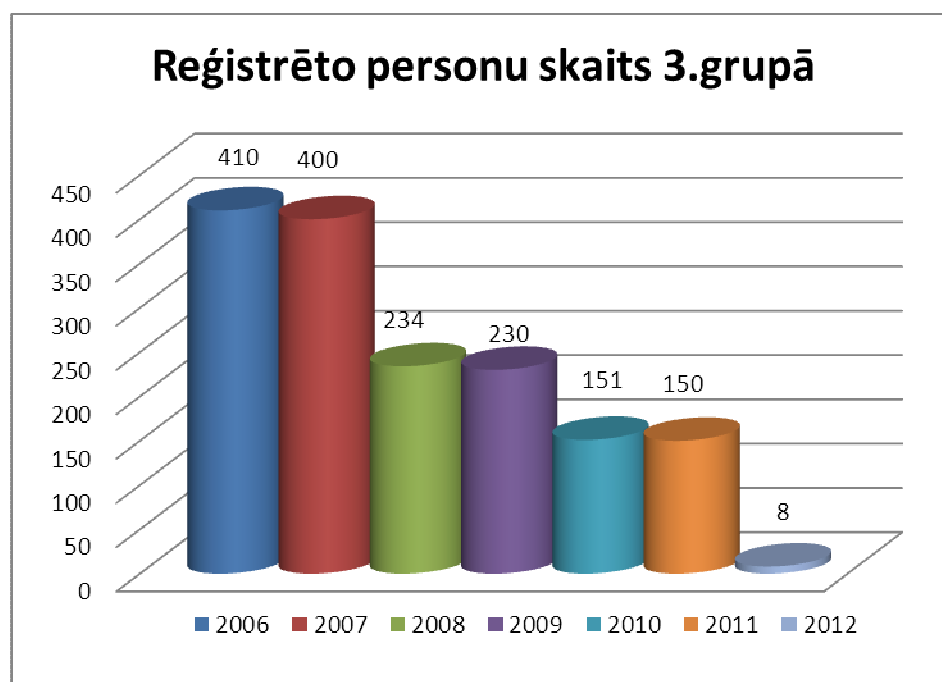
- **2.grupa** - personu uzskaites grupa, kuras dzīvo denacionalizētā vai likumīgajiem īpašniekiem atdotās dzīvojamās mājās;

<sup>1</sup> Izmantojot Jūrmalas pilsētas domes Dzīvokļu nodaļas datus



Attēls Nr.2<sup>2</sup>

- **3.grupa** - personas, kuras ar dzīvojamo platību nodrošināmas vispārējā kārtībā.



Attēls Nr.3<sup>3</sup>

Saskaņā ar likuma „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” prasībām, pašvaldībai vispirms ar dzīvojamām telpām jānodrošina personas, kuras reģistrētas palīdzības saņemšanai pirmām kārtām.

#### 2.1. Esošā dzīvokļu rinda un tās izmaiņas

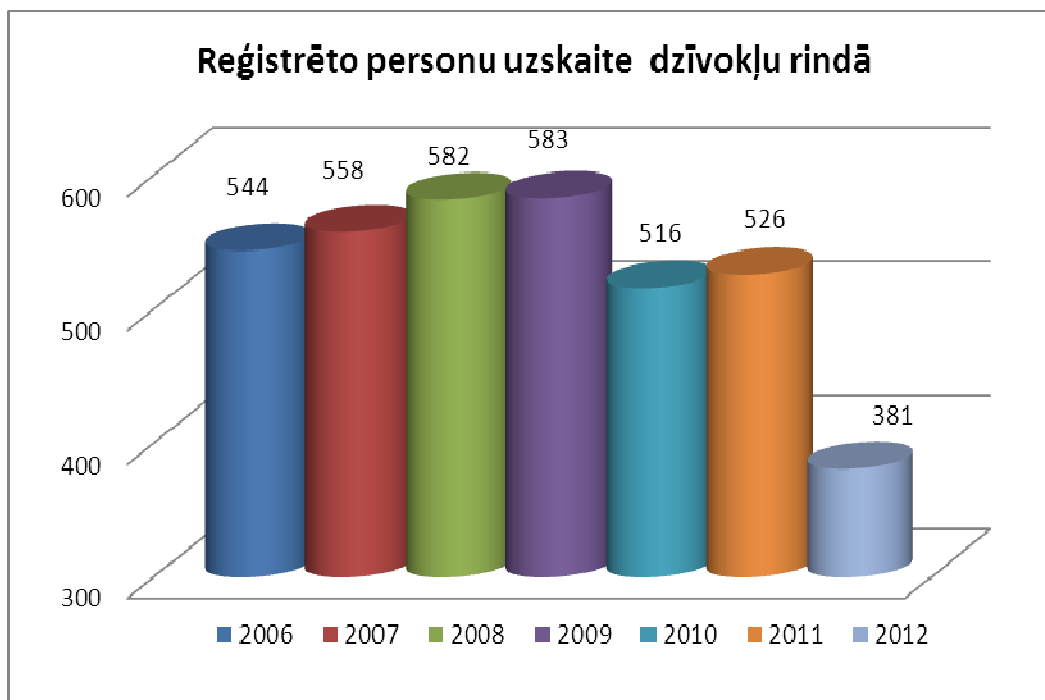
Uz 2012.gada oktobri ģimeņu/personu skaits, kuras ir tiesīgas saņemt pašvaldības palīdzību dzīvokļu jautājumā un, kuras ir iekļautas palīdzības reģistrā, ir 257

<sup>2</sup> Izmantojot Jūrmalas pilsētas domes Dzīvokļu nodaļas datus

<sup>3</sup> Izmantojot Jūrmalas pilsētas domes Dzīvokļu nodaļas datus

ģimenes/personas. Detalizētāks sadalījums pa grupām ir redzams iepriekšējos attēlos Nr.1., 2. un 3.

Laika periodā no 2006.gada janvāra līdz 2011.gada janvārim būtiskas izmaiņas palīdzības reģistrā nav notikušas, jo katru gadu vidēji tika piešķirti 10 dzīvokļi reģistrā esošām ģimenēm/personām. Izmaiņas notikušas attiecīgajās grupās, pieaugot uzņemto ģimeņu/personu skaitam 1.grupā un samazinoties 2. un 3.grupas ģimeņu/personu skaitam palīdzības reģistrā.



Attēls Nr.4<sup>4</sup>

Neskatoties uz dažādiem sociālajiem faktoriem laika periodā no 2009.gada līdz 2011.gadam, kad valstī kopumā pieauga bezdarba līmenis un samazinājās iedzīvotāju vidējais atalgojums, būtiskākās izmaiņas ir notikušas pēc šī perioda - 2011. un 2012.gadā, kad no 526 palīdzības reģistrā iekļautām ģimenēm/personām, kuras reģistrētas 2011.gada janvārī, to skaits ir samazinājies līdz 257 ģimenēm/personām 2012.gada oktobrī.

Viens no iemesliem šim samazinājumam ir apstākļi, ka veicot ikgadēju reģistrā esošo ģimeņu/personu pārreģistrāciju, atsevišķas ģimenes/personas tika izslēgtas no reģistra, jo neatbilda vairs tiem nosacījumiem, pie kuriem var pretendēt uz palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā. Būtiskākais samazinājums šī iemesla dēļ ir tieši 3.grupā.

Savukārt 1. un 2.grupā palīdzības reģistrā iekļauto ģimeņu/personu skaits samazinājies, jo šajos gados no Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda tika piešķirti 44 dzīvokļi un PSIA „Jūrmalas attīstības projekti” nodeva 65 dzīvokļus reģistrēto ģimeņu un personu vajadzībām, kas ir lielākais pieaugums piešķirto dzīvokļu skaitam, salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem.

<sup>4</sup> Izmantojot Jūrmalas pilsētas domes Dzīvokļu nodaļas datus

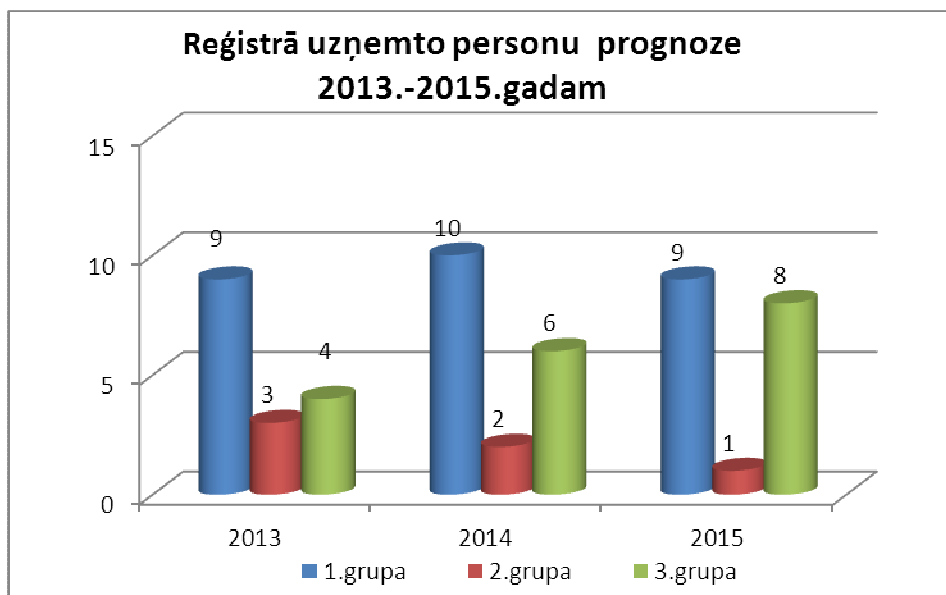


Attēls Nr.5<sup>5</sup>

## 2.2. Dzīvokļu pieprasījuma prognoze

Vadoties no reģistrā iekļauto ģimeņu/personu skaita, varam secināt, ka uz doto brīdi Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamu fondu nepieciešams palielināt vismaz par 260 jauniem dzīvokļiem, kā rezultātā būtu iespējams sniegt nepieciešamo palīdzību visām reģistrā esošām ģimenēm/personām.

Turpmāko gadu pieprasījums pēc jauniem dzīvokļiem tiek prognozēts līdzšinējā līmenī – vidēji 15-20 personas gadā, kuras tiek uzņemtas no jauna reģistrā pamatā 1. un 3.grupā.



Attēls Nr.6

Minētais iespējamais pieprasījums pēc pašvaldības palīdzības dzīvokļu jautājumu risināšanā, varētu tikt apmierināts ar jau pašvaldības dzīvojamā fondā esošiem dzīvokļiem, jo iepriekšējo gadu pieaugums ir salīdzinoši neliels un faktiski atbilst

<sup>5</sup> Izmantojot Jūrmalas pilsētas domes Dzīvokļu nodaļas datus

pašvaldības piešķirto dzīvokļu skaitam. Ja šāds pieprasījums samazinās vai arī pašvaldības rīcībā ir vairāk brīvie dzīvokļi, nekā tiek pieprasīts, ir iespējams veikt izmaiņas Jūrmalas pilsētas domes 2005.gada 23.februāra saistošajos noteikumos Nr.6 „Personām, kurām nepieciešama palīdzība dzīvokļu jautājumu risināšanā, reģistrācijas un palīdzības sniegšanas kārtība”, paplašinot to subjektu loku, piemēram 3.grupā, kas var pretendēt uz palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā.

Vērtējot sociālo faktoru ietekmi uz dzīvokļu rindas izmaiņām varam secināt, ka uzlabojoties finansiālajai un ekonomiskajai situācijai valstī, sagaidāms, ka palīdzības reģistros no jauna uzņemto ģimeņu/personu skaits nākotnē varētu samazināties, un pretēji – pasliktinoties situācijai valstī – pieprasījums varētu palielināties. Pēc Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijas izstrādātā pētījuma – „Latvijas Tautsaimniecība: Makroekonomiskais pārskats” (2012; Nr.2) datiem, kopš 2010.gada sākuma ekonomiskās aktivitātes valstī ir pakāpeniski atjaunojušās – uzlabojās situācija darba tirgū (palielinās nodarbinātība, pakāpeniski samazinās bezdarbs un pieaug brīvo darba vietu skaits). Tādējādi, valstī pieaug vidējais atalgojums tautsaimniecībā.<sup>6</sup> Savukārt apskatot bezdarba problēmu Jūrmalā, konstatējam, ka 2012.gada septembrī bezdarba līmenis pilsēta ir 7.5%, taču, 2011.gada septembrī šis rādītājs bija par 0.9% lielāks. 2012.gada pirmo deviņu mēnešu laikā bezdarba līmenis pilsētā nav pārsniedzis 8.3% sliekšni, kas bija 2011.gada zemākais rādītājs un kopumā, salīdzinot šos divus periodus, ir secināms, ka bezdarba līmenis pilsētā ir samazinājies vidēji par 1.8%.<sup>7</sup>

Kopumā apskatītie dati liecina par mērenu valsts ekonomisko augšupeju uz kuru norāda gan Ekonomikas ministrija savā pētījumā, gan finanšu eksperti publiskajā vidē. Līdz ar to, vērtējot sociālo faktoru ietekmi uz dzīvokļu rindas izmaiņām, secinām, ja bezdarbs valstī turpinās sarukt un ekonomiskā situācija valstī uzlaboties, tas tiešā veidā ietekmēs Jūrmalas pilsētas iedzīvotāju maksātspēju, tādējādi, prognoze par zemu iedzīvotāju pieprasījumu pēc dzīvojamās platības apstiprināsies. Tomēr, lai arī statistikas rādītāji un ekspertu vērtējumi projicē ekonomiskās situācijas uzlabošanu, pastāv virkne risku, kas saistīti ar globālās ekonomikas attīstības tendencēm, kas tiešā un netiešā veidā var ietekmēt Jūrmalas pilsētas iedzīvotāju maksātspēju nākotnē un arī pieprasījumu pēc pašvaldības dzīvokļiem.

### 2.3. Dzīvokļu struktūra

Jūrmalas pilsētas dome piešķir dzīvokļus gan ar, gan bez ērtībām. Taču tā kā PSIA „Jūrmalas attīstības projekti” būvē tikai jaunus dzīvokļus ar ērtībām, šajā programmā veikta dzīvokļu pieprasījuma prognoze tikai par dzīvokļiem ar ērtībām. Turpmākā jaunuzceltu dzīvokļu pieprasījumu prognoze nākamajiem gadiem ir balstīta uz šobrīd reģistrā esošo ģimeņu/personu vajadzībām un šādiem pieņēmumiem:

- 1.grupā pieprasījums ir pēc vienistabas dzīvokļiem, jo šajā grupā tiek reģistrēti bāreņi un bērni, kuri palikuši bez vecāku gādības, personas pēc ieslodzījuma, kuriem līdz šim tika piešķirti tikai vienistabas dzīvokļi, tādējādi pieprasījums pamatā būs pēc vienistabas dzīvokļiem, izņemot tās ģimenes, kuras ar tiesas spriedumu tiek izliktas no īrētās dzīvojamās telpas;

<sup>6</sup> Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijas pētījums „Latvijas Tautsaimniecība: Makroekonomiskais pārskats” (2012; Nr.2)

<sup>7</sup> LR Labklājības ministrijas Nodarbinātības valsts aģentūras dati;



- 2.grupas ietvaros vislielākais pieprasījums sagaidāms arī pēc vienistabas dzīvokļiem, taču laika gaitā var pieaugt pieprasījums arī pēc divistabu un trīsistabu dzīvokļiem;
- 3.grupas ietvaros prognozējams nevienmērīgs pieprasījums visās dzīvokļu izmēru kategorijās. Tomēr ņemot vērā, ka šajā grupā uz 2012.gada oktobri reģistrētas astoņas ģimenes/personas, nevienmērīgais pieprasījums šajā reģistrā būtiski neietekmē kopējo pieprasījuma prognozi.

Ņemot vērā minēto, varam secināt, ka efektīva dzīvojamā fonda attīstība un jaunceļamo dzīvokļu struktūra izriet tieši no pašvaldības dzīvojamā fonda nepieciešamības, kurā atsevišķi tiek analizēts to ģimeņu lielums un personu vajadzības, kuras pretendē uz pašvaldības dzīvojamo telpu. Balstoties uz Jūrmalas pilsētas domes Dzīvokļu nodaļas sniegto informāciju uz 2012.gada oktobri, varam pieņemt, ka mājokļu programmas rezultātā jaunceļamo dzīvokļu struktūru līdz 2015.gada beigām aptuveni veidos:

- 80% vienistabas dzīvokļi;
- 16% divistabu dzīvokļi;
- 4% trīsistabu un lielāki dzīvokļi.

Vēlākos gados pieprasījums pēc vienistabas dzīvokļiem varētu sarukt par vidēji 10%, kas saistīts ar divistabu dzīvokļu pieprasījuma pieaugumu.

Jāņem vērā, ka šajā analizē apkopotā informācija par pieprasījumu pēc pašvaldības dzīvokļiem ir balstīta uz dzīvokļu rindas datiem līdz 2012.gada oktobrim. Dzīvokļu rinda ir dinamiska datubāze, tajā esošie iedzīvotāji mēdz no rindas izstāties, kā arī iesniegt par sevi papildus informāciju.

PSIA „Jūrmalas attīstības projekti” izbūvētie dzīvokļi nav vienīgie, kas tiek piešķirti rindā reģistrētajiem, jo šīm personām tiek piedāvāti Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fondā pieejamie brīvie dzīvokļi. Jau šobrīd ir uzsākti rekonstrukcijas darbi dzīvojamai ēkai Jūrmalā, Skolas ielā 44, kā rezultātā Jūrmalas pilsētas pašvaldība 2013.gadā papildinās dzīvojamo fondu vēl ar 130 dzīvokļiem, no kuriem aptuveni 100 dzīvokļi būs pieejami palīdzības reģistros reģistrētajām ģimenēm/personām. Tādējādi rindas informācija pastāvīgi mainās, lai gan tuvākajā laikā nav sagaidāmas radikālas izmaiņas dzīvokļu pieprasījuma struktūrā.

## **Secinājumi**

Jūrmalas pašvaldības teritorijā pieprasījums palīdzības saņemšanai dzīvokļu jautājumu risināšanā ievērojami pārsniedz šobrīd pašvaldībai pieejamās iespējas nodrošināt ar dzīvojamo telpu visas ģimenes/personas, kuras atbilstoši likumam „Par pašvaldību palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” var pretendēt uz palīdzības saņemšanu. Līdz ar to Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamo fondu nepieciešams palielināt vismaz par 260 dzīvokļiem, no kuriem vismaz 100 dzīvokļus ir plānots piešķirt reģistrā esošām ģimenēm/personām jau 2013.gadā, tādēļ faktiski dzīvojamo fondu ir nepieciešams papildināt turpmākajos gados vēl aptuveni par 160 dzīvokļiem, kā rezultātā būtu iespējams sniegt nepieciešamo palīdzību visām uz doto brīdi reģistrā esošām ģimenēm/personām.

Turpmākais iespējamais pieprasījums varētu tikt apmierināts ar Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fondā pieejamiem brīviem dzīvokļiem.

Efektīva dzīvojamā fonda attīstība un jaunceļamo dzīvokļu struktūra izriet tieši no pašvaldības dzīvojamā fonda nepieciešamības. Uz doto brīdi un arī turpmākajos trijos gados prognozējams vislielākais pieprasījums pēc vienistabas dzīvokļiem.

### **3. Pētījums par prognozējamajām dzīvojamo māju celtniecības izmaksām**

#### **3.1. Jaunceļamo dzīvojamo māju struktūra un standarti**

Jaunceļamo dzīvojamo māju struktūra izriet no dzīvojamā fonda nepieciešamības, kur atsevišķi tiek analizēts to ģimeņu lielums un personu vajadzības, kuras pretendē uz pašvaldības dzīvojamo telpu.

Plānojot jaunceļamo dzīvojamo māju struktūru Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas 2012. – 2015.gadam ietvaros, vērā tiek ņemtas ne tikai būvnormatīva LBN 211-08 "Daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamie nami" prasības un tajos paredzētie normatīvi, bet arī iedzīvotāju vajadzības pēc dzīvokļiem, kuros ir zems kopējais īres un komunālo pakalpojumu maksājuma apmērs, kas ir aktuāli tiem iedzīvotājiem, kuriem ir ierobežota maksātspēja.

PSIA „Jūrmalas attīstības projekti” dzīvokļu būvniecības projektu izpildītājiem izvirza noteiktas prasības un standartus, kas tiem ir stingri jāievēro. Kā viena no svarīgākajām prasībām ir dzīvokļu izmēri – dzīvokļiem jābūt nelieliem (ekonomiskās klases), ar dzīvokļu kopējo platību ne lielāku kā:

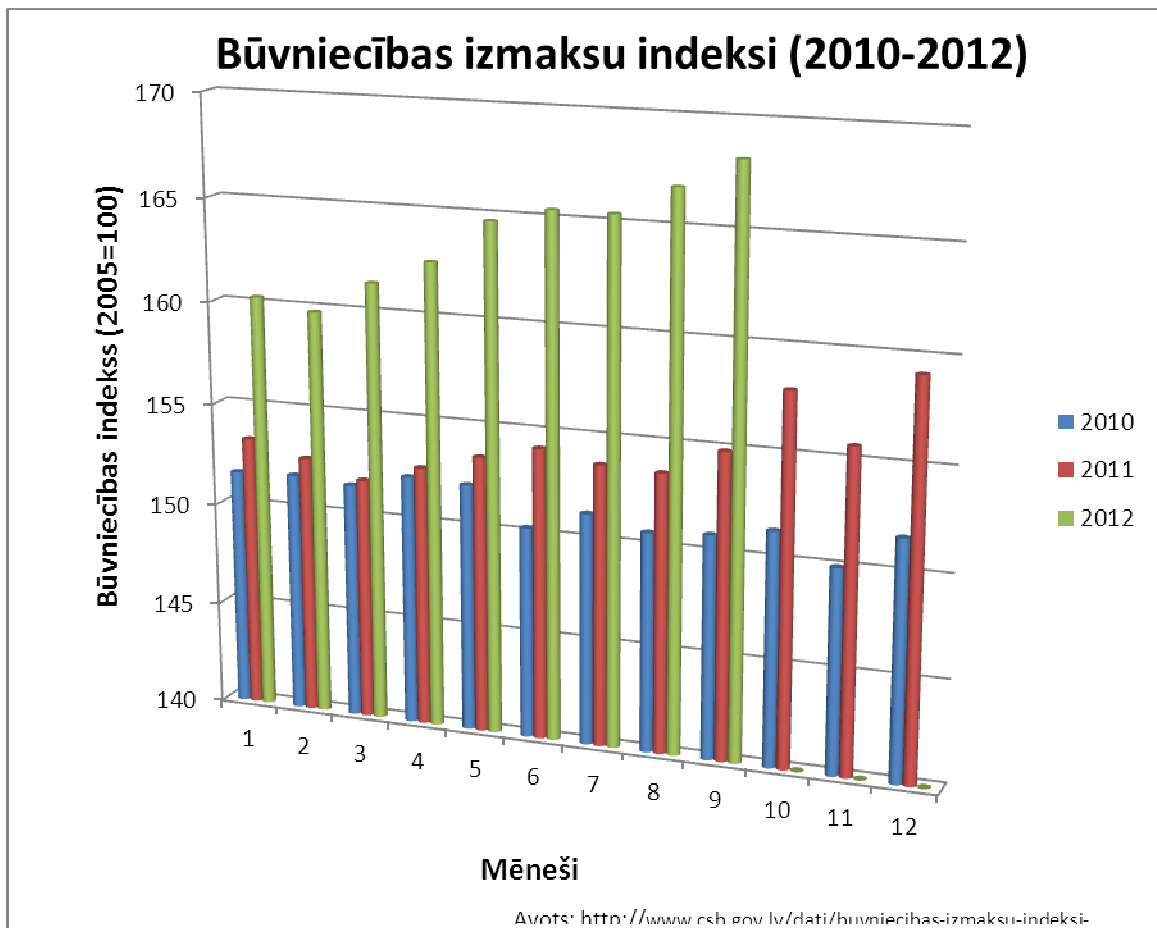
- 1-istabas dzīvokļiem: 35 m<sup>2</sup>;
- 2-istabu dzīvokļiem: 40 m<sup>2</sup>;
- 3-istabu dzīvokļiem: 55 m<sup>2</sup>;
- 4-istabu dzīvokļiem: 65 m<sup>2</sup>.

Dzīvokļiem jābūt ar pilnu iekšējo apdari un santehniku, virtuvē jābūt uzstādītai plītij, izlietnei un ūdens jaucējam. Kā viena no vēlamajām prasībām ir ēkas īpatnējais enerģijas patēriņš apkurei 70 – 75 kWh uz dzīvojamās ēkas m<sup>2</sup>/gadā, kas uzskatāms par efektīvu risinājumu un nākotnē prognozējams ietaupījums uz apkures izmaksām ēkas ekspluatācijas laikā, jo arī dzīvojamās ēkas kopējais īpatnējais enerģijas patēriņš paredzēts aptuveni 125 kWh uz dzīvojamās ēkas m<sup>2</sup>/gadā.

PSIA „Jūrmalas attīstības projekti” projektu būvniecības izmaksas ir veidotas, ņemot vērā augstāk minēto būvniecības standartu.

#### **3.2. Līdzšinējās celtniecības izmaksas un prognozējamās cenu izmaiņas**

Būvniecības izmaksu indekss raksturo izpildīto būvdarbu izmaksu pārmaiņas pārskata periodā attiecībā pret bāzes periodu. Aprēķinot to, tiek salīdzinātas izmantoto būvmateriālu cenas, būvniecībā nodarbināto strādnieku darba samaksa un izmaksas celtniecības mašīnu un mehānismu uzturēšanai un ekspluatācijai. *Attēlā Nr.7* aplūkojamas būvniecības izmaksu indeksa izmaiņas resursu pamatgrupās. Var secināt, ka būvniecības izmaksu indekss būvmateriāliem kopš 2009.gada beigām, kad tas pārstāja kristies, ir palicis gandrīz nemainīgs un svārstās starp 114 līdz 118% no LR Centrālās statistiskās pārvaldes noteiktā bāzes gada jeb salīdzinājuma perioda kopš 2005.gada. Izmaksas mašīnu un mehānismu uzturēšanai un ekspluatācijai, pēc mērenā krituma no 2009.gada līdz 2010.gada beigām, ir sākušas pakāpeniski pieaugt. Darbinieku darba samaksa pēdējo trīs gadu laikā ir vairāk kārt gan nokritusies, gan pieaugusi.



Attēls Nr.7<sup>8</sup>.

Šajos LR Centrālās statistiskās pārvaldes datos redzamas būvniecības cenu izmaksu izmaiņas pret iepriekšējo gadu kopš 2010.gada, kad būvniecības cenas nokritās un nostabilizējās. Līdz ar to iespējams prognozēt, ka 2012.gadā un turpmākajos gados būvniecības cenas varētu nedaudz pieaugt, jo faktiskās būvniecības cenas Latvijā aug ātrāk nekā valsts inflācija.

### Secinājumi

Balstoties uz ekspertu viedokli un līdzšinējo būvniecības cenu pieaugumu, var secināt, ka nākamajos gados sagaidāmais būvniecības cenu pieaugums būs 5 – 7% gadā.

<sup>8</sup> Izmantojot LR Centrālās statistiskās pārvalde datus

#### 4. Mājokļu celtniecības iespēju novērtējums

Šīs programmas īstenošanai tika izvērtētas mājokļu celtniecības iespējas PSIA „Jūrmalas attīstības projekti” pamatkapitālā ieguldītajos brīvajos zemesgabalos, kā arī piekrītošajos zemes gabalos. Kopumā identificējot trīs zemes gabalus, kuri ir piemēroti daudzdzīvokļu ēku būvniecībai.

Tabula Nr.1. PSIA „Jūrmalas attīstības projekti” pamatkapitālā ieguldītie un piekrītošie brīvie zemes gabali<sup>9</sup>

Nr.p.k.	Nekustamā īpašuma adrese	Kadastra numurs	Zemes platība	Pamatkapitālā ieguldīts vai piekrītošs ar Jūrmalas pilsētas domes lēmumu
1.	Jūrmalā, Dīķu ielā 30	1300021020 4	17435 m <sup>2</sup>	Pamatkapitālā
2.	Jūrmalā, Kauguri 3901	1300020390 1	274446 m <sup>2</sup> (nepieciešama zemesgabala sadališana)	piekrītošs ar 05.04.2007. JPD lēmumu Nr.318
3.	Jūrmalā, Skolas ielā 31a	1300020250 4	4785 m <sup>2</sup>	Pamatkapitālā

Par piemērotāko tiek atzīts zemes gabals Jūrmalā, Dīķu ielā 30, kurā jau pirmajos divos programmas realizācijas gados, pirmās kārtas ietvaros ir iespējama 166 dzīvokļu būvniecība.

Mainoties situācijai un būtiski pieaugot pieprasījumam pēc dzīvokļiem, ir iespējams veikt papildus daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecību, uzsākot otrās kārtas būvniecību uz P SIA „Jūrmalas attīstības projekti” piederošā zemes gabala Jūrmalā, Dīķu ielā 30, iegūstot vēl 166 dzīvokļus. Tā kā jau pirmās kārtas ietvaros paredzēts izbūvēt visus nepieciešamos inženierkomunikāciju pieslēgumus un vairs nav nepieciešams veikt detālpilnojumu un pilnu projektēšanu, nākamās kārtas būvniecības uzsākšana ir iespējama ļoti īsā termiņā un ar mazākām būvniecības izmaksām.

Pārējo divu zemes gabalu apbūvi ir vēl nepieciešams rūpīgi izvērtēt, ņemot vērā to piemērotību šim mērķim.

Ņemot vērā iepriekš minēto un dzīvokļu pieprasījuma prognozi, par prioritāru zemes gabalu apbūvei tiek izvirzīts zemes gabals Jūrmalā, Dīķu ielā 30.

##### 4.1. Dīķu ielas 30, teritorija

Zemesgabals atrodas Jūrmalas pilsētā. Esošajā situācijā teritorijas apbūvi veido nakts patversmes vajadzībām nepieciešamās ēkas un infrastruktūra. Zemesgabalam nodrošināta piebraukšana gan no Dīķu ielas, gan Litenes ielas. Ielu segums ir grants, savukārt, zemesgabalā daļai piebraucamo ceļu – asfaltbetona segums.

Teritorijas reljefs ir līdzens un teritorijas vidējais augstums virs jūras līmeņa ir aptuveni 2,40 m. Zemes ūdens līmeņa regulēšanai, kā arī teritorijas nosusināšanai, zemesgabalā izveidoti grāvji, kas izvietoti gar A un D puses zemesgabala robežām.

Zemesgabalu plānots labiekārtot un tajā, divās būvniecības kārtās, iespējams izbūvēt četrus divpadsmit stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamos namus. Jaunā apbūve veidota

<sup>9</sup> Izmantojot PSIA „Jūrmalas attīstības projekti” datus

saskaņā ar detālplānojumu zemesgabalam, ievērojot plānoto zonējumu un apbūves līnijas, kā arī aizsargjoslas.

Būvniecības pirmās kārtas ietvaros, zemesgabals labiekārtojams, izbūvējami nepieciešamie inženiertīkli, izbūvējamas divas dzīvojamās mājas, kā arī atsevišķi izstrādājams projekts Dīķu ielas rekonstrukcijai posmā no Tirzas ielas līdz Litenes ielai, kā arī Litenes ielas izbūvei gar zemesgabala robežu.

#### **4.2. Dīķu ielas 30, ēku būvniecības izmaksas**

Atbilstoši izstrādātajam tehniskajam projektam, teritorijā Jūrmalā, Dīķu ielā 30 plānoto pirmās kārtas dzīvojamo ēku kopējā platība ir 7868 m<sup>2</sup>, kurā ieplānoti kopumā 166 dzīvokļi ~5900 m<sup>2</sup> kopplatībā.

Pirmās kārtas būvniecības izmaksas šim objektam uz 2011.gada decembri sastāda LVL 6,239 miljoni, ieskaitot infrastruktūras pieslēgumu izmaksas un teritorijas labiekārtojumu, kurās nav iekļauts cenu izmaksu pieaugums, projekta vadības un būvuzraudzības izmaksas. Ņemot vērā prognozējamo celtniecības cenu pieaugumu (vidēji 5-7% gadā) un projekta vadības un būvuzraudzības izmaksas, uz doto brīdi būvniecības kopējās izmaksas tiek prognozētas aptuveni LVL 6,8 miljoni.

Papildus jāņem vērā, ka minētajā summā ir iekļauts pievienotās vērtības nodoklis, taču līdz ar izmaiņām nodokļu likumdošanā, kopš 2013.gada pašvaldībai un arī tās kapitālsabiedrībai pievienotās vērtības nodoklis, būvējot jaunus objektus, nav jāmaksā, tādēļ būvniecībai nepieciešamā summa var tikt koriģēta, samazinot to proporcionāli pievienotās vērtības likmei un faktiski nepieciešamais finansējums tādā gadījumā būtu aptuveni LVL 5,7 miljoni.

Prognozējams, ka kopumā 2013.gadā vidējās celtniecības izmaksas par šāda veida pašvaldības dzīvokļu celtniecību, atbilstoši aprakstītajam celtniecības standartam, atkarībā no inflācijas apjoma, sastādīs 882 – 916 Ls/m<sup>2</sup> (bez PVN par dzīvokļa platības m<sup>2</sup>) un šāds pieņēmums tiek norādīts arī Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmā 2014. – 2018.gadam. Salīdzinājumam Jūrmalā, Dīķu ielā 30 ēku celtniecības izmaksas, atkarībā no inflācijas apjoma, varētu sastādīt 866 – 927 Ls/m<sup>2</sup> (bez PVN par dzīvokļa platības m<sup>2</sup>), taču šajā gadījumā ir jāņem vērā tas, ka minētajās izmaksās ir iekļautas infrastruktūras izbūves un teritorijas labiekārtošanas (labiekārtojuma platība gruntsgabālā 16 057 m<sup>2</sup> un piebraucamo ceļu un laukumu platība 3 048 m<sup>2</sup>) izmaksas, bez kurām ēku celtniecības izmaksas sastādītu 764 – 818 Ls/m<sup>2</sup> (bez PVN ar dzīvokļa platības m<sup>2</sup>).

## 5. Finansēšanas iespējas

Vērtējot pēdējo gadu pašvaldību un sociālo mājokļu celtniecības pieredzi, var secināt, ka finansēšanas mehānismi ir piedzīvojuši izmaiņas, kas saistītas ar tiešām un netiešām valsts vai pašvaldības finansējuma piesaistes iespējām. Ņemot vērā Latvijas valdības uzņemtās saistības pret starptautiskajiem aizdevējiem saskaņā ar Saprāšanās memorandu starp Eiropas Kopienu un Latvijas Republiku (un tā papildinājumiem), Starptautiskā aizdevuma programmas ietvaros, valsts budžeta iestāžu, tai skaitā arī pašvaldības, iespējas uzņemties papildu ilgtermiņa saistības, arī garantijas par citu saistīto personu, piemēram, pašvaldības kapitālsabiedrību, saņemtajiem aizņēmumiem, tika būtiski ierobežotas.

Kaut arī pašvaldību un sociālo mājokļu nozare var būt un faktiski tiek uzskatīta par zema riska nozari, un tādēļ ļoti pievilcīgu nozari privātajām investīcijām, praktiski šāda finansējuma piesaisti apgrūtina iepriekš minētais iemesls.

Balstoties uz citu pašvaldību pieredzi, var secināt, ka realizējot pašvaldības un sociālo dzīvojamo māju projektus, tiek izmantoti dažādi finansēšanas modeļi un dažādas vairāku modeļu kombinācijas, kas ļauj ievērojami samazināt pašvaldību ieguldījumus šāda veida projektos, iesaistot projektu finansēšanā arī privātos partnerus. Tomēr konkrētā finansēšanas modeļa izvēlei ir jābūt ekonomiski pamatotai un atbilstošai spēkā esošo normatīvo aktu prasības, kas ļautu pašvaldība rast izdevīgāko dzīvojamā fonda attīstības risinājumu.

### 5.1. Dzīvojamā fonda attīstības programmas finansēšanas modelis

#### **Pašvaldības kredīts:**

Pašvaldības kredīti ir viens no vienkāršākajiem un izplatītākajiem daudzdzīvokļu dzīvojamo māju finansēšanas modeļiem. Pašvaldībai, aizņemoties dzīvokļu būvniecībai nepieciešamos finanšu resursus bankā, iespējams nodrošināt zemākas finansēšanas izmaksas, nekā tās ir kapitālsabiedrībai vai privāto uzņēmējiem.

Papildus pašvaldībai ir iespēja saņemt valsts aizdevumu, kur procentu likmes gadā pašvaldībām ir mazākas par kredītiestāžu piedāvātām likmēm un, atkarībā no izvēlētas aizdevuma valūtas, vidēji sastāda 0.565 – 2.975% gadā.

Esošajā modelī nav būtiski vai šo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecību veic pašvaldība vai arī P SIA „Jūrmalas attīstības projekti” tiek uzdots veikt pasūtītāja funkcijas. Tomēr šī finansēšanas modeļa izvēle ir atkarīga no pašvaldības iespējām uzņemties papildus kredītsaistības un tādēļ tā ir izvērtējama atsevišķi, pirms konkrēta projekta attīstīšanas, pieņemot attiecīgu Jūrmalas pilsētas domes lēmumu.

## **5.2. Alternatīvie dzīvojamā fonda attīstības programmas finansēšanas modeļi.**

### **Pašvaldības kapitālsabiedrības kredīts:**

Šis Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas finansēšanas modelis paredz, ka jaunceļamo dzīvojamo ēku būvniecībai PSIA „Jūrmalas attīstības projekti” ņems ilgtermiņa kredītu, kas tiek garantēts ar sabiedrības pamatkapitālā ieguldīto nekustamo īpašumu un jaunceļamajām dzīvojamām ēkām, kā arī uzbūvēto dzīvokļu tālāku realizēšanu pašvaldības vajadzībām.

Nepieciešamo summu ir plānots piesaistīt ilgtermiņa kredītu veidā uz 10 gadiem. Procentu maksājumi par ilgtermiņa kredītiem varētu nedaudz pārsniegt vidējo iekšzemes uzņēmumiem izsniegto kredītu procentu likmi, kas saskaņā ar Latvijas Bankas publiskoto informāciju ir 3,27 – 3,93%, taču nepārsniegs 5% likmi gadā no atlikušās summas.

Uzbūvētos dzīvokļus par faktiskajām būvniecības un finansējuma piesaistes izmaksām atbilstošu summu, iegādātos Jūrmalas pilsētas dome pašvaldības dzīvojamā fonda paplašināšanai.

Gadījumā, ja pašvaldības dzīvokļu projektu attīstīšanai PSIA „Jūrmalas attīstības projekti” ir nepietiekams nodrošinājums aizdevumu saņemšanai komercbankās, pašvaldība var sniegt garantiju vai lemt par visu dzīvokļu iegādi noteiktā termiņā, kas samazinātu kredītu procentu likmi.

### **Valsts un Privātās Partnerības (VPP) mehānismi:**

Gadījumos, kad pašvaldībai nepietiek budžeta līdzekļu, lai īstermiņā apmierinātu iedzīvotāju augošo pieprasījumu pēc dažāda veida pakalpojumiem un infrastruktūras objektiem, privātu finanšu līdzekļu piesaiste nodrošina ātru rezultātu - ātrāk tiek uzcelti un ekspluatācijā nodoti vajadzīgie objekti. Šis finansēšanas modelis paredz ilgtermiņa nomas līguma slēgšanu starp pašvaldību kā nomnieku un būvnieku vai dzīvokļu projektu attīstītāju kā dzīvokļu īpašnieku. Modelis paredz, ka visas dzīvokļu ēkas būvniecības, apsaimniekošanas un uzturēšanas izmaksas sedz dzīvojamās ēkas īpašnieks. Jāņem vērā, ka privātajiem attīstītājiem un būvniekiem komercbankas nespēj piedāvāt tik zemas procentu likmes kā pašvaldībām, tādēļ, izmantojot šo modeli, sadārdzinās dzīvokļu projekta finansēšanas izmaksas, kas rezultātā pašvaldībai izmaksās dārgāk, jo ilgtermiņā pašvaldības ietaupījums uz apsaimniekošanas un uzturēšanas izmaksu rēķina neatsver projekta finansēšanas izmaksu sadārdzinājumu.

### **Privāto būvnieku/attīstītāju finansējums:**

Īstenojot pašvaldības un sociālo dzīvokļu māju projektus par pašvaldības līdzekļiem, iespējams modelis, kad būvniecībai nepieciešamo finanšu resursu piesaisti veic projekta attīstītājs vai būvnieks, nevis pati pašvaldība. Taču šis modelis ievērojami sadārdzina finanšu resursu izmaksas, jo privātajiem attīstītājiem un būvniekiem komercbankas nespēj piedāvāt tik zemas procentu likmes kā pašvaldībām un valsts iestādēm.

## 6. Kopsavilkums

Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas mērķis ir līdz 2015.gadam nodrošināt reģistrā esošās ģimenes/personas, kurām ir vajadzīga palīdzība mājokļu jautājuma risināšanā, ar labiekārtotiem un mūsdienu prasībām atbilstošiem dzīvokļiem. Uz 2012.gada oktobri ģimeņu/personu skaits, kuras ir tiesīgas saņemt pašvaldības palīdzību dzīvokļu jautājumā un, kuras ir iekļautas palīdzības reģistrā, ir 257 ģimenes/personas.

Lai realizētu šo mērķi, ir izvēlēts uzdevums 2012. – 2015.gados īstenot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kompleksa pirmās kārtas – divu jaunceļamu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju ar 166 dzīvokļiem būvniecību uz PSIA „Jūrmalas attīstības projekti” piederošā zemes gabala Jūrmalā, Dīķu ielā 30. Ņemot vērā dzīvokļu rindas analīzi, var secināt, ka 166 jaunizbūvēti dzīvokļi būs pietiekami kopējā dzīvokļa pieprasījuma apmierināšanai. Turpmākais iespējamais pieprasījums varētu tikt apmierināts ar Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fondā pieejamiem brīviem dzīvokļiem. Taču mainoties situācijai un būtiski pieaugot pieprasījumam, ir iespējams veikt arī papildus daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecību, uzsākot otrās kārtas būvniecību uz P SIA „Jūrmalas attīstības projekti” piederošā zemes gabala Jūrmalā, Dīķu ielā 30, iegūstot vēl 166 dzīvokļus.

Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas kopējās izmaksas (ņemot vērā prognozējamo celtniecības cenu pieaugumu programmas realizācijas periodā vidēji 5-7% gadā) uz doto brīdi ir aprēķinātas aptuveni LVL 6,8 miljoni. Ņemot vērā būvniecības uzsākšanas termiņu un izmaiņas nodokļu likumdošanā, šīs izmaksas varētu tikt samazinātas vismaz pievienotās vērtības nodokļa apmērā un faktiski nepieciešamais finansējums tādā gadījumā būtu aptuveni LVL 5,7 miljoni.

Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas finansēšanas modelis paredz, ka jaunceļamo dzīvojamo ēku būvniecībai pašvaldība saņem kredītu vai valsts aizdevumu, jo šāds risinājums ir vislētākais finansējuma avots programmas realizācijai. Taču šāds risinājums jāizskata kontekstā ar pašvaldības iespējām uzņemt papildus kredītsaistības.

Ņemot vērā Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas lielo nozīmi mājokļu jautājuma risināšanā, gadījumā, ja Jūrmalas pilsētas pašvaldības budžeta situācija nepieļautu pietiekamu ilgtermiņa kredītu piesaistīšanu, programmā ir paredzēti vairāki alternatīvi mājokļu būvniecības finansēšanas modeļi. Kā viens no risinājumiem ir, ka ēku būvniecībai P SIA „Jūrmalas attīstības projekti” ņems ilgtermiņa kredītu uz 10 gadiem, bet Jūrmalas pilsētas pašvaldība veiks dzīvokļu iegādi. Pastāv arī finansēšanas modeļi, kuros ir paredzēta privātā kapitāla iesaistīšana, tomēr šo finansēšanas modeļu īstenošanai ir nepieciešama papildus izpēte, jo tā ir saistīta ar iespējamu finansēšanas izmaksu sadārdzinājumu.