Pielikums Jūrmalas pilsētas domes

2018.gada 18.decembra lēmumam Nr.647

(protokols Nr.17, 51.punkts)



Jūrmalas pilsētas domes attīstības pārvalde

**Konceptuālais ziņojums par Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstību**

Rīga, Latvija | 2018

**SATURA RĀDĪTĀJS**

[SAISTĪBU ATRUNA 3](#_Toc532808504)

[1. TERMINI 4](#_Toc532808505)

[2. KOPSAVILKUMS 6](#_Toc532808506)

[3. ESOŠĀS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS 8](#_Toc532808507)

[3.1. Jūrmalas demogrāfiskie un ekonomiskie rādītāji 8](#_Toc532808508)

[3.2. Palīdzība dzīvokļa jautājumu risināšanā 12](#_Toc532808509)

[3.3. Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamais fonds 14](#_Toc532808510)

[3.3.1. Pašvaldībai pilnībā piederošas ēkas 17](#_Toc532808511)

[3.3.2. Sociālie dzīvokļi 19](#_Toc532808512)

[3.3.3. Speciālistu īres dzīvokļi 21](#_Toc532808513)

[3.4. Pašreizējais dzīvojamā fonda izvietojums 23](#_Toc532808514)

[3.5. Dzīvojamā fonda nodrošināšanas prakse citās pašvaldībās 26](#_Toc532808515)

[3.5.1. Ventspils pilsēta 26](#_Toc532808516)

[3.5.2. Rīgas pilsēta 29](#_Toc532808517)

[3.6. Mājokļu un īres tirgus Jūrmalā 30](#_Toc532808518)

[4. JŪRMALAS DZĪVOJAMĀ FONDA ATTĪSTĪBAS ALTERNATĪVU ANALĪZE 33](#_Toc532808519)

[4.1. Dzīvojamā fonda attīstība speciālistu vajadzībām 35](#_Toc532808520)

[4.2. 1. Alternatīva “Jaunu būvniecības projekta realizācija un pašvaldības dzīvojamā fonda koncentrēšana” 35](#_Toc532808521)

[4.3. 2. Alternatīva “Jauna būvniecības projekta realizācija un dzīvojamā fonda dekoncentrēšana” 39](#_Toc532808522)

[4.4. 3. Alternatīva “Būvniecības projekta realizācija ar fonda dekoncentrēšanu” 41](#_Toc532808523)

[4.5. 4. Alternatīva “Dzīvojamā fonda daļēja īre un/vai iegāde” 43](#_Toc532808524)

[5. CEĻA KARTE 45](#_Toc532808525)

[6. PIELIKUMI 48](#_Toc532808526)

[1. Pielikums: Jūrmalas pašvaldības dzīvojamā fonda izvietojums Jūrmalas pilsētā. 48](#_Toc532808527)

[2. Pielikums: Izmaksu un ieguvumu analīzē izmantotie pieņēmumi. 49](#_Toc532808528)

[3. Pielikums: Izmaksu un ieguvumu analīzes aprēķina tabulas. 50](#_Toc532808529)

[1. Alternatīva 50](#_Toc532808530)

[2. Alternatīva 54](#_Toc532808531)

[3. Alternatīva 58](#_Toc532808532)

[4.Ceļa kartes izmaksu un ieguvumu aprēķins 63](#_Toc532808533)

[4. Pielikums: Jūrmalas pašvaldības kapitālsabiedrību un iestāžu aptauja 68](#_Toc532808534)

[5. Pielikums: Jūrmalas pilsētas dzīvojamā fonda dzīvokļi privatizētās ēkās 75](#_Toc532808535)

[6. Pielikums: Jūrmalas pilsētas pašvaldībai piederošās dzīvojamās ēkas palīdzības nodrošināšanai dzīvokļa jautājumu risināšanā 76](#_Toc532808536)

[7. Pielikums: Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamās telpas palīdzības nodrošināšanai pašvaldībai pilnībā piederošās ēkās 77](#_Toc532808537)

# SAISTĪBU ATRUNA

Šis dokuments – “Konceptuālais ziņojums par Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstību” – ir sagatavots saskaņā ar 2018. gada 17. maijā noslēgto pakalpojuma līgumu Nr. 1.2-16.4.3/642 starp Jūrmalas pilsētas domi un SIA “Dynamic University”.

Pētījumu laika posmā no 2018. gada 17. maija līdz 2018. gada 17. septembrim ir izstrādājusi SIA “Dynamic University”. Papildus Jūrmalas pilsētas domes Īpašumu pārvaldes Dzīvokļu nodaļa sadarbībā ar Attīstības pārvaldes Stratēģiskās plānošanas nodaļu ir sagatavojusi papildu detalizētu apkopojumu par Jūrmalas pilsētas dzīvojamā fonda dzīvokļiem privatizētās ēkās un pašvaldībai piederošās dzīvojamās ēkās palīdzības nodrošināšanai dzīvokļa jautājuma risināšanai.

Informācijas apkopojums, situācijas izvērtējums un secinājumi, kas minēti šajā dokumentā, ir balstīti uz apkopoto datu izpēti un intervijās gūto informāciju. Par minēto dokumentu datu, informācijas un paziņojumu precizitāti, pilnību un atbilstību dokumentu oriģināliem, ir atbildīgi attiecīgās informācijas sniedzēji, un SIA „Dynamic University” nesniedz garantijas vai saistības šajā sakarā. SIA „Dynamic University” neatbild par sekām, kas izriet no šī dokumenta vai kādas tā daļas izmantošanas.

**Pasūtītājs:** Jūrmalas pilsētas dome

**Izpildītājs**: SIA “Dynamic University”

**Pamatojums:** 2018. gada 17. maijā noslēgtais pakalpojuma līgums Nr. 1.2-16.4.3/642

**Izstrādes periods**: 2018. gada maijs – 2018. gada septembris.

# TERMINI

| TERMINI | TERMINU SKAIDROJUMS |
| --- | --- |
| Dzīvojamais fonds | Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamais fonds |
| Dzīvošanai derīgo telpu reģistrs | Dzīvojamās telpas, kuras Jūrmalas pilsētas domes noteiktā kārtībā ir atzītas par dzīvošanai derīgām un atbilstoši 2016.gada 20.oktobra Jūrmalas pilsētas domes saistošajiem noteikumiem Nr.40 “Par Jūrmalas pilsētas pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” tiek nodrošinātas personām, kuras ar palīdzību nodrošināmas pirmām kārtām. |
| Dzīvošanai nederīgo telpu reģistrs | Telpas, kuras Jūrmalas pilsētas domes noteiktā kārtībā ir atzītas par dzīvošanai nederīgām. Šīs telpas atbilstoši 2016.gada 20.oktobra Jūrmalas pilsētas domes saistošajiem noteikumiem Nr.40 “Par Jūrmalas pilsētas pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” tiek nodrošinātas tikai personām kā pagaidu dzīvojamās telpas. |
| Sociālo dzīvojamo telpu reģistrs | Dzīvojamās telpas, kas atbilstoši 2016.gada 20.oktobra Jūrmalas pilsētas domes saistošajiem noteikumiem Nr.40 “Par Jūrmalas pilsētas pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” tiek nodrošinātas personām, kuras ir tiesīgas izīrēt sociālās dzīvojamās telpas. |
| Speciālistiem izīrējamo dzīvojamo telpu reģistrs | Dzīvojamās telpas, kas atbilstoši 2016.gada 20.oktobra Jūrmalas pilsētas domes saistošajiem noteikumiem Nr.40 “Par Jūrmalas pilsētas pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” tiek nodrošinātas speciālistu vajadzībām. |
| Telpu reģistri | Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda iedalījums, ko atbilstoši palīdzības sniegšanas funkcijai uzskaita Jūrmalas pilsētas domes Īpašumu pārvaldes Dzīvokļu nodaļa. |
| 1. reģistrs | Personas, kas saņem palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā atbilstoši 2016.gada 20.oktobra Jūrmalas pilsētas domes saistošajiem noteikumiem Nr.40 “Par Jūrmalas pilsētas pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” – dzīvojamās telpas izīrēšana personām, kuras ar palīdzību nodrošināmas pirmām kārtām. |
| 2. reģistrs | Personas, kas saņem palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā atbilstoši 2016.gada 20.oktobra Jūrmalas pilsētas domes saistošajiem noteikumiem Nr.40 “Par Jūrmalas pilsētas pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” – sociālās dzīvojamās telpas izīrēšana. |
| 3. reģistrs | Personas, kas saņem palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā atbilstoši 2016.gada 20.oktobra Jūrmalas pilsētas domes saistošajiem noteikumiem Nr.40 “Par Jūrmalas pilsētas pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” – nodrošināšana ar pagaidu dzīvojamo telpu. |
| 4. reģistrs | Personas, kas saņem palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā atbilstoši 2016.gada 20.oktobra Jūrmalas pilsētas domes saistošajiem noteikumiem Nr.40 “Par Jūrmalas pilsētas pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” – īrētās dzīvojamās telpas apmaiņa pret citu īrējamu dzīvojamo telpu. |
| 5. reģistrs | Personas, kas saņem palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā atbilstoši 2016.gada 20.oktobra Jūrmalas pilsētas domes saistošajiem noteikumiem Nr.40 “Par Jūrmalas pilsētas pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” – speciālista nodrošināšana ar dzīvojamo telpu. |
| 6. reģistrs | Personas, kas saņem palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā atbilstoši 2016.gada 20.oktobra Jūrmalas pilsētas domes saistošajiem noteikumiem Nr.40 “Par Jūrmalas pilsētas pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” – dzīvojamās telpas remonts. |
| 7. reģistrs | Personas, kas saņem palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā atbilstoši 2016.gada 20.oktobra Jūrmalas pilsētas domes saistošajiem noteikumiem Nr.40 “Par Jūrmalas pilsētas pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” – vienreizēja dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta piešķiršana. |

# KOPSAVILKUMS

Konceptuālā ziņojuma par Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstību (turpmāk – Konceptuālais ziņojums), analizējot publiski pieejamos un Jūrmalas pilsētas pašvaldības nodrošināto informāciju, mērķi ir:

* Izstrādāt plānošanas dokumentu tālākai Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstībai;
* Izstrādāt risinājumus Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstībai un veicināt sociālo problēmu risināšanu;
* Plānot Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda mājokļu pieejamību speciālistiem, kuri nodrošina pašvaldības funkciju īstenošanu.

Konceptuālā ziņojuma izstrādes laikā tika izzināta Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda pašreizējā situācija un salīdzināta ar Rīgas un Ventspils pilsētas piemēriem, lai izstrādātu atbilstošu ceļa karti tālākai Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstībai. Konceptuālā ziņojuma izstrādē tika analizēta informācija laikā posmā no 2013. gada līdz 2017. gadam.

*1. tabula:* **Pētījuma izstrādes darbības.**(Avots: Autoru izstrādāts)

| **Nr.p.k.** | **DARBĪBA** | **IZMANTOTIE DATI, TO AVOTI** |
| --- | --- | --- |
| *1* | *2* | *3* |
|  | Normatīvo aktu analīze | * 2016. gada 20. oktobra Jūrmalas pilsētas domes saistošie noteikumi Nr. 40 “Par Jūrmalas pilsētas pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” (Skat. <https://www.jurmala.lv/docs/j16/s/j16s040_m.htm>) * Likums “Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām dzīvojamām mājām” (Skat. <https://likumi.lv/doc.php?id=44160>) * Likums “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” (Skat. <https://likumi.lv/doc.php?id=56812#p22&pd=1>) * 2009. gada 10. novembra Ventspils pilsētas domes saistošie noteikumi Nr. 11 “Par kārtību, kādā Ventspils pilsētā tiek sniegta pašvaldības palīdzība dzīvokļa jautājumu risināšanā un reģistrējamas personas, kurām izīrējamas pašvaldībai piederošās vai tās nomātās dzīvojamās telpas” (Skat. <https://likumi.lv/doc.php?id=203608>) * Jūrmalas pilsētas attīstības programma 2014. – 2020.gadam * Jūrmalas pilsētas pašvaldības 2015. – 2017. gada pārskati * Jūrmalas pilsētas izglītības attīstības koncepcija 2015. – 2020. gadam * Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programma 2014. – 2020. gadam * Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģija 2010. – 2030. gadam |
|  | Statistikas datu analīze | * Pašvaldības palīdzības dzīvojamās telpas jautājumu risināšanā reģistri; * Dzīvojamo telpu reģistri; * Ekonomikas ministrijas Pārskats par pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo fondu laika posmā no 2014. līdz 2016. gadam. |
|  | Intervijas | * Ventspils pilsētas Domes priekšsēdētāja vietnieks, Dzīvokļu nodaļas vadītāja, PSIA “Ventspils nekustamie īpašumi” vadītājs; * SIA “Rīgas Namu pārvaldnieks” valdes priekšsēdētājs; * Rīgas pilsētas domes Mājokļa un vides departaments – Dzīvokļu pārvaldes vadītāja, Apsaimniekošanas pārvaldes vadītāja. |

Konceptuālais ziņojums piedāvā četras alternatīvas Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstībai:

* Jaunu būvniecības projektu realizācija un pašvaldības dzīvojamā fonda koncentrēšana, esošā dzīvojamā fonda pakāpeniska atsavināšana;
* Jaunu būvniecības projektu realizācija un dzīvojamā fonda dekoncentrēšana, esošā dzīvojamā fonda pakāpeniska atsavināšana;
* Būvniecības projekta realizācija ar fonda dekoncentrēšanu, esošā dzīvojamā fonda pakāpeniska atjaunošana vai pārbūve;
* Dzīvojamā fonda daļēja īre un/vai iegāde un dekoncentrēšana, kā arī esošā dzīvojamā fonda pakāpeniska atjaunošana vai pārbūve.

# ESOŠĀS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Jūrmala ir piektā lielākā pilsēta Latvijā pēc iedzīvotāju skaita un otra lielākā pilsēta pēc teritoriālās platības. Jūrmalas ģeogrāfiskais novietojums to padara par nozīmīgu kūrorta atpūtas vietu robežas ar jūru dēļ, veidojot 24 km garu pludmales joslu un tuvo atrašanos blakus Rīgas starptautiskajai lidostai. Jūrmala ir pirmā un vienīgā pilsēta Latvijā, kurai 2013. gadā tika piešķirts kūrortpilsētas statuss. 2004. gadā Jūrmalas pilsēta tika uzņemta Eiropas Kūrorta asociācijā (*European Spas Association*).

Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijas 2010. – 2030. gadam stratēģiskais mērķis – kvalitatīva dzīves un brīvdienu vieta, kultūras un sporta centrs – uzsver pilsētas dzīvojamā fonda attīstību kā vienu no prioritātēm. Jūrmalas pilsētas attīstības programma 2014. – 2020. gadam (turpmāk – Attīstības programma) kā vienu no Jūrmalas pilsētas vidēja termiņa mērķiem ir noteikusi komunālās un transporta infrastruktūras attīstību. Lai sasniegtu mērķi, ir noteikta prioritāte “Dzīvojamā fonda attīstība”, paredzot divus rīcības virzienus: pašvaldības dzīvojamā fonda attīstība un daudzdzīvokļu namu modernizācija. Plānošanas uzdevumu sagaidāmie rezultāti ir izstrādāta un realizēta dzīvojamā fonda attīstības programma līdz 2020. gadam.

Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijas 2010. – 2030. gadam prioritātes “Jūrmalnieks” ietvaros J6 “Labs mājoklis” ir noteikts pasākumu kopums, lai ieviestu Jūrmalas pilsētas mājokļu attīstības programmu, t.sk.:

* Sniegt pašvaldības palīdzību dzīvojamā fonda remontam;
* Veicināt pašvaldības daudzstāvu dzīvojamo namu apsaimniekošanas nodošanu dzīvokļu īpašnieku pārziņā;
* Izglītot iedzīvotājus mājokļu apsaimniekošanas jautājumos;
* Metodiski virzīt un investēt jaunu pašvaldības daudzdzīvokļu māju un inženierinfrastruktūras būvniecībā;
* Veikt pašvaldības dzīvojamā fonda remontu;
* Labiekārtot daudzdzīvokļu māju iekšpagalmus;
* Jūrmalas iedzīvotāju mājokļa aizsardzības fonds – nekustamā īpašuma nodokļa atlaižu politikas realizācija.

Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstībai – remontam, t. sk. projektēšanai – ir atvēlēti 607,400.00 EUR 2018. – 2020. gada plānošanas periodā un atbilstoši Jūrmalas pilsētas investīciju plānam 2018. – 2020.gadam 157,400.00 EUR pašvaldības budžeta līdzekļu tiks izmantoti 2018. gadā mērķa “Kūrorts un tikšanās vieta” ietvaros publiskās telpas labiekārtošanai.

Atbilstoši Jūrmalas pilsētas izglītības attīstības koncepcijai 2015. – 2020. gadam Jūrmalas pilsētas dome no 2016. gada kā vienu no prioritārajiem rīcības virzieniem (“R3.2.1. Kopējā sektora attīstība, pārvaldība”) ir noteikusi atbalstu dzīvojamās platības nodrošināšanā izglītības jomas darbiniekiem. Rīcības rezultātā ir paredzēts atbalsts jaunajiem pedagogiem un atbalsta ietvaros pašvaldība ap 10 pedagogiem, sākot ar 2016. gadu, ir apņēmusies nodrošināt viņu vajadzībām atbilstošu pašvaldības dzīvojamā fonda mājokļu pieejamību.[[1]](#footnote-2)

## Jūrmalas demogrāfiskie un ekonomiskie rādītāji

Centrālās statistikas pārvaldes (turpmāk – CSP) dati liecina, ka Jūrmalas pilsētas iedzīvotāju skaits laika periodā no 2013. gada ir samazinājies, ar pieaugumu atsevišķos posmos no 2016. līdz 2017. gadam. Jūrmalas pilsēta ir viena no pilsētām, kuru nav ietekmējusi kopējā Latvijas iedzīvotāju skaita samazināšanās tendence. Iedzīvotāju skaita izmaiņas tendences Jūrmalas pilsētā var izskaidrot ar speciālistu un jauniešu piesaisti Rīgas darba tirgum, kopējo tendenci uz iedzīvotāju emigrāciju ārpus valsts, darba meklējumos. Papildus iedzīvotāju skaita dinamiku ietekmē arī mirstības koeficienta pieaugums un proporcionāli zemais dzimstības koeficients[[2]](#footnote-3). Tuvais novietojums Rīgas darba tirgum nodrošina arī papildus iedzīvotāju piesaisti. (Skat. 2. tabulu)

2. tabula: **Jūrmalas pilsētas un Latvijas kopējie demogrāfiskie rādītāji   
laika posmā no 2013. gada līdz 2017. gadam.**  
(Avots: CSP, Pilsonības migrāciju lietu pārvalde)

| Demogrāfiskais rādītājs | | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *1* | *2* | *6* | *7* | *8* | *9* | *10* |
| **Pastāvīgo iedzīvotāju skaits** | Latvijā | 2 023 825 | 2 001 468 | 1 986 096 | 1 968 957 | 1 950 116 |
| **Pastāvīgo iedzīvotāju skaits** | Jūrmalā | 57 479 | 57 385 | 57 671 | 56 646 | 57 044 |
|  | | | | | | |
| **Mirstības koeficients** | Latvijā | 14.3 | 14.3 | 14.4 | 14.6 | 14.3 |
| **Dzimstības koeficients** | Latvijā | 10.2 | 10.9 | 11.1 | 11.2 | 9.4 |
| **Mirstības koeficients** | Jūrmalā | 15.1 | 14.3 | 15.3 | 13.7 | 14.4 |
| **Dzimstības koeficients** | Jūrmalā | 11.1 | 12.1 | 12.1 | 13.7 | 10.1 |

Starp demogrāfiskajiem izaicinājumiem, kas ir jāmin ne tikai Jūrmalas, bet visas Latvijas kontekstā, ir sabiedrības novecošanās. Samazinās iedzīvotāju īpatsvars līdz darbspējas vecumam un pretēji - virs darbspējas vecuma personu skaits pieaug. Saglabājot šādu tendenci, vidējais iedzīvotāju vecums pieaug, ilgtermiņā radot papildus slodzi pilsētas sociālajam budžetam. (Skat 1. attēlu)

1. attēls: **Jūrmalas pilsētas darbspējas vecuma struktūra.**  
(Avots: Jūrmalas pilsētas pašvaldības 2017. gada publiskais pārskats; Jūrmalas pilsētas pašvaldības 2014. gada publiskais pārskats)

Atbilstoši CSP informācijai, Jūrmalas pilsētā laika posmā no 2011. gada līdz 2017. gadam ir pozitīvs migrācijas saldo, kas nozīmē, ka iedzīvotāju, kas ir pārcēlušies no citām Latvijas teritorijām uz Jūrmalu, skaits ir lielāks, nekā iedzīvotāju skaits, kas ir pārcēlušies prom no Jūrmalas uz citām Latvijas teritorijām. Tai skaitā proporcionālais personu skaits, kuri ir pārcēlušies uz ārzemēm, ir uz pusi zemāks kā personu skaits, kas ir pārcēlušies atpakaļ uz dzīvi Jūrmalā. (Skat. 3. tabulu)

3. tabula: **Jūrmalas pilsētas migrācijas saldo.**(Avots: CSP)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Laika periods | Pārcēlies uz citu teritoriju Latvijā | | Pārcēlies no citas teritorijas Latvijā | | Pārcēlies uz ārzemēm | | Ieradies no ārzemēm | |
| Skaits | % | Skaits | % | Skaits | % | Skaits | % |
| *1* | *2* | | *3* | | *4* | | *5* | |
| 01.03.2011. – 01.01.2017**.** | 4 729 | 9 | 5 638 | 12 | 3 148 | 6 | 1 222 | 3 |

Jūrmalas pilsētas ekonomiskā attīstība ir cieši saistīta ar kūrorta pilsētas statusu un pakalpojumu nodrošināšanu. Šī iemesla dēļ, kā liecina Jūrmalas pilsētas pašvaldības 2016. un 2017. gada pārskati, Jūrmalas dominējošais uzņēmējdarbības sektors ir balstīts pakalpojumu nodrošināšanā, kas iekļauj viesnīcas, SPA, izklaides pakalpojumus, kā arī tirdzniecības pakalpojumus. Jūrmalas pilsētā lielākā nozare, kas kopumā veido 35% no Jūrmalas pilsētas uzņēmējdarbības, ir saistīta ar viesnīcu, SPA un medicīnas institūciju darbību, savukārt 31% aizņem tirdzniecības pakalpojumi, kas ir otrajā vietā. (Skat. 2. attēlu)

Jūrmalas pilsētas investīciju plāna 2018. – 2020. gadam 1. pielikums par Jūrmalas ekonomiskajiem izaicinājumiem uzsver kūrortsaimniecības attīstīšanu kā vienu no nozīmīgākajiem faktoriem veiksmīgas Jūrmalas ekonomiskās vides attīstībai. Jūrmala pēc tūrisma mītņu skaita un pēc gultas vietu skaita starp 9 lielākajām Latvijas pilsētām ir otrajā vietā.[[3]](#footnote-4)

2. attēls: **Jūrmalas pilsētā pārstāvētās uzņēmējdarbības nozares**.  
(Avots: Jūrmalas pilsētas pašvaldības 2016., 2017. gada publiskie pārskati)

Pēc Jūrmalas pilsētas pašvaldības gada publiskajiem pārskatiem un Nodarbinātības valsts aģentūras (turpmāk – NVA) datiem, Jūrmalas pilsētas vidējais bezdarba līmenis laika posmā no 2010. gada līdz 2017. gadam ir bijis zem valsts vidējā un kopumā samazinājies. No 10.7 % augsta bezdarba līmeņa pēc 2009. gada ekonomikas recesijas vidējais bezdarba līmenis 2017. gadā ir sasniedzis 3.6 %, kas ir gandrīz divreiz zemāks par valsts vidējo (8.7 %). (Skat. 3. attēlu)

3. attēls: **Jūrmalas un Latvijas vidējais bezdarba līmenis laika periodā 2010. – 2017. gadam**.  
(Avots: NVA, Jūrmalas pilsētas pašvaldības gada publiskie pārskati)

Jūrmalas tuvais novietojums Rīgas pilsētai un viegli pieejama publiskā transporta infrastruktūra nodrošina labvēlīgus apstākļus personām, kuras strādā Rīgā. Pēc Jūrmalas pilsētas investīciju plāna 2017.-2019.gadam 1.pielikumā minētajiem datiem, aptuveni 90% jūrmalnieku strādā ārpus savas faktiskās dzīvesvietas (ārpus Jūrmalas pilsētas teritorijas). Tiešā pieeja pie Rīgas darba tirgus rada speciālistu iztrūkumu Jūrmalā un kopumā ir viens no šķēršļiem darba tirgus attīstībai pilsētā.

Konceptuālā ziņojuma ietvaros tika veikta pašvaldības kapitālsabiedrību un iestāžu aptauja, lai noskaidrotu nodarbinātības un darba tirgus tendences. Aptaujas ietvaros tika uzdoti jautājumi par pašvaldībā iztrūkstošajiem speciālistiem. 3 no 7 aptaujātajām kapitālsabiedrībām uzsvēra speciālistu iztrūkumu tieši medicīnas nozarē, minot sekojošu speciālistu iztrūkumu:

* Medicīnas māsa;
* Ārsts internists;
* Ergoterapeits;
* Aprūpētājs;
* Māsas palīgs;
* Intensīvās terapijas māsa;
* Traumatologs-ortopēds;
* Zobārsts;
* Protēzists.

Pie minētajiem medicīnas speciālistiem tika uzsvērta nepieciešamība arī pēc zemi kvalificēta asistējošā darba spēka, kas pašreiz lielākoties ir ar augstu rotācijas līmeni. Jūrmalas pašvaldības kapitālsabiedrību un iestāžu izvērsta aptaujas anketa ar atbildēm ir pieejama 4. pielikumā.

Jūrmalas pilsētas pašvaldības iestādēs būtiskākais pieprasījums ir pēc izglītības iestāžu vadītājiem, kurus piesaistīt ir grūti, pedagogiem, sociālajiem darbiniekiem, aprūpētājiem, būvniecības jomas, inženierbūvju jomas speciālistiem.

Aptaujas rezultāti iezīmē tendenci par plānotu darbinieku un speciālistu piesaisti nākamajos gados – plānots piesaistīt jaunu vismaz 81 darbinieku, lai gan vakanču skaits pašvaldības kapitālsabiedrībās un iestādēs ir tikai 63. Attīstoties pilsētai kopumā un sniegto pakalpojumu apjomam un klāstam, paredzams, ka šis skaits varētu būt lielāks. Attīstoties arī tiem objektiem, kurus Jūrmalas pilsētas pašvaldība plāno attīstīt pēc 2020.gada, būs nepieciešamība piesaistīt arī kvalificētus sporta un tūrisma nozares speciālistus.

Jūrmala, atbilstoši Jūrmalas pilsētas pašvaldības gada publiskajiem pārskatiem, laika periodā no 2013. gada līdz 2015. gadam ir samazinājusi savu sociālās aizsardzības budžetu par 1’267’897.00 EUR. Budžeta ietaupījumu var skaidrot ar trūcīgo personu un maznodrošināto personu skaitu kopējo samazināšanos. Līdz ar bezdarba samazināšanos un kopējo ekonomiskās situācijas uzlabošanos ir strauji samazinājies trūcīgo personu skaits, salīdzinot 2013. un 2014.gadu. Kopumā trūcīgo personu skaits Jūrmalas pilsētā turpina samazināties. Jūrmalas pilsētas pašvaldības 2017. gada publiskā pārskata dati liecina, ka 2017. gadā trūcīgo personu skaits sasniedza 703 personas. (Skat. 4. tabulu)

Maznodrošināto personu skaita pieaugums no 379 personām 2016. gadā uz 406 personām 2017. gadā ir skaidrojams ar 2017. gadā veiktiem grozījumiem Jūrmalas pilsētas domes 2009. gada 26. februāra saistošajos noteikumos Nr. 5 “Kārtība, kādā ģimene vai atsevišķi dzīvojoša persona atzīstama par maznodrošinātu Jūrmalas pilsētā” – ienākumu līmenis paaugstināts līdz 190 EUR mēnesī uz personu ģimenē un līdz 266 EUR mēnesī vientuļajiem pensionāriem un invalīdiem.

4. tabula: **Trūcīgo personu skaits laika posmā no 2013. gada līdz 2017. gadam Jūrmalas pilsētā.**(Avots: Jūrmalas pilsētas pašvaldības 2014. – 2017. gadu publiskie pārskati)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Gads | 2013. gads | 2014. gads | 2015. gads | 2016. gads | 2017. gads |
| *1* | *2* | *3* | *4* | *5* | *6* |
| **Trūcīgo personu skaits** | 2150 | 907 | 879 | 787 | 703 |

* 1. Palīdzība dzīvokļa jautājumu risināšanā

Likums “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”, kā arī Jūrmalas pilsētas domes 2016. gada 20. oktobra saistošie noteikumi Nr. 40 “Par Jūrmalas pilsētas pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” nosaka kārtību, kādā tiek sniegta palīdzība dzīvokļa jautājumu risināšanā. Likums “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” nosaka galvenās personu grupas, kuras ir tiesīgas saņemt palīdzību, kā arī gadījumus, kad valsts vai pašvaldība ir tiesīga izīrēt dzīvojamās telpas kvalificētam speciālistam. Jūrmalas pilsētas domes saistošie noteikumi Nr. 40 “Par Jūrmalas pilsētas pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” (turpmāk – Saistošie noteikumi) nosaka palīdzības veidus un personu iedalījumu, kuras ir tiesīgas saņemt sev attiecināmo palīdzību. Saistošajos noteikumos personas ir iedalītas 7 reģistros, kuros Jūrmalas pilsētas domes Īpašumu pārvaldes Dzīvokļu nodaļa reģistrē katras personas pieprasījumu, iedalot to attiecīgajā reģistrā pēc palīdzības sniegšanas veida:

* Dzīvojamās telpas izīrēšana personām, kuras ar palīdzību nodrošināmas pirmām kārtām (1.reģistrs);
* Sociālās dzīvojamās telpas izīrēšana (2.reģistrs);
* Nodrošināšana ar pagaidu dzīvojamo telpu (3.reģistrs);
* Īrētās dzīvojamās telpas apmaiņa pret citu īrējamu dzīvojamo telpu (4.reģistrs);
* Speciālista nodrošināšana ar dzīvojamo telpu (5.reģistrs);
* Dzīvojamās telpas remonts (6.reģistrs);
* Vienreizēja dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta piešķiršana (7.reģistrs).

Saistošie noteikumi un likums “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” katra reģistra ietvaros paredz konkrētu personu grupu palīdzības sniegšanai dzīvokļu jautājumu risināšanā.

1. reģistra ietvaros reģistrētas personas, kurām dzīvojamās telpas izīrēšanu nodrošina pirmām kārtām, ietver:[[4]](#footnote-5)

* Maznodrošinātas personas pensijas vecumā vai personas ar invaliditāti, kuras tiek izliktas no dzīvojamās telpas;
* Maznodrošinātas personas ar aizgādnībā esošiem bērniem, kuras tiek izliktas no dzīvojamās telpas;
* Politiski represētas personas, kuras izliktas no īres telpām;
* Maznodrošinātas politiski represētās personas;
* Repatrianti;
* Bez vecāku gādības palikušie bērni līdz 24 gadu vecumam;
* Personas, kuras dzīvo denacionalizētā vai likumīgajam īpašniekam atdotā mājā un lietojušas dzīvokli līdz īpašuma tiesību atjaunošanai.

2. reģistra ietvaros tiek iekļautas personas, kurām nodrošina palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā ar sociālo dzīvojamo telpu izīrēšanu:

* Maznodrošināta (trūcīga) persona (ģimene) vai sociāli mazaizsargāta persona (ģimene) un attiecībā uz to ir stājies likumīgā spēkā tiesas spriedums par izlikšanu no dzīvojamās telpas - par parādiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu.
* Maznodrošināta (trūcīga) persona (ģimene) vai sociāli mazaizsargāta persona (ģimene), kura īrē pašvaldības īpašumā esošu dzīvokli un ir izteikusi vēlēšanos īrēt sociālo dzīvokli. Persona ir bārenis un nav nodrošināta ar dzīvojamo telpu.
* Pensijas vecumu sasniegusi persona vai persona ar I vai II invaliditātes grupu, kura uz pašvaldības lēmuma pamata pastāvīgi dzīvo sociālās aprūpes iestādē un tai nav Civillikumā noteikto likumīgo apgādnieku, ja personai nepieder nekustamais īpašums, persona nav atsavinājusi nekustamo īpašumu pēdējo piecu gadu laikā, sniegts Labklājības pārvaldes atzinums par to, ka persona ir spējīga patstāvīgi dzīvot.
* Maznodrošināta pensijas vecumu sasniegusi persona vai maznodrošināta persona ar I vai II invaliditātes grupu, vai maznodrošināta persona (ģimene), ar kuru kopā dzīvo tās apgādībā esošs nepilngadīgs bērns, aizgādnībā esoša persona vai pensijas vecumu sasniegusi persona, vai arī persona ar I vai II invaliditātes grupu, ja persona pēdējo piecu gadu laikā vismaz trīs gadus īrē (un ir deklarējusi dzīvesvietu Jūrmalas pilsētā) fiziskai vai juridiskai personai piederošu dzīvojamo telpu Jūrmalas pilsētā, un izīrētājs dzīvojamās telpas īres līgumu izbeidz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta otrās daļas 2., 3.punktā paredzētajos gadījumos.
* Pensijas vecumu sasniegusi persona vai persona ar I vai II invaliditātes grupu, ja personai nav Civillikumā noteikto apgādnieku, personas ienākumi nepārsniedz minimālo mēneša algu un Labklājības pārvaldē ir veikts personas materiālā stāvokļa izvērtējums, un personai nav likumiska vai līgumiska pamata uz citu dzīvojamo telpu (izņemot līgums par pašvaldības nakts patversmes pakalpojuma saņemšanu vai bāriņtiesas lēmums par bāreņa vai bez vecāku gādības palikuša bērna ievietošanu aprūpes iestādē).
* Trūcīga vai maznodrošināta persona (ģimene) ar diviem vai vairāk nepilngadīgiem bērniem, vai bērnu ar invaliditāti (aizgādnībā esoši vai audžuģimenē ievietoti bērni līdz pilngadības sasniegšanai) un stājies likumīgā spēkā tiesas spriedums par personas (ģimenes) izlikšanu no tās īpašumā esošas dzīvojamās telpas, par kuru ņemts hipotekārais kredīts (vienīgā īpašuma iegādei) ar nosacījumu, ka īpašuma atsavināšanas (pārdodot izsolē) apmērs ir vienāds vai mazāks par parādsaistību apmēru.

3. reģistra ietvaros ir reģistrētas personas, kuras vēlas saņemt Jūrmalas pilsētas pašvaldības palīdzību pagaidu dzīvojamās telpas izīrēšanai. Šo personu vajadzībām Dzīvojamā fonda ietvaros tiek izmantotas pieejamās telpas Pagaidu dzīvojamās telpas reģistrā.

4. reģistrs, kas ir minēts Jūrmalas pilsētas domes saistošajos noteikumos, paredz personu reģistrāciju, kuras vēlas apmainīt pašvaldības īrēto telpu pret citu pieejamo pašvaldības īrēto telpu. Personas, kuras ir tiesīgas saņemt šāda veida palīdzību, ir:

* Persona, kas vēlas apmainīt pašreizējo dzīvojamo telpu pret mazāku vai ar zemāku labiekārtojuma līmeni;
* Persona, kurai veselības stāvokļa dēļ ir nepieciešama dzīvojamā telpa ēkas zemākajā stāvā (apmaiņa tiek veikta, ja neviena no pašvaldības attiecīgajā reģistrā reģistrētajām personām nav izteikusi un apliecinājusi nepieciešamību īrēt dzīvojamo telpu, kas atrodas dzīvojamās mājas pirmajā vai otrajā stāvā, pielāgota personas ar invaliditāti vajadzībām);
* Persona vismaz 3 (trīs) gadus ir īrējusi pašvaldības dzīvojamo telpu un vēlas apmainīt to pret citu neizīrētu dzīvojamo telpu.

5. palīdzības reģistrā ir iekļauti kvalificēti speciālisti, kuru darbības virziens vai joma ir ietverta pašvaldības attīstības programmā minētajā attīstāmajā nozarē. Tai skaitā, speciālisti, kas veic ar valsts vai pašvaldības funkciju nodrošināšanu saistītu pārvaldes uzdevumu jomā, kurā konstatēts nepietiekams kvalificētu speciālistu nodrošinājums. Šī reģistra vajadzībām ir izveidots atsevišķs speciālistu telpu reģistrs.

2018.gadā pašvaldības palīdzības reģistros dzīvojamās telpas īrei ir reģistrētas 84 personas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes saistošajiem noteikumiem.[[5]](#footnote-6) Atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes Īpašumu pārvaldes Dzīvokļu nodaļas sniegtajai informācijai, no 2015. gada 1. reģistra esošo personu skaits ir samazinājies visvairāk. No 2015. gada 98 personām, kas gaidīja rindā, 2018. gadā, pašreiz ir reģistrētas 46 personas. Kopējais personu skaits, kuras ir attiecināmas palīdzības sniegšanai dzīvokļu jautājumu risināšanā ir sarucis no 110 personām 2015. gadā līdz 78 personām 2018. gadā. (Skat. 4. attēlu)

*4. attēls:* **Jūrmalas pašvaldības pieprasījums pēc palīdzības dzīvokļu jautājumu risināšanā.**(Avots: Autoru izstrādāts)

## Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamais fonds

Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamo fondu (turpmāk – Dzīvojamais fonds) šī ziņojuma izstrādes laikā veido deviņas Jūrmalas pilsētas pašvaldībai pilnībā piederošas ēkas un dzīvokļi, kas atrodas dzīvojamās mājās, kas nepieder Jūrmalas pašvaldībai. Atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes 2016. gada 20. oktobra saistošajiem noteikumiem Nr. 40 “Par Jūrmalas pilsētas pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” Dzīvojamais fonds tiek iedalīts četros telpu reģistros:

* Dzīvošanai nederīgo dzīvojamo telpu reģistrs;
* Dzīvošanai derīgo dzīvojamo telpu reģistrs;
* Sociālo dzīvojamo telpu reģistrs;
* Speciālistiem izīrējamo dzīvojamo telpu reģistrs.

Šīs nodaļas ietvaros tiks raksturota pašreizējā Dzīvojamā fonda situācija – dzīvokļu skaits, dalījums katrā no dzīvojamo telpu reģistriem, apskatīts Dzīvojamā fonda izvietojums un tā dalījums katra reģistra ietvaros.

Ekonomikas ministrijas Pārskats par pašvaldības īpašumā esošo un nomāto dzīvokļu skaitu un atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes Dzīvokļa nodaļas dzīvojamo telpu reģistru uzskaitei kopējais Dzīvojamais fonds laika posmā no 2014. līdz 2018. gadam ir samazinājies par 53 dzīvokļiem.(Skat. 5. attēlu)

5. attēls: **Jūrmalas pilsētas pašvaldības īpašumā esošo un nomāto (lietojumā iegūto) dzīvokļu skaits.**(Avots: Ekonomikas ministrijas Pārskats par pašvaldības īpašumā esošo Dzīvojamo fondu)

Jūrmalas pilsētas derīgo dzīvojamo telpu reģistrs sastāv no 22 dzīvokļiem, kuriem pašreiz vēl nav īrnieks un no 698 dzīvokļiem, kuri tiek izīrēti. Dzīvošanai nederīgo telpu reģistrā ir 178 dzīvokļi, kuri netiek izīrēti sliktā tehniskā stāvokļa dēļ. Sociālo dzīvojamo telpu reģistrā kopumā ir 127 dzīvokļi, no kuriem 103 dzīvokļi tiek izīrēti, bet 24 pašreiz netiek izīrēti dēļ slikta tehniskā stāvokļa un tie tiek ieskaitīti dzīvošanai nederīgo dzīvojamo telpu reģistrā. 4. un 5. attēla nesakritība kopējā dzīvokļu skaitā ir skaidrojama ar to, ka Dzīvojamais fonds ietver papildus palīgtelpas, apsaimniekošanas telpas un patversmi, kas netiek iekļautas pie kāda konkrēta telpu reģistra, bet papildina kopējo dzīvokļu skaitu.

6. attēls: **Dzīvojamā fonda dalījums dzīvojamo telpu reģistros.**(Avots: autoru izstrādāts)

Personas, kuras pašreiz atrodas rindā uz palīdzības sniegšanu dzīvokļa jautājumu risināšanā, var saņemt piedāvājumu no tehniski labā stāvoklī pieejamiem 22 Dzīvojamā fonda dzīvokļiem no derīgo dzīvojamo telpu reģistra. Kopumā no 1051 Dzīvojamā fonda dzīvokļa palīdzības sniegšanai dzīvokļa jautājumu risināšanā ir pieejami 22, kuriem ir dažādi dalījumi katra reģistra rindas vajadzībām. 4 no dzīvošanai derīgo telpu reģistra dzīvokļiem ir noteikts sociālās dzīvojamās telpas statuss un palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā šajos dzīvokļos var saņemt tikai atbilstošās personas, 7 dzīvokļi ir paredzēti speciālistu īres vajadzībām un 11 dzīvokļi ir paredzēti palīdzības nodrošināšanai personām, kuras saistošajos noteikumos ir noteiktas kā personas, kuras ar palīdzību nodrošināmas pirmām kārtām.[[6]](#footnote-7) Atlikušie 14 pieejamie dzīvokļi, kuri ir atzīti sliktā tehniskā stāvoklī esam, tiek izmantoti personām, kurām ir nepieciešama pagaidu dzīvesvieta. (Skat. 4. tabulu)

5. tabula: **Dzīvošanai derīgo dzīvojamo telpu reģistra iedalījums un skaits.**(Avots: autoru izstrādāts)

|  |  |
| --- | --- |
| Dzīvošanai derīgo telpu reģistra iedalījums | Dzīvokļu skaits |
| *1* | *2* |
| *Dzīvošanai derīgo telpu reģistrs 1. reģistra vajadzībām* | 11 |
| *Sociālās dzīvojamās telpas* | 4 |
| *Speciālistam izīrējamas dzīvojamās telpas* | 7 |
| **Pieejamie dzīvokļi kopā:** | **22** |
| **Dzīvokļi sliktā tehniskā stāvoklī no dzīvošanai pieejamo telpu reģistra:** | **14** |

Pašreiz pieprasījums pēc palīdzības dzīvokļu jautājumu risināšanā pārsniedz Dzīvojamā fonda pieejamo dzīvokļu skaitu, kas ir 22 dzīvokļi dzīvošanai derīgo telpu reģistrā (dažādu reģistra rindu vajadzībām). Personu skaits, kas atrodas rindā pēc palīdzības dzīvokļa jautājumu risināšanā un Dzīvojamā fonda pieejamajiem dzīvokļiem ir atainots 4. attēlā.

*7. attēls:* **Dzīvojamā fonda pieejamo dzīvokļu un personu skaits rindā proporcionāls atainojums.***(Avots: autoru izstrādāts)*

2018. gadā dzīvošanai nederīgo telpu reģistra, kura pamatā ir dzīvokļi sliktā tehniskā stāvoklī, dzīvokļu skaits sasniedza 178 dzīvokļus. 119 no dzīvošanai nederīgajiem dzīvokļiem atrodas Kauguros – primāri trīs pašvaldībai pilnībā piederošās ēkās, kas ir Raiņa iela 62, Skolas iela 44 un Nometņu iela 2A. Neskatoties uz to, ka Raiņa ielā 62 joprojām atrodas īrnieki, papildus rindā stāvošām personām iespēja īrēt dzīvokļus šajā īpašumā vairs netiek piedāvāta, jo ēku plānots pārbūvēt. (Skat. 6. tabulu)

6. tabula: **Dzīvošanai nederīgo dzīvojamo telpu reģistra novietojums Jūrmalas pilsētā.**(Avots: autoru izstrādāts)

| Atrašanās vieta | Dzīvokļu skaits |
| --- | --- |
| *1* | *2* |
| Kauguri | 119 |
| Dubulti | 32 |
| Sloka | 14 |
| Ķemeri | 9 |
| Priedaine | 1 |
| Melluži | 1 |
| Bražciems | 1 |
| Majori | 1 |
| **Kopā dzīvošanai nederīgo dzīvojamu telpu reģistra dzīvokļi:** | **178** |

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2016. gada 9. jūnija rīkojumu Nr. 1.1-14/247 ,,Par darba grupas dzīvojamo telpu apsekošanai izveidošanu un Jūrmalas pilsētas domes iekšējo noteikumu ,,Dzīvojamo telpu apsekošanas kārtība Jūrmalas pilsētas pašvaldībā” apstiprināšanu” ir izveidota darba grupa dzīvojamo telpu apsekošanai, nosakot darba grupai šādus uzdevumus:

* Veikt dzīvojamo telpu apsekošanu;
* Novērtēt dzīvojamo telpu vizuālo un labiekārtojuma līmeni;
* Sniegt atzinumu, vai dzīvojamā telpa ir dzīvošanai derīga atbilstoši likuma ,,Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” un par dzīvojamajā telpā veicamajiem labiekārtošanas vai remontdarbiem;
* Veikt attiecīgās dzīvojamās telpas apsekošanu pēc labiekārtošanas vai remontdarbu pabeigšanas tajā un sniegt atzinumu, vai dzīvojamā telpa ir dzīvošanai derīga atbilstoši likumam ,,Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”.

Apsekojot atbrīvotās dzīvojamās telpas, pēc Jūrmalas pilsētas domes Īpašumu pārvaldes Dzīvokļu nodaļas aplēsēm aptuveni 90% gadījumos tiek atzīts, ka dzīvojamā telpa nav dzīvošanai derīga. Kopumā dzīvojamās telpas tiek atzītas par dzīvošanai nederīgām antisanitāro apstākļu dēļ un saistībā ar iepriekšējā īrnieka izdarītiem fiziskiem telpu bojājumiem. Līdz ar to dzīvojamajās telpās nepieciešams veikt dezinsekciju, izvākt atstātās lietas, pārbaudīt elektroinstalāciju, atjaunot santehniku, ielikt jaunus logus, atjaunot durvis un grīdas, sienu, griestu apdari, kā arī citus remontdarbus.

Izīrējot pagaidu dzīvojamo telpu, no dzīvošanai nederīgajām dzīvojamām telpām, tiek izvēlēta tāda dzīvojamā telpa, kurā jāveic minimāli remontdarbi, vai arī tiek izīrētas dzīvojamās telpas (istabas), kas ir rezervētas ārkārtas situācijām.

Starp dzīvošanai derīgo telpu reģistra dzīvokļiem, kuri ir atzīti par sliktā tehniskā stāvoklī esošiem un tajos vairs netiek iemitināti jauni īrnieki, lielākā daļa jeb 12 no 14 dzīvokļiem atrodas Kauguros, Raiņa ielā 62. Šī ēka ir viena no pašvaldībai pilnībā piederošajiem īpašumiem, respektīvi visi ēkā esošie dzīvokļi ir pašvaldības dzīvokļi, kas tiek izmantoti palīdzības sniegšanai dzīvokļu jautājumu risināšanā. Dzīvošanai nederīgo dzīvojamo telpu reģistrā no kopumā 178 dzīvokļiem 119 atrodas Kauguros un lielākā daļa no šiem dzīvokļiem atrodas trīs pašvaldībai pilnībā piederošās ēkās – Raiņa ielā 62, Skolas ielā 44 un Nometņu ielā 2A. No 119 dzīvošanai nederīgajiem dzīvokļiem Kauguros atlikušie 23 ir dzīvokļi, kas atrodas privatizētās ēkās. (Skat. 8. attēlu)

8. attēls: **Dzīvošanai nederīgo dzīvojamo telpu adreses Kauguros.**(Avots: Jūrmalas pilsētas domes Īpašumu pārvaldes Dzīvokļu nodaļa)

Dzīvojamais fonds ir sadalīts pašvaldībai pilnībā piederošās ēkās, starp kurām ir Raiņa ielas 62, Skolas ielas 44, Nometņu ielas 2a ēkas, un ēkās, kuras pieder privātpersonām, bet kurās atrodas pašvaldībai piederoši dzīvokļi. 2018. gada dati liecina, ka vidēji platības ziņā lielākie dzīvokļi, Dzīvojamā fonda ietvaros, ir pieejami 5. reģistra personām, kuriem vidējā dzīvokļu platība ir 37.2 m2 pašvaldībai pilnībā piederošā ēkā. Pašvaldībai nepiederošā dzīvojamā ēkā platības ziņā vidēji lielākais dzīvoklis ir pieejams personām 2. reģistra ietvaros. 2. reģistra ietvaros vidējā dzīvokļu platība sasniedz 59.4 m2. Pašvaldībai nepiederošo dzīvojamo ēku 2. reģistra dzīvokļos tiek ieskaitīti arī komunālie dzīvokļi, kuri tiek dalīti starp vairākām nesaistītām personām. 5. reģistra personām pašvaldībai nepiederošās dzīvojamās ēkās platības ziņā tiek nodrošināta dzīvokļu vidējā platība 52.1 m2 apjomā. (Skat. 7. tabulu)

3. reģistra rindas ietvaros ir atvēlēti dzīvokļi no dzīvošanai nederīgo dzīvojamo telpu reģistra. Pēc atkārtota dzīvokļa novērtējuma Jūrmalas pilsētas domes Īpašumu pārvaldes Dzīvokļu nodaļa 3. reģistra rindā esošajai personai piešķir dzīvokli ar tehniski labāko stāvokli no dzīvošanai nederīgo dzīvojamo telpu reģistra.

4. reģistra rindas ietvaros nav paredzēts atsevišķs dzīvojamo telpu reģistrs, jo šī reģistra rindas ietvaros tiek nodrošināta iespēja personām īrēto telpu apmaiņai pret citu īrējamu dzīvojamo telpu. Persona var pieprasīt īrējamās telpas maiņu, ja tā atbilst Jūrmalas pilsētas domes 2016. gada 20. oktobra saistošo noteikumu Nr. 40 “Par Jūrmalas pilsētas pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” 12. punkta prasībām un minētajai personai pašreizējās īres telpas ietvaros nav parādsaistību par īri.

7. tabula apskata tikai 1., 2. un 5. reģistru, jo tieši šīm reģistra rindām ir paredzēts konkrēts dzīvojamo telpu reģistrs, kas nav ārkārtas vai rezerves dzīvokļi.

7. tabula: **Dzīvojamā fonda dzīvokļu vidējā platība katra reģistra ietvaros.**(Avots: autoru izstrādāts)

| Reģistra rinda | Pašvaldībai piederošas dzīvojamās mājas | | Pašvaldībai nepiederošas dzīvojamās mājas | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Dzīvokļu skaits | Vidējā platība reģistram (m2) | Dzīvokļu skaits | Vidējā platība reģistram (m2) |
| *1* | *2* | *3* | *4* | *5* |
| 1. Reģistrs | 349 | 34.4 | 508 | 46.9 |
| 2. Reģistrs | 114 | 29.4 | 3 | 59.4 |
| 5. Reģistrs | 54 | 37.2 | 11 | 52.1 |

Dzīvojamā fonda apsaimniekošanas izdevumi atšķiras starp pašvaldībai pilnībā piederošām ēkām un dzīvokļiem, kas atrodas privātpersonai piederošā ēkā. Starp šīm abām kategorijām 534 Dzīvojamā fonda dzīvokļi pašreiz atrodas pašvaldībai nepiederošās dzīvojamās ēkās un 517 atrodas pašvaldībai pilnībā piederošās ēkās. Vidējie izdevumi gadā par vienu Dzīvojamā fonda dzīvokli ir lētāki ēkās, kas ir pašvaldībai pilnībā piederošas. (Skat. 8. tabulu)

8. tabula: **Dzīvojamā fonda apsaimniekošanas izdevumi.**(Avots: autoru izstrādāts)

| Dzīvojamā fonda izmaksu pozīcija | Pašvaldībai nepieiederošās dzīvojamās mājas | Pašvaldībai piederošas dzīvojamās mājas |
| --- | --- | --- |
| *1* | *2* | *3* |
| Pārvaldnieka izmaksas gadā (EUR) | 201,410.70 | 105,362.24 |
| Dzīvokļu skaits | 534 | 517 |
| Pārvaldnieka izmaksas gadā uz 1 dzīvokli (EUR) | 377.17 | 203.80 |

### Pašvaldībai pilnībā piederošas ēkas

Jūrmalas pilsētas pašvaldībai pieder 9 ēkas, kuras tiek izmantotas palīdzības sniegšanai dzīvokļu jautājumu risināšanā.

Pašvaldībai pilnībā piederošās ēkas, kas tiek izmantotas palīdzības sniegšanai dzīvokļu jautājumu risināšanā, pamatā atrodas Kauguros un Slokā, kur koncentrēts arī lielākais Jūrmalas pilsētas iedzīvotāju skaits. 3 no ēkām atrodas Kauguros, 3 atrodas Slokā, 2 Jaundubultos un 1 Ķemeros. (Skat 9. attēlu)

9. attēls: **Jūrmalai pilnībā piederošu ēku izvietojums.**(Avots: autoru izstrādāts)

Pašvaldībai piederošā dzīvojamā māja Slokas ielā 55A k-1, kur dzīvojamo telpu kopējais skaits ēkā 22, ir atbrīvota un atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes 2018. gada 27. septembra lēmumam Nr. 494 “Par nekustamā īpašuma Slokas ielā 55A k-1, Jūrmalā, nodošanu atpakaļ valstij” bez atlīdzības tiek nodota valsts pārziņā Finanšu ministrijas personā. Raiņa ielā 62 netiek ievietoti jauni īrnieki sliktā tehniskā stāvokļa dēļ.

Lielākais dzīvokļu skaits ir ēkās Raiņa ielā 62, Nometņu ielā 2a un Skolas ielā 44, kurās katrā ir vairāk nekā 120 dzīvokļi. Visas šīs ēkas atrodas Kauguros un nodrošina palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā 1. un 2. reģistra vajadzībām.

Kopumā no pašvaldībai pilnībā piederošo ēku 522 dzīvokļiem, 169, t.sk. 22 dzīvokļi Slokas ielā 55A k-1, ir dzīvošanai nederīgo dzīvojamo telpu reģistrā. 296 dzīvokļi pašreiz tiek izmantoti 1., 2. un 5. reģistra vajadzībām, sociālo un īres dzīvokļu veidā. (skat. 9. tabulu)

9. tabula: **Pašvaldībai pilnībā piederošo ēku dzīvokļu dalījums.**(Avots: autoru izstrādāts)

| Adrese | Dzīvokļu skaits | Aizņemtie dzīvokļi | Palīdzības sniegšanai pieejamie dzīvokļi | Dzīvošanai nederīgie dzīvokļi |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *1* | *2* | *3* | *4* | *5* |
| Brocēnu iela 3/001 | 3 | 1 | 0 | 2 |
| Līču iela 2 | 47 | 47 | 0 | 0 |
| Līču iela 2, k-1 | 18 | 18 | 0 | 0 |
| Nometņu iela 2a | 123 | 69 | 45 | 9 |
| Raiņa iela 62 | 123 | 28 | 0 | 95 |
| Skolas iela 44 | 132 | 108 | 2 | 22 |
| Slokas iela 55a | 22 | 0 | 0 | 22 |
| Slokas iela 63 | 32 | 13 | 6 | 13 |
| Valkas iela 3 | 22 | 12 | 4 | 6 |
| **KOPĀ:** | **522** | **296** | **57** | **163** |

Vidējā dzīvokļu platība pašvaldībai pilnībā piederošās ēkās ir mazāka kā dzīvokļos, kas atrodas privatizētās ēkās. Tikai Līču ielas 2 ēkas vidējā dzīvojamā platība vienā dzīvoklī pārsniedz 46.9m2, kas ir vidējā platība privatizētās ēkās. Visu 9 pašvaldībai pilnībā piederošo ēku vidējā dzīvojamā platība vienam dzīvoklim ir 34.8m2, kas ir par 12m2 mazāk kā privatizētu ēku dzīvokļos. (skat 10. tabulu)

10. tabula: **Pašvaldībai pilnībā piederošu ēku dzīvokļu vidējā dzīvojamā platība.**(Avots: autoru izstrādāts)

| Adrese | Kopējā dzīvojamā platība (m2) | Vidējā viena dzīvokļa platība (m2) |
| --- | --- | --- |
| *1* | *3* | *4* |
| Brocēnu iela 3/001 | 97.4 | 32.5 |
| Līču iela 2 | 2262.4 | 48.1 |
| Līču iela 2, k-1 | 746.8 | 41.5 |
| Nometņu iela 2a | 4872.4 | 39.6 |
| Raiņa iela 62 | 4539.1 | 36.9 |
| Skolas iela 44 | 3072.1 | 23.3 |
| Slokas iela 55a | 802.2 | 36.5 |
| Slokas iela 63 | 1198.4 | 37.5 |
| Valkas iela 3 | 384 | 19.2 |

### Sociālie dzīvokļi

Jūrmalas pilsētas iedzīvotājiem pieejamie sociālie dzīvokļi tiek reģistrēti sociālo dzīvojamo telpu reģistrā, atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes saistošajiem noteikumiem.[[7]](#footnote-8)

Dzīvojamā fonda sociālo dzīvojamo telpu reģistrs (2. reģistrs) 2018. gadā kopumā iekļauj 127 dzīvokļus, starp kuriem 71 (56%) ir dzīvojamā telpa ar kopējā lietošanā esošām palīgtelpām. Vairums sociālo dzīvojamo telpu reģistra dzīvokļu ir vienistabas dzīvokļi, kuri atrodas Kauguros. Laika posmā no 2015. gada sociālo dzīvojamo telpu reģistrs ir papildināts ar vienistabas dzīvokļiem Kauguru rajonā. Atbilstoši reģistrā pieejamajai informācijai 2018. gadā 103 dzīvokļi ir izīrēti, bet 24 ir pieejami īrniekiem. Pieejamā informācija norāda, ka dzīvokļi ar vairāk kā divām istabām ir mazāk kā vienistabas dzīvokļi, jeb no 127 dzīvokļiem 106 ir vienistabas, 2 trīsistabu dzīvokļi, 2 četristabu un 2 piecistabu dzīvokļi. (skat. 9. attēlu)

10. attēls: **Sociālo dzīvojamo telpu dalījums istabu skaita griezumā 2018. gadā.**(Avots: autoru izstrādāts)

Jūrmalas pilsētas domes Īpašumu pārvaldes Dzīvokļu nodaļā pieejamā informācija liecina, ka dzīvokļu skaitam sociālo dzīvojamo telpu reģistrā ir tendence palielināties. Laika posmā no 2015. gada kopējais sociālo dzīvokļu skaits ir palielinājies par 17 dzīvokļiem. Pieejamā informācija par 2018. gadu liecina, ka 26 no 127 dzīvokļiem netiek piedāvāti īrēšanai un ir atzīti par dzīvošanai nederīgiem, kā tas ir ēkās Raiņa ielā 62, Skolas ielā 44 un Nometņu ielā 2A. (Skat. 11. attēlu)

Jūrmalas pilsētas domes Īpašumu pārvaldes Dzīvokļu nodaļas informācija liecina, ka 26 no 38 pašreiz neizīrētajiem dzīvokļiem, kas ir no sociālo dzīvojamo telpu reģistra, visi ir dzīvošanai nederīgo dzīvojamo telpu reģistrā un kopumā novērtēti kā sliktā tehniskā stāvoklī esoši. 12 dzīvokļi no sociālo dzīvojamo telpu reģistra netiek izīrēti, jo pašreiz tajos vēl nav iemitināti īrnieki vai personas, kurām šie dzīvokļi ir piedāvāti, ir atteikušās no palīdzības saņemšanas.

11. attēls: **Sociālo dzīvojamo telpu reģistra izīrēto, neizīrēto dzīvokļu salīdzinājums.**(Avots: autoru izstrādāts)

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

Sociālo dzīvojamo telpu reģistrs Jūrmalas pilsētā ir koncentrēti izvietots Kauguru un Slokas teritorijā. 2018. gadā 124 no 127 dzīvokļiem atradās Slokā un Kauguros – 104 dzīvokļi Kauguros, 20 dzīvokļi Slokā. (Skat. 11. tabulu)

11. tabula: **Sociālo dzīvojamo telpu reģistra izvietojums Jūrmalas pilsētā.**(Avots: autoru izstrādāts)

| Atrašanās vietas | Dzīvokļu skaits | |
| --- | --- | --- |
| 2015 | 2018 |
| *1* | *2* | *3* |
| Kauguri | 87 | 104 |
| Sloka | 20 | 20 |
| Dubulti | 2 | 2 |
| Ķemeri | 1 | 1 |
| KOPĀ | 110 | 127 |

Sociālo dzīvojamo telpu reģistrs tiek lielākoties nodrošināts ar vienistabas dzīvokļiem, kas ir attēlots 10. attēlā. Dzīvokļi, kas ir papildinājuši sociālo dzīvojamo telpu reģistru, lielākoties ir vienistabas.

Sociālo dzīvojamo telpu reģistru veido lielākā daļa dzīvokļu, kuriem ir kopējā lietošanā esoša palīgtelpa un kopējs sanitārais mezgls. 2018. gadā 71 no 127 dzīvokļiem ir ar koplietošanas palīgtelpām un atlikušie 56 dzīvokļi ir ar ērtībām. (Skat. 12. attēlu)

12. attēls: **Sociālo dzīvojamo telpu dalījums telpās ar kopējā lietošanā esošām palīgtelpām   
un dzīvokļos ar ērtībām 2015. un 2018. gadā.**(Avots: autoru izstrādāts)

Pieprasījums pēc Jūrmalas pašvaldības palīdzības dzīvokļa jautājumu risināšanā kopumā turpina samazināties. 2018. gadā kopumā visu reģistru ietvaros tika reģistrētas 78 personas, no kurām 24 bija personas, kas ir tiesīgas saņemt palīdzību sociālās dzīvojamās telpas izīrēšanai, 46 personas ir reģistrētas 1. reģistra ietvaros, tātad ir personas, kuras ar dzīvojamo telpu nodrošināmas pirmām kārtām, 6 personas pašreiz 4. reģistra ietvaros gaida rindā uz dzīvokļu maiņu un atlikušās 8 personas 5. reģistra ietvaros gaida īres dzīvokļus speciālistiem.

### Speciālistu īres dzīvokļi

Speciālistiem izīrējamās dzīvojamās telpas reģistru kopā veido 68 dzīvokļi. No tiem 7 īrnieks nav atbrīvojis, 34 netiek izīrēti un 27 pašreiz ir īrnieki. Augstais neizīrēto dzīvokļu īpatsvars ir izskaidrojams ar vienistabas dzīvokļu piedāvājumu, kas sasniedz 61 dzīvokli no 69. No atlikušajiem 8 dzīvokļiem 5 ir divistabu dzīvokļi un 3 - trīs istabu dzīvokļi. (Skat. 13. attēlu)

7 dzīvokļi ir ar statusu “īrnieks nav atbrīvojis”, tas nozīmē, ka persona turpina uzturēties pašvaldības īres dzīvoklī bez tiesiska pamata gadījumos, kad īres līgums ar šo personu ir anulēts vai noteiktais termiņš ir beidzies. Jūrmalas pilsētas domes Īpašumu pārvaldes Dzīvokļu nodaļa ir pašvaldības atbildīgā struktūrvienība, kas nodrošina tiesu darbu uzsākšanu, lai šīs personas tiktu izliktas no īres dzīvokļiem.

Pašreizējais Dzīvojamais fonds spēj nodrošināt pieprasījumu pēc īres dzīvokļa tikai speciālistiem bez ģimenes un personām, kuras piekristu uzturēties vienistabas dzīvoklī. Speciālistiem pieejamie īres dzīvokļi pašvaldībai nepiederošās ēkās pašreiz vidēji ir 52m2 un pašvaldībai piederošās ēkās pieejamie dzīvokļi ir vidēji 37m2 platībā.

|  |  |
| --- | --- |
| *13. attēls:* **Speciālistu īres dzīvokļu telpu skaits.** (Avots: autoru izstrādāts) | *14. attēls:* **Speciālistu īres dzīvokļu statuss.** (Avots: autoru izstrādāts) |

Pašreiz starp 34 speciālistiem pieejamajiem dzīvokļiem, kuri netiek izīrēti, 2 ir divistabu dzīvokļi un atlikušie 32 dzīvokļi ir vienistabas. No piedāvājumā esošajiem dzīvokļiem 16 ir dzīvokļi ar kopējas lietošanas palīgtelpām un katrs no šiem dzīvokļiem ir vienistabas. Pašreiz speciālistiem pieejamie dzīvokļi pamatā atrodas Dubultos pašvaldībai pilnībā piederošās ēkās un no 34 pieejamajiem dzīvokļiem vidējā platība, kas tiek piedāvāta, ir 24m2, kas ir mazāka kā jebkurā citā reģistrā no pašreiz izīrētajiem dzīvokļiem. Pašreizējā kopējā dzīvojamā platība visos 69 speciālistu īres dzīvokļos sastāda 1797.03 m².

Speciālistu pieprasījums pēc īres dzīvokļu nodrošināšanas no Dzīvojamā fonda 2018. gadā, pašreiz sastāda 8 personas. No 8 speciālistiem, kuri ir tiesīgi saņemt īres dzīvokļus, viena persona ir pašvaldības administrācijas speciālists, atlikušās 7 personas ir izglītības iestādes pedagogi. Jūrmalas pilsētas domes 2016. gada 20. novembra saistošie noteikumi “Par Jūrmalas pilsētas pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” nosaka, ka palīdzība dzīvokļu jautājumu risināšanā Jūrmalas pilsētā tiek nodrošināta speciālistiem, kas nodrošina ar pašvaldības vai valsts funkciju saistītus pārvaldes uzdevumus. (Skat. 12. tabulu)

12. tabula: **Speciālistu 5. reģistra rindas pieprasījums speciālista pārstāvētās nozares dalījumā.**(Avots: autoru izstrādāts)

| Speciālista nodrošināšana ar dzīvojamo telpu - 5. reģistrs | |
| --- | --- |
| *1* | *2* |
| **Speciālista pārstāvētā nozare** | **Personu skaits** |
| izglītības iestādes pedagogs | 7 |
| pašvaldības administrācijas speciālists | 1 |
| **KOPĀ** | **8** |

Starp pašreiz 27 ar īres dzīvokli nodrošinātajiem speciālistiem vairums jeb 16 speciālisti ir Jūrmalas pilsētas pašvaldības izglītības iestāžu pedagogi un Jūrmalas pilsētas domes darbinieki. Kā liecina Jūrmalas pilsētas   
Īpašumu pārvaldes Dzīvokļa nodaļas dati, tad 4 no izīrētajiem īres dzīvokļiem tiek izīrēti Pašvaldības policijas darbiniekiem un vēl 4 pašvaldības iestādes darbiniekiem, atlikušie 3 dzīvokļi tiek izīrēti Valsts policijas darbiniekiem. (Skat. 13. tabulu)

13. tabula:  **Speciālistu pārstāvētā nozare speciālistu īres dzīvokļos.**(Avots: Jūrmalas pilsētas domes Īpašumu pārvaldes Dzīvokļu nodaļa)

| Speciālista pārstāvētā nozare | Speciālistu skaits |
| --- | --- |
| *1* | *2* |
| Jūrmalas pašvaldības izglītības iestādes pedagogs | 10 |
| Jūrmalas pilsētas domes darbinieks | 7 |
| Jūrmalas pilsētas Pašvaldības policijas darbinieks | 4 |
| Jūrmalas pašvaldības iestādes darbinieks | 4 |
| Valsts policijas darbinieks | 3 |
| **KOPĀ** | **27** |

Kopumā zemais pieprasījums pēc speciālistu īres dzīvokļiem var būt izskaidrojams ar Dzīvojamā fonda iespēju trūkumu nodrošināt dzīvojamās telpas personām ar ģimenēm. Lielākā daļa no Dzīvojamā fondā pieejamajiem dzīvokļiem, kā attēlots 13. attēlā, ir vienistabas dzīvokļi, kas nespēj nodrošināt nepieciešamo platību ģimenēm ar bērniem un augsti kvalificētiem speciālistiem.

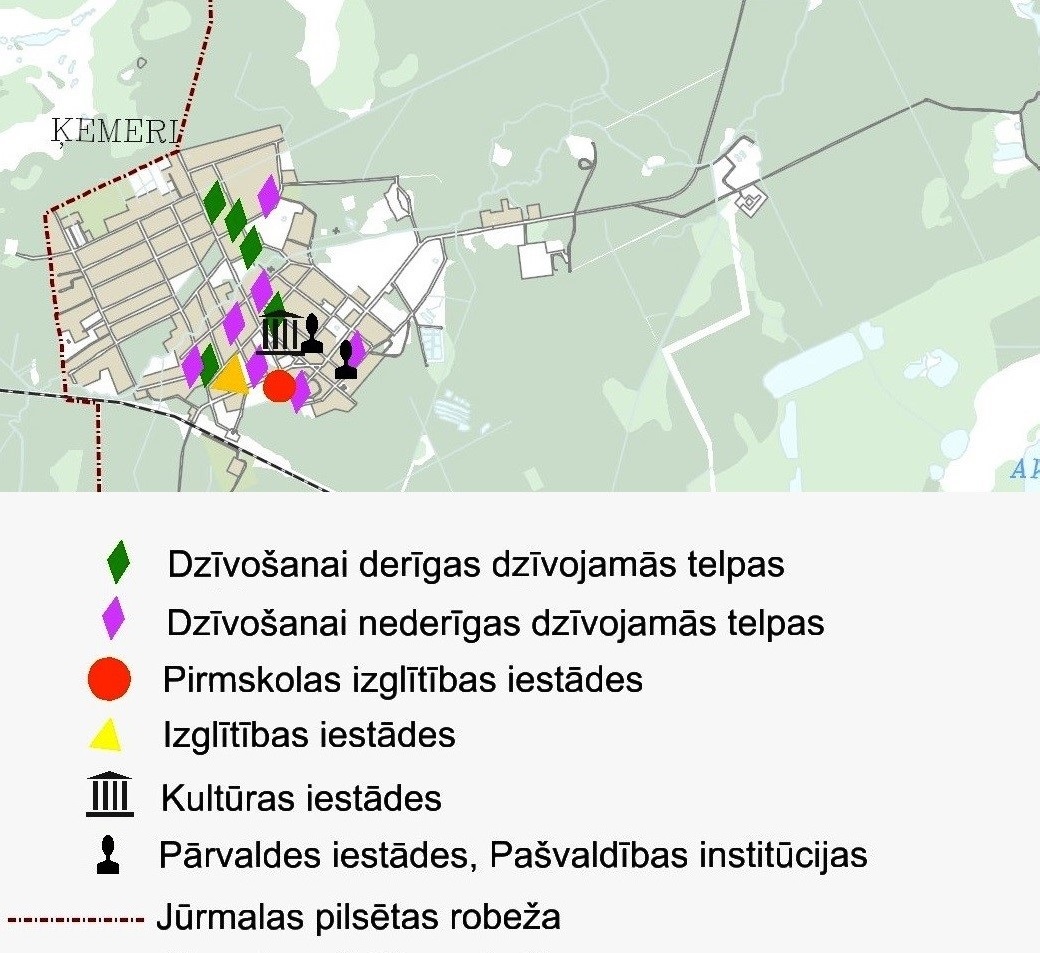
## Pašreizējais dzīvojamā fonda izvietojums

3 no 9 pašvaldībai pilnībā piederošām ēkām, kas tiek izmantotas palīdzībai dzīvokļu jautājumu risināšanā un nodrošina sociālos dzīvokļus, atrodas Kauguros. Kopumā Dzīvojamais fonds ir koncentrēts lielākoties ap Kauguru un Slokas pilsētas daļu. 15., 16., 17. un 18.attēls ataino pašreizējo Dzīvojamā fonda novietojumu un to atrašanās vietu kopējās pilsētas pakalpojumu infrastruktūras ietvaros. Visas Jūrmalas Dzīvojamā fonda novietojums ir pieejams 1. pielikumā.

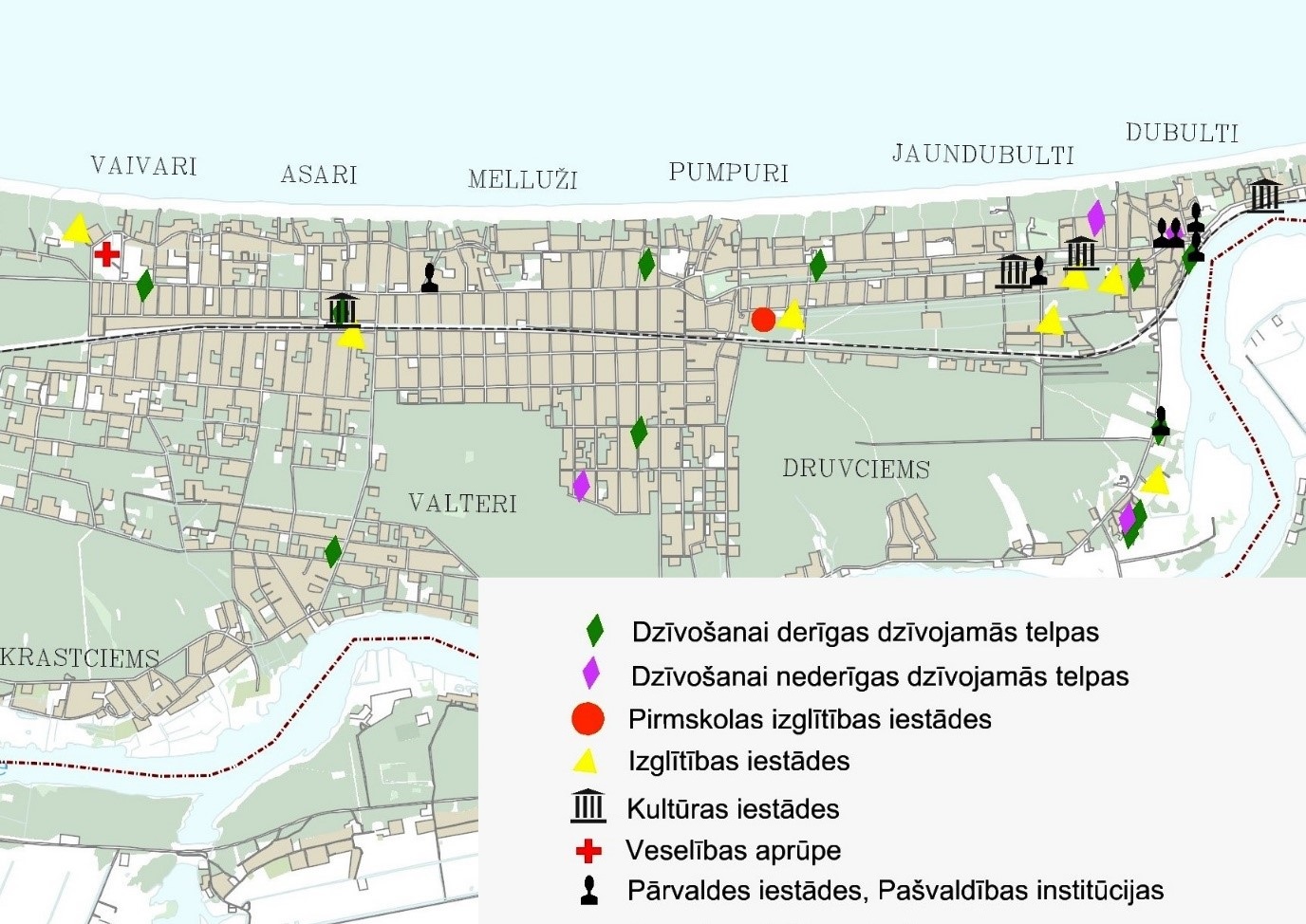
15. attēls: **Dzīvojamā fonda novietojums – Kauguri, Sloka.**(Avots: autoru izstrādāts)



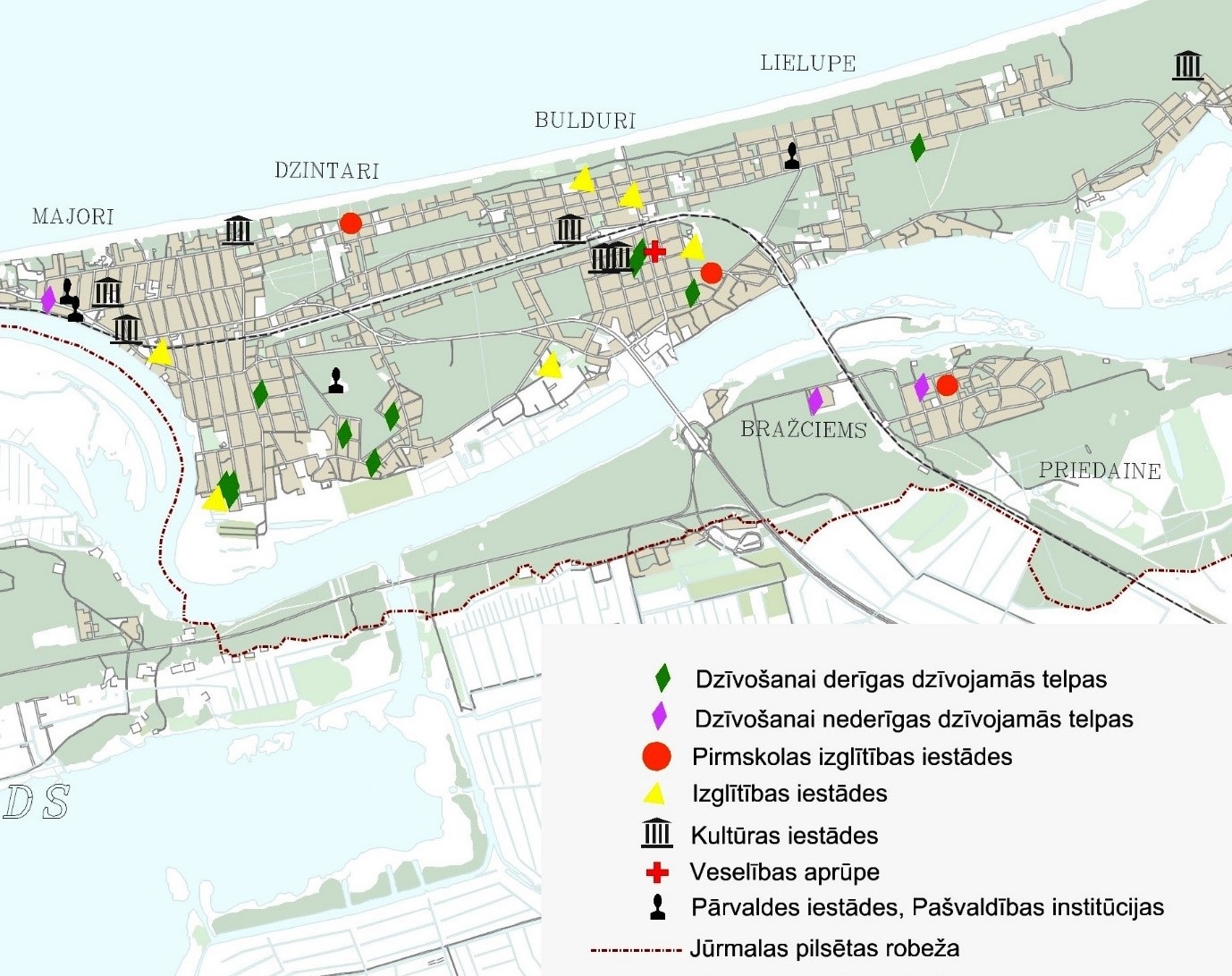
16. attēls: **Dzīvojamā fonda novietojums – Ķemeri.**(Avots: autoru izstrādāts)



17. attēls: **Dzīvojamā fonda novietojums – Vaivari – Dubulti.**(Avots: autoru izstrādāts)

******

18. attēls: **Dzīvojamā fonda novietojums – Majori – Lielupe.**(Avots: autoru izstrādāts)



## Dzīvojamā fonda nodrošināšanas prakse citās pašvaldībās

Identificējot pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības, uzturēšanas mehānismus un aktivitātes, Ziņojuma izstrādes ietvaros tika uzrunātas Ventspils pilsētas un Rīgas pilsētas pašvaldības, iegūstot informāciju par dzīvojamā fonda attīstības mehānismu praktiskajiem aspektiem. Uzrunātās pašvaldības sniedza ieskatu šādos pašvaldības dzīvojamā fonda pārvaldības aspektos:

* Īres maksa īrniekiem, kuriem tiek sniegta palīdzība dzīvokļa jautājumu risināšanā;
* Prakse darbā ar sociālajām grupām, kas veido nelabvēlīgu sociālo vidi;
* Ventspils pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības tendences – būvēt jaunus būvniecības projektus vai atjaunot, pārbūvēt ēkas sliktā tehniskā stāvoklī;
* Dzīvojamā fonda apsaimniekošanas prakse;
* Dzīvojamā fonda realizācija ārpus pašvaldības teritorijas – ārpakalpojuma prakse;
* Dzīvojamā fonda koncentrācija pašvaldībai piederošās ēkās vai atsevišķi dzīvokļi dekoncentrēti privāti piederošās ēkās.

### Ventspils pilsēta

Pēc Ekonomikas ministrijas Pārskata par pašvaldību rīcībā esošo dzīvojamo fondu Ventspils pilsētas pašvaldībai piederošo dzīvokļu skaits laika periodā no 2014. gada līdz 2018. gadam ir samazinājies. 2018. gadā kopējais Ventspils pilsētas pašvaldības dzīvojamais fonds sastāvēja no 2650 dzīvokļiem, kas ir par 94 dzīvokļiem mazāk kā 2014. gadā. (Skat. 19. attēlu)

19. attēls: **Ventspils pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda dzīvokļu skaits.**(Avots: Ekonomikas ministrijas Pārskats par pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo fondu; Ventspils pilsētas domes Dzīvokļu nodaļa)

Ventspils pilsētas pašvaldības dzīvojamais fonds ir dekoncentrēts lielākoties starp dzīvokļiem, kas atrodas privātpersonām piederošās ēkās visu reģistru vajadzībām. Ventspils pilsētas pašvaldībai pilnībā piederošas ēkas ar dzīvokļiem, kas tiek izmantoti palīdzības sniegšanai dzīvokļa jautājumu risināšanā, veido mazāko daļu no dzīvojamā fonda.

Kā liecina Ekonomikas ministrijas Pārskats par pašvaldību rīcība esošo dzīvojamo fondu, laika posmā no 2014. līdz 2017. gadam personu skaits, kas lūgušas palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā, ir pieaudzis par 15 personām. (Skat. 20. attēlu)

20. attēls: **Personas rindā pēc palīdzības dzīvokļa jautājumu risināšanā Ventspils pilsētā.**(Avots: Ekonomikas ministrijas Pārskats par pašvaldību rīcībā esošo dzīvojamo fondu)

No 56 personām, kurām tika nodrošināta palīdzība dzīvokļu jautājumu risināšanā 2017. gadā, 17 personas bija pašvaldībai nozīmīgo nozaru speciālisti, 11 personas, kurām palīdzība ir nodrošināma pirmām kārtām, 25 personas, kurām palīdzība nodrošināma vispārējā kārtībā, 3 personas, kurām tika nodrošināta palīdzība ārpuskārtas avārijas gadījumā. (Skat. 21. attēlu)

21. attēls: **Palīdzības nodrošināšana Ventspils pilsētā 2017. gadā.**(Avots: Ventspils pilsētas domes Dzīvokļu nodaļa)

Atbilstoši Ventspils pilsētas domes 2016. gada 14. oktobra saistošajiem noteikumiem Nr. 5 “Par kārtību, kādā Ventspils pilsētā tiek sniegta pašvaldības palīdzība speciālistiem nodrošināšanai ar dzīvojamo telpu” Ventspils pilsētas pašvaldība nodrošina palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā speciālistiem, kas pārstāv sekojošas nozares:

* Veselības aprūpe;
* Izglītība, zinātne, pētniecība;
* Sports;
* Komunālā saimniecība;
* Kultūra;
* Pilsētas pārvalde;
* Informācijas un komunikāciju tehnoloģijas;
* Apstrādes rūpniecības apakšnozares – kokapstrāde, mašīnbūve, metālapstrāde, elektronika, plastmasas izstrādājumu ražošana.

#### Īres maksas nosacījumi

Atbilstoši Ventspils pilsētas domes 2018. gada 29. jūnija lēmumam Nr. 82 “Par grozījumiem Ventspils pilsētas domes 2015. gada 28. janvāra lēmumā Nr. 10 “Par Ventspils pilsētas pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu īres maksas aprēķina metodiku”” Ventspils pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda dzīvokļu izmantošanas maksa tiek sadalīta starp personām, kas izmanto pašvaldības dzīvokļus palīdzības saņemšanai un speciālistiem. Dzīvojamo telpu īres maksa personām, kas saņem palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā, ir noteikta pēc atbilstošas formulas, kas iekļauj:

* ĪM – īres maksa par vienu dzīvojamās telpas (dzīvokļa) platības kvadrātmetru mēnesī;
* Iaps – dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumi (euro mēnesī par dzīvokļu īpašumu kopējās platības kvadrātmetru);
* Kv – mājokļu vidējā kadastrālā vērtība dzīvojamās mājās, kurās atrodas Ventspils pilsētas pašvaldībai piederošas dzīvojamās telpas;
* Plm – dzīvojamo māju, kurās atrodas Ventspils pilsētas pašvaldībai piederošas dzīvojamās telpas, kopējā platība kvadrātmetros;
* k – koeficients, kas tiek aprēķināts, vadoties no vidējām faktiskajām pašvaldības dzīvojamā fonda uzturēšanas izmaksām, kura apmēru aprēķina un vērtību nosaka Ventspils pilsētas pašvaldības dzīvojamo telpu izīrētāja pilnvarotā persona, kura ar Ventspils pilsētas domes lēmumu ir pilnvarota aprēķināt īres maksu Ventspils pilsētas pašvaldībai piederošajām dzīvojamām telpām.

Īres maksas aprēķina formula iekļauj 2.5% peļņas koeficientu, kas tiek izmantots pašvaldības dzīvojamā fonda atjaunošanai un pārbūvei. Īres aprēķina formula personām, kas saņem palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā, kura ir noteikta atbilstoši Ventspils pilsētas domes lēmumam Nr. 10 “Par grozījumiem Ventspils pilsētas domes 2015.gada 28.janvāra lēmumā Nr.10 “Par Ventspils pilsētas pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu īres maksas aprēķina metodiku”” – ĪM = Iaps +(Kv/12/Plm) x k%.

Speciālistu īres dzīvokļu īres formula iekļauj papildus faktorus, bet izslēdz 2.5% peļņas koeficientu:

* ĪM – īres maksa par vienu izīrētās dzīvojamās telpas (dzīvokļa) platības kvadrātmetru mēnesī;
* Iaps – dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumi (euro mēnesī par dzīvokļa īpašuma kopējās platības kvadrātmetru);
* Kv – mājokļu vidējā kadastrālā vērtība dzīvojamās mājās, kurās atrodas Ventspils pilsētas pašvaldībai piederošas dzīvojamās telpas;
* Pldz – speciālistam izīrējamo dzīvojamo telpu (dzīvokļa) kopējā platība kvadrātmetros;
* Plm – dzīvojamo māju, kurās atrodas Ventspils pilsētas pašvaldībai piederošas dzīvojamās telpas, kopējā platība kvadrātmetros;
* k – koeficients, kas tiek aprēķināts, vadoties no faktiskajām speciālistiem izīrējamo dzīvojamo telpu fonda uzturēšanas izmaksām, kura vērtību saskaņā ar Ventspils pilsētas pašvaldības dzīvojamo telpu izīrētāja norādījumiem nosaka Ventspils pilsētas pašvaldības dzīvojamo telpu izīrētāja pilnvarotā persona, kura ar Ventspils pilsētas domes lēmumu ir pilnvarota aprēķināt īres maksu Ventspils pilsētas pašvaldībai piederošajām dzīvojamām telpām;
* R1 – speciālistam izīrējamo dzīvojamo telpu (dzīvokļa) iegādes izmaksas (EUR), ja veikta speciālistam izīrējamās dzīvojamās telpas (dzīvokļa) iegāde;
* R2 – speciālistam izīrējamo dzīvojamo telpu (dzīvokļa) remontdarbu, kuri veikti pirms dzīvojamo telpu (dzīvokļa) izīrēšanas, kopējās izmaksas;
* R3 – speciālistam izīrējamo dzīvojamo telpu (dzīvokļa) iekārtu izmaksas (EUR); M1 – aprēķinātais termiņš mēnešos, kurā plānots nosegt izīrējamo dzīvojamo telpu (dzīvokļa) iegādes izmaksas (dzīvojamās telpas iegādes gadījumā M1 vērtība M1 =540);
* M2 – aprēķinātais termiņš mēnešos, kurā plānots nosegt izīrējamo dzīvojamo telpu (dzīvokļa) remontdarbu izmaksas (M2 vērtība M2 =216);
* M3 – aprēķinātais termiņš mēnešos, kurā plānots nosegt izīrējamo dzīvojamo telpu (dzīvokļa) iekārtu izmaksas (M3 vērtība M3 =120);
* k2 – koeficients, kuru piemēro gadījumos, ja konkrētajā situācijā speciālistam, kas saņem īrē Ventspils pilsētas pašvaldības dzīvojamo telpu, pirmos trīs īres tiesisko attiecību gadus ir piemērojami īpaši noteikumi saistībā ar speciālista kvalifikāciju;
* U – uzkrājums kārtējiem remontdarbiem (EUR), kura vērtība ir fiksēta 0,97 euro mēnesī par dzīvokļa īpašuma kopējās platības kvadrātmetru.

Īres aprēķina formula speciālistu īres dzīvokļiem, kura ir noteikta atbilstoši Ventspils pilsētas domes lēmumam Nr. 10 “Par grozījumiem Ventspils pilsētas domes 2015.gada 28.janvāra lēmumā Nr.10 “Par Ventspils pilsētas pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu īres maksas aprēķina metodiku”” – ĪM = Iaps +(Kv/12/Plm) x k% + (R1/M1/Pldz + R2/M2/Pldz + R3/M3/Pldz) x k2 +U.

#### Jauna būvprojekta izstrāde

Starp prioritārajām grupām, kuras tiek nodrošinātas ar palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā, ir Ventspils pilsētas speciālisti un bez vecāku gādības palikušas personas. Atbilstoši Ventspils pilsētas domes 2009. gada 10. novembra saistošajiem noteikumiem Nr.11 “Par kārtību, kādā Ventspils pilsētā tiek sniegta pašvaldības palīdzība dzīvokļa jautājumu risināšanā un reģistrējamas personas, kurām izīrējamas pašvaldībai piederošās vai tās nomātās dzīvojamās telpas” starp personām, kuras ar palīdzību ir nodrošināmas pirmām kārtām, ir arī bez vecāku gādības palikuši bērni pēc 24 gadu vecuma.

Lai nodrošinātu Ventspils pilsētas pašvaldībai nepieciešamo speciālistu piesaisti, pašvaldības politika ietver jaunu būvprojektu izstrādi un nepieciešamības gadījumā dzīvokļu īrēšanu vai pirkšanu ēkās, kuras pieder privātpersonām.

Ventspils pilsētas pašvaldība, izstrādājot jaunu būvprojektu Ūdens ielā, nodrošina dzīvojamās telpas augsti kvalificētiem speciālistiem ar dzīvokļiem prestižā vecpilsētas rajonā. Dzīvokļi ir ar diviem sanitārajiem mezgliem un katram dzīvoklim ir nodrošināta terase ar skatu uz pilsētu. Ventspils pilsētas pašvaldības politika ir piesaistīt jaunus, Ventspils pilsētai prioritāro nozaru speciālistus, nodrošinot tiem īres dzīvokļus pilsētas piekrastes daļā.

14. tabula: **Ventspils pilsētas Ūdens ielas būvprojekta plānojums.**(Avots: PSIA “Ventspils nekustamie īpašumi”)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Nr.p.k. | Dzīvokļa istabu skaits | Dzīvokļa platība (m2) | Dzīvokļu skaits ēkā |
| *1* | *2* | *3* | *4* |
| 1. | 2 | 60 | 23 |
| 2. | 3 | 95 | 19 |
| 3. | Biroja telpas (1 istabas dzīvoklis) | 40 | 1 |

### Rīgas pilsēta

Atbilstoši Ekonomikas ministrijas Pārskatam par pašvaldību rīcībā esošo dzīvojamo fondu, Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamais fonds 2016. gadā ietvēra 13 618 dzīvokļus. Laika posmā no 2015. līdz 2017. gadam kopējais dzīvokļu skaits dzīvojamā fonda ietvaros samazinājās no 13 778 dzīvokļiem uz 13 653 dzīvokļiem. (Skat. 22. attēlu)

22. attēls: **Dzīvokļu skaits Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda ietvaros.**(Avots: Ekonomikas ministrijas Pārskats par pašvaldību rīcībā esošo dzīvojamo fondu)

Rīgas pilsētā rindā uz palīdzības saņemšanu dzīvokļu jautājumu risināšanā pašreiz ir 3423 personas, kas ir par 1200 personām mazāk, kā tas bija 2014. gadā. Kopumā reģistra rindas tendence ir samazināties, kā par to arī liecina Rīgas pilsētas domes Mājokļa un vides departamenta sniegtā informācija. (skat. 23. attēlu)

23. attēls: **Rīgas pilsētas rinda palīdzības saņemšanā dzīvokļa jautājuma risināšanai.**(Avots: Rīgas pilsētas domes Mājokļa un vides departaments)

Ņemot vērā lielo dzīvokļu skaitu Rīgas pilsētas pašvaldības atbildīgajām struktūrvienībām ir vairāki primārie veidi, kā tās realizē dzīvokļus, kuri ir atzīti par sliktā tehniskā stāvoklī esošiem – SIA “Rīgas Namu Pārvaldnieks” pieredze ir vērsta uz izmaksu/ieguvumu aprēķinu, kas nozīmē, ka tiek izrēķināti finanšu izdevumi dzīvokļa atjaunošanai un ieguvumi no dzīvokļa pārdošanas. Otrs veids, kā tiek realizēti dzīvokļi sliktā tehniskā stāvoklī, ir to labiekārtošana un atjaunošana, apvienojot vairākus vienistabas dzīvokļus, lai nodrošinātu dzīvojamās telpas personām ar ģimenēm.

#### Ārpakalpojumi palīdzības nodrošināšanai dzīvokļa jautājumu risināšanā

Viens no veidiem, kā Rīgas pilsētas domes Mājokļa un vides departamenta Dzīvokļu nodaļa nodrošina piedāvājumu personām rindā pēc sociālajiem dzīvokļiem, ir ārpakalpojums. Tā ietvaros 2004. gadā tika iegādāti nepabeigti būvprojekti vai apbūvei gatavi zemes gabali Ādažos, Olainē, Baldonē un Ropažu novada Silakrogā, ārpus Rīgas pilsētas pašvaldības teritorijas. Attiecīgi palīdzības saņēmējiem tika piedāvāts labprātīgi īrēt dzīvokli ārpus Rīgas teritorijas minētajās adresēs. Arī šobrīd Silakroga un Baldones pieejamās ēkas regulāri nodrošina brīvus dzīvokļus rindu vajadzībām. Vidēji katra no ārpus Rīgas celtajām ēkām spēj nodrošināt 40 personas ar palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā. Mājokļa un vides departamenta Dzīvokļu nodaļa joprojām piedāvā iespēju personām saņemt palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā ārpus Rīgas teritorijas. Viens no veidiem, kā personas ir ieinteresētas šajā pakalpojumā, ir paātrināta virzība dzīvokļu rindā – personas, kas piekrīt saņemt dzīvokli ārpus Rīgas, potenciāli daudz ātrāk saņems piedāvājumu kā personas, kuras vēlas dzīvokli Rīgā.

Sadarbībā ar ārpus Rīgas pašvaldībām nav nepieciešama papildus vienošanās ar vietējo pašvaldību par Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošā zemes gabala izmantošanu. Normatīvais regulējums nenosaka specifiskus ārpakalpojumu ierobežojumus palīdzības sniegšanai dzīvokļu jautājumu risināšanā, tajā skaitā zemes gabalu iegādei un izmantošanai palīdzības sniegšanā. Viens no nosacījumiem ārpakalpojumu izmantošanai ir, ka persona, kas saņem palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā ārpus Rīgas teritorijas, deklarē savu dzīvesvietu tur un attiecīgi maksā iedzīvotāja ienākumu nodokli vietējai pašvaldībai. Līdz ar to, ka persona tiek deklarēta citā dzīves vietā, iespēja iegūt sociālo palīdzību atbilstoši saistošajiem noteikumiem ir tikai no vietējās pašvaldības, kas var radīt iespējamu neapmierinātību ar šādu praksi, tomēr līdz šim būtiski iebildumi nav tikuši saņemti.

## Mājokļu un īres tirgus Jūrmalā

SIA “Latio” Mājokļu tirgus gada pārskats liecina, ka Jūrmalas mājokļu tirgū 2017. gadā darījumu skaits bija par 3% mazāks kā 2016. gadā. Kopumā 2017. gada ietvaros mēnesī tika veikti 55 – 60 darījumi, vasaras mēnešos darījumu skaits ir bijis lielākais.

2017. gadā 65% no kopējā darījumu skaita ar jaunajiem būvprojektiem tiek veikti starp personām, kas nav Jūrmalas pilsētas rezidenti, kas kopumā veidoja 75% no kopējās apgrozījuma summas. Saskaņā ar pārskatā minēto informāciju viens no veidiem, kā attīstīt Jūrmalas nekustamo īpašumu tirgu, ir piedāvāt īpašumus, kuru vidējā cena kvadrātmetrā nepārsniedz 2000.00 – 2200.00 EUR. Salīdzinot ar Rīgas mikrorajonu cenu diapazonu, 2017. gada ietvaros tas sasniedza maksimāli 1700.00 EUR par kvadrātmetru. Tikai dzīvokļi, kas tika pārdoti pilsētas centrā, pārsniedza Jūrmalas norādītos, pārdodot dzīvokļus par aptuveni 3400.00 EUR kvadrātmetrā. Salīdzinot ar citām pilsētām, piemēram, Jelgavas gadījumā pircēju interese lielākoties ir bijusi par sērijveida dzīvokļiem cenu diapazonā 440.00 EUR par kvadrātmetru. Ventspils pilsētas ietvaros iedzīvotājiem pieejamo dzīvokļu cenas pat pilsētas centrā palika nemainīgas – no 450.00 līdz 600.00 EUR par kvadrātmetru. Ārpus Rīgas piedāvāto īpašumu, it īpaši sērijveida dzīvokļu cenas ir vidēji zemākas, kā tās ir Jūrmalā vai Rīgā.

Kā vienu no ierobežojumiem Jūrmalas mājokļu tirgū SIA “Latio” Mājokļu tirgus gada pārskats min ierobežotu piedāvājumu personām ar bērniem, kas ir ieinteresēti iegādāties dzīvokļus jaunajos projektos. Piedāvājuma trūkuma dēl minētās personas izvēlas alternatīvu dzīvokļa iegādes vietu Rīgā vai Pierīgā. Vidējā līmeņa pircēja vajadzības ir viens no aspektiem, kuram tiek rosināts pievērst uzmanību nekustamo īpašumu attīstītājiem, bet kas līdz šim ir ticis ignorēts. Viens no potenciālajiem risinājumiem ir Jūrmalas pilsētas domes izstrādāta mājokļu politika īres tirgus attīstībai, kas nodrošinātu pieejamu mājokli vidējo ienākumu iedzīvotājiem. Šis ir viens no veidiem, kā palielināt nākotnē deklarēto iedzīvotāju skaitu pašvaldībā un sasniegtu Jūrmalas pilsētas stratēģijā 2010. – 2030. gadam mērķa rādītāju – 65 000 deklarēto iedzīvotāju 2030. gadā.

Pirmskara un sērijveida dzīvokļu darījumu skaits Jūrmalā proporcionāli lielākoties ir veikts Kauguros, veidojot 61% no kopējā darījumu skaita. (Skat. 24. attēlu)

Jūrmalas tirgū kopumā ir plašs piedāvājums augstas klases dzīvokļiem, kuru cena ir virs 300,000.00 EUR, tomēr veiksmīgi noslēgts darījums šo dzīvokļu pārdošanai notiek salīdzinoši reti – 2017. gada ietvaros 2 reizes mēnesī. Jūrmalas pilsētas pašreizējais mājokļu tirgus spēj nodrošināt nekustamo īpašumu personām, kas vēlas iegādāties dzīvokli virs minētajiem 300,000.00 EUR, tomēr kopumā trūkst piedāvājuma vidējas cenas dzīvokļiem jaunajos projektos, kuros joprojām dominē personas, kas nav Jūrmalas rezidenti.

24 attēls: **Pirmskara un sērijveida dzīvokļu darījumu skaits Jūrmalā.**(Avots: SIA “Latio” “Mājokļu tirgus pārskats: Rīga un reģioni 2017. gada iv ceturksnis”)

Jūrmalas pilsētas domes politika ir vērsta uz dzīvokļu, kuri atrodas pašvaldībai nepiederošās ēkās, atsavināšanu un nodošanu izsolē. Kopš 2016. gada maija no pārdotajiem dzīvokļiem vidējā izsoles vērtība ir 6964.80 EUR jeb 296.82 EUR/m2, kas ir zemāka par vidējo tirgus vērtību Jūrmalas nekustamo īpašumu tirgū. (Skat. 15. tabulu)

15. tabula: **Dzīvojamā fonda atsavināto dzīvokļa īpašumu cenas 2016. – 2017.gadā**(Avots: Jūrmalas pilsētas domes publiski pieejamā informācija)

| Nr.p.k. | ĪPAŠUMS | PLATĪBA (m2) | CENA par 1 m2 (EUR) | CENA (EUR) |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *1* | *2* | *3* | *4* | *5* |
| 1 | Engures ielā 5 dzīvoklis 39, Jūrmalā | 54.8 | 368.61 | 20200 |
| 2 | Leona Paegles ielā 41, Jūrmalā | 24 | 206.25 | 4950 |
| 3 | Skolas ielā 35, Jūrmalā | 32.9 | 314.83 | 10358 |
| 4 | Engures ielā 5A dzīvoklis 78, Jūrmalā | 36.8 | 416.85 | 15340 |
| 5 | Talsu šosejā 31 k-8 dzīvoklis 61, Jūrmalā | 41.7 | 336.67 | 14039 |
| 6 | Talsu šosejā 31 k-8 dzīvoklis 68, Jūrmalā | 31.2 | 366.99 | 11450 |
| 7 | Talsu šosejā 31 k-7 dzīvoklis 64, Jūrmalā | 30.3 | 486.37 | 14737 |
| 8 | Skolas ielā 65V dzīvoklis 3, Jūrmalā | 37.5 | 486.83 | 18256 |
| 9 | Ventspils šoseja 13, Jūrmalā | 23.53 | 246.20 | 5793 |
| 10 | Riekstu ielā 20A k-2, Jūrmalā | 26.1 | 262.38 | 6848 |
| 11 | Talsu šosejā 54, Jūrmalā | 24.2 | 233.47 | 5650 |
| 12 | Tukuma ielā 12 dzīvoklis 8, Jūrmalā | 19.2 | 105.73 | 2030 |
| 13 | Tukuma ielā 12 dzīvoklis 7, Jūrmalā | 13.9 | 47.48 | 660 |
| 14 | Talsu šosejā 31 k-16, Jūrmalā | 52.58 | 276.76 | 14552 |
| Vidējā izsolē nodotā īpašuma realizācijas cena | | |  | 7808.79 |
| Vidējā izsolē nodotā īpašuma cena uz 1 m2 | | |  | 243.6 |

Jūrmalas tirgus sezonālās tendences ir novērojamas pieprasījuma, piedāvājuma dinamikā līdz ar vasaras sezonas iestāšanos. Secinot pēc SIA “Arcoreal.lv” Jūrmalas nekustamā īpašuma tirgus apskata, vasaras sezonā pieprasījums pārsniedz tirgus piedāvājumu īres dzīvokļu tirgū. Šajā sezonā lielākais pieprasījums ir pēc mājām un dzīvokļiem, kas atrodas pludmales tuvumā – 3 līdz 4 istabu dzīvokļi 120 m2 platībā.

Dzīvokļu īres piedāvājums jaunajos projektos lielākoties sastāv no dzīvokļiem ar 2 līdz 3 guļamistabām un 2 sanitārajiem mezgliem, kuru vidējā īres cena mēnesī ir no 700 līdz 1300 EUR. Pieprasītākie un līdz ar to arī dārgākie projekti atrodas Bulduros, Dzintaros, Majoros un Dubultos starp dzelzceļu un jūru. Sērijveida dzīvokļu ēkās īres maksa ir zemāka, atkarībā no atrašanās vietas 1 istabas dzīvokļa cena variē starp 350 līdz 700 EUR mēnesī vasaras sezonā. Jūrmalā, Kauguros īres tirgū pieprasījumu veido vietējie iedzīvotāji vai personas, kas plāno pārcelties uz dzīvi Jūrmalā. Kauguru tirgū ir augstāks pieprasījums, daļēji arī tādēļ, ka vidējā īres cena ir zemāka kā citās Jūrmalas daļās, kas atrodas tuvāk Jūrmalas centram. 1 istabas dzīvoklis Kauguros var izmaksāt no 350 līdz 700 EUR mēnesī, 2 istabu dzīvoklis no 500 līdz 850 EUR mēnesī, savukārt dzīvoklis ar 3 istabām - 450 līdz 1200 EUR mēnesī – atkarībā no labiekārtojuma līmeņa un atrašanās vietas, attāluma no pludmales un kopējās transporta infrastruktūras.

SIA “Arco Real Estate” apkopotie dati par Kauguru īres tirgu liecina, ka dzīvokļu cenas salīdzinājumā ar Rīgas un Pierīgas teritorijām ir pieaugušas visstraujāk. 2018. gada pirmajā pusē sērijveida dzīvokļu cenas ir palielinājušās par 7,8%, kas ir lielāks par vidējo Rīgas rādītāju – 5%. 2017. gada Kauguru īres tirgus cenas sasniedza 11% pieaugumu.

Kopumā Jūrmalas īres tirgus nespēj nodrošināt kvalitatīvus dzīvokļus personām ar vidējo ienākumu līmeni. Liela daļa Jūrmalas nekustamo īpašumu proporcija aizņem sezonālos darījumus vai darījumus ar personām, kas nav Jūrmalas rezidenti. Kauguru vidējā īres dzīvokļa cena ir salīdzinoši tikpat augsta kā citās Jūrmalas vai Pierīgas teritorijās, kas nespēj nodrošināt pieprasījumu un stabilu nekustamo īpašumu tirgus attīstību.

# JŪRMALAS DZĪVOJAMĀ FONDA ATTĪSTĪBAS ALTERNATĪVU ANALĪZE

Šajā nodaļā ir apkopotas iespējamās Jūrmalas dzīvojamā fonda attīstības alternatīvas, to ietekme uz sociālās palīdzības saņēmējiem un to rindu reģistru, kā arī veikta šo alternatīvu izmaksu un ieguvumu analīze.

Lai nodrošinātu Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstību, apmierinātu esošo rindu reģistru pieprasījumu, izveidotu jaunus īres dzīvokļus speciālistu piesaistei un aizvietotu dzīvokļus, kas ir atzīti par dzīvošanai nederīgiem, tiek piedāvātas sekojošas alternatīvas:

1. Jauna būvprojekta izstrāde un būvniecība, koncentrējot Dzīvojamo fondu vienuviet. Esošo dzīvojamo fondu Nometņu ielā 2a un Skolas ielā 44 un dzīvokļus, kas neatrodas pašvaldībai piederošās ēkās, ir paredzēts atsavināt, esošo dzīvojamo fondu Raiņa ielā 62 paredzēts saglabāt pašvaldības īpašumā un pārveidot par īres namu speciālistiem. Īpašumu Brocēnu ielā 3 paredzēts atsavināt, iedzīvotājus pārvietojot uz ēku Skolas ielā 44;
2. Jauna būvprojekta izstrāde un būvniecība, izkliedējot Dzīvojamo fondu pašvaldības teritorijā. Zemes gabalus, kur pašlaik atrodas Dzīvojamais fonds Nometņu ielā 2a un Skolas ielā 44, paredzēts atsavināt. Esošo dzīvojamo fondu Raiņa ielā 62 paredzēts saglabāt pašvaldības īpašumā un pārveidot par īres namu speciālistiem. Dzīvokļus, kas neatrodas pašvaldībai piederošās ēkās, paredzēts atsavināt. Īpašumu Brocēnu ielā 3 paredzēts atsavināt, ņemot vērā tā slikto tehnisko stāvokli un augstās uzturēšanas izmaksas;
3. Jauna būvprojekta izstrāde un būvniecība. Īpašumus Nometņu ielā 2a un Skolas ielā 44 paredzēts pakāpeniski atjaunot un saglabāt dzīvojamās mājas funkciju palīdzības dzīvokļa jautājuma risināšanas nodrošināšanai. Pašvaldības dzīvokļus, kas atrodas pašvaldībai nepiederošās ēkās, paredzēts pakāpeniski izremontēt un piedāvāt esošajiem palīdzības saņēmējiem. Esošo dzīvojamo fondu Raiņa ielā 62 tiek paredzēts saglabāt pašvaldības īpašumā un pārveidot par īres namu speciālistiem. Īpašumu Brocēnu ielā 3 paredzēts atsavināt, iedzīvotājus pārvietojot uz ēku Skolas ielā 44;
4. Dzīvojamās telpas īre un/vai iegāde vietā ar optimālākajām uzturēšanas izmaksām ilgtermiņā, lai nodrošinātu ar Dzīvojamo fondu personas, kurām nepieciešams atbalsts dzīvojamā fonda veidā. Īpašumus Nometņu ielā 2a un Skolas ielā 44 paredzēts atjaunot vai pārbūvēt un saglabāt dzīvojamās mājas funkciju palīdzības dzīvokļa jautājuma risināšanas nodrošināšanai. 122 pašvaldības dzīvokļus ar 3 un vairāk istabām, no kuriem šobrīd 18 dzīvokļiem ir noslēgts terminēts izmantošanas līgums vai tas ir atbrīvots, kas atrodas ēkās, kas nepieder pašvaldībai, paredzēts pakāpeniski izremontēt un piedāvāt pašvaldībai nepieciešamajiem speciālistiem un ģimenēm ar bērniem pārējos dzīvokļus, kas atrodas privatizētās ēkās, atsavināt. Esošo dzīvojamo fondu Raiņa ielā 62 paredzēts saglabāt pašvaldības īpašumā un pārveidot par īres dzīvokļiem speciālistiem. Īpašumu Brocēnu ielā 3 paredzēts atsavināt, iedzīvotājus pārvietojot uz ēku Skolas ielā 44.

Izrietoši no esošās situācijas analīzes un analīzes par dzīvojamā fonda nodrošināšanu citās pašvaldībās, ir noteikti trīs būtiskākie elementi, kas ietekmē Dzīvojamā fonda attīstību. Kā nozīmīgākie nākotnes izaicinājumi identificēti:

* Sociālo dzīvojamo telpu reģistrā vairums pieejamo dzīvokļu ir vienistabas. Lielākā daļa pieejamo dzīvokļu ir bez ērtībām vai ar kopējas lietošanas palīgtelpām. Jāņem vērā arī slikts tehniskais stāvoklis pašvaldībai pilnībā piederošajās ēkās, kurās pārsvarā ir izvietoti sociālie dzīvokļi.
* 1. reģistra personu vajadzībām ir atvēlēts dzīvošanai derīgo dzīvojamo telpu reģistrs, kas nodrošina gan vienistabas, gan arī vairāku istabu dzīvokļus. Viena no identificētajām problēmām ir nepieciešamība nodrošināt ģimenes ar bērniem, kas palikušas bez dzīves vietas ārkārtas situācijā, ar vairāku istabu labiekārtotu dzīvokli. Pašreiz Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda rīcībā šādas iespējas ir ierobežotas.
* 5. reģistra ietvaros ietilpst pašvaldības noteiktie speciālisti, kuri veic ar valsts vai pašvaldības funkciju nodrošināšanu saistītus pārvaldes uzdevumus – Valsts policijas, Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta amatpersonas, kā arī tūrisma, izglītības, veselības, sociālās aprūpes, kultūras, sporta, būvniecības jomā nodarbināti pašvaldības speciālisti un pašvaldības administrācijas speciālisti. Šīs rindas vajadzībām Jūrmalas pilsētas pašvaldība nodrošina lielākoties vienistabas dzīvokļus, tomēr daļa speciālistu nemaz nepiesakās īres dzīvokļiem tā iemesla dēļ, ka pašvaldība nespēj piedāvāt vairāku istabu dzīvokli ģimenēm ar bērniem. Tai skaitā trūkst iespējas nodrošināt labiekārtotus dzīvokļus, to sliktā tehniskā stāvokļa dēļ.

Dzīvojamā fonda stipro, vājo pušu, draudu un iespēju analīze (turpmāk – SVID analīze) ir apkopota 16. tabulā.

*16. tabula:* **Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda SVID analīze.**(Avots: autoru izstrādāts)

| STIPRĀS PUSES | VĀJĀS PUSES |
| --- | --- |
| *1* | *2* |
| 1. Plašs dzīvojamais fonds (1051 dzīvoklis 2018. gadā), 9 pašvaldībai pilnībā piederošas ēkas, kurās potenciāli ir iespēja izmitināt īrniekus un personas, kurām tiek nodrošināta palīdzība dzīvokļa jautājuma risināšanā pēc daļēja Dzīvojamā fonda atjaunošanas un pārbūves. 2. Kopējā rinda pēc palīdzības dzīvokļa jautājumu risināšanā samazinās līdz ar pilsētas kopējās sociālās situācijas uzlabošanos. | 1. Aptuveni viena sestā daļa (178 dzīvokļi) no Dzīvojamā fonda atrodas sliktā tehniskā stāvoklī. 2. Trūkst papildus sociālās integrācijas mehānismu mazaizsargāto grupu personām, kas īrē sociālo dzīvokli. 3. 9 no 22 pieejamiem dzīvokļiem ir ar mājai vai stāvam kopējām, dalītām palīgtelpām (labierīcības, virtuve) un kopumā dzīvojamā fonda pieejamie dzīvokļi ir ar zemu labiekārtotības līmeni. 4. Nepietiekošas iespējas nodrošināt palīdzību ģimenēm ar bērniem dzīvokļa jautājumu risināšanā, jo trūkst dzīvokļu ar vairākām istabām. 5. Dzīvojamā fonda attīstības stratēģijas un nākotnes attīstības scenāriju trūkums. 6. Esošais Dzīvojamais fonds koncentrē vienuviet sociāli mazaizsargātas personas, daļa no kurām rada sociāli nelabvēlīgu vidi. 7. Privātajā īpašumā esošais dzīvojamais fonds nenodrošina iespējas īrēt vai iegādāties dzīvesvietu par zemām vai vidējām cenām cenu diapazonā no 300 – 500 EUR. 8. Sociāli nelabvēlīga vide pieprasa kompleksus ilgtermiņa risinājumus, kas saistīti ne tikai ar Dzīvojamā fonda attīstību. |
| IESPĒJAS | DRAUDI |
| *1* | *2* |
| 1. Pastāv iespējas izveidot un attīstīt Dzīvojamo fondu, kas nodrošinātu nepieciešamās telpas Dzīvojamā fonda vajadzībām ar atbilstošām prasībām. 2. Pastāv iespējas nodrošināt papildus telpas, kas sniegtu nepieciešamo atbalstu daudzbērnu ģimenēm un ģimenēm ar vienu vecāku, kas ir palikuši bez dzīvesvietas ārkārtas situācijā. 3. Būvējot jaunas telpas, iespējams paredzēt telpas atbilstošu sociālo pakalpojumu nodrošināšanai mazaizsargātajām grupām, sadarbībā iesaistot arī NVO (dienas centri u. c. pakalpojumi); 4. Ēkas pārbūve Raiņa ielā 62, veidojot īres namu, kas nodrošinātu speciālistu piesaisti un 5. reģistra rindas prasības; 5. Atsavinot vai pārbūvējot esošās sociālās mājas, kas ir izvietotas Kauguru centrā, ir iespējams uzlabot kopējo sociālekonomisko situāciju šajā pilsētas daļā. 6. Realizējot atjaunošanas projektus, ir iespējams uzlabot dzīvokļu palīdzības saņēmēju dzīves kvalitāti nodrošinot tiem atbilstošus pakalpojumus dzīvesvietā vai tās tuvumā. | 1. Ierobežotas finansiālās iespējas jaunu dzīvokļu iepirkšanai vai īrēšanai. 2. Ierobežotas finansiālās iespējas jaunu būvprojektu realizācijai. 3. Pārvietojot sociāli nelabvēlīgās personas uz jaunām telpām, pastāv risks, ka šīs telpas tiks izdemolētas. 4. Personas, kuras saņem palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā un ir izmitinātas Dzīvojamā fonda ēkās, var atteikties pārvietoties uz citu īpašumu bez tiesas sprieduma par izlikšanu no dzīvesvietas. |

## Dzīvojamā fonda attīstība speciālistu vajadzībām

Atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes darba grupas, kas izveidota ar 2017.gada 22.novembra rīkojumu Nr.1.1-14/371 “Par darba grupas izveidošanu konceptuālā ziņojuma izstrādei par Jūrmalas pilsētas pašvaldība dzīvojamā fonda attīstību” (turpmāk – Darba grupa), 2018.gada 23.jūlija sēdes lēmumam ēku Raiņa ielā 62 plānots izmantot īres dzīvojamā nama attīstībai, lai veicinātu nepieciešamo speciālistu piesaisti darbam pašvaldības iestādēs un kapitālsabiedrībās.

Kā liecina Jūrmalas pilsētas pašvaldības kapitālsabiedrību, skolu un pašvaldības institūciju aptauja, Jūrmalas pilsētā ir nepieciešams kvalificēts un profesionāls darbaspēks, kuru iztrūkumu spētu mazināt speciālistu īres nama attīstība Raiņa ielā 62. Lielākā daļa nepieciešamo speciālistu ir saistīti ar medicīnas nozari. Pilni visu 40 Jūrmalas pilsētas pašvaldības kapitālsabiedrību, izglītības iestāžu un pašvaldības institūciju aptaujas rezultāti ir pieejami 4. pielikumā.

Raiņa ielas 62 ēka spēj nodrošināt 56 dzīvokļus ar augstāku vidējo platību, kāda tā ir pieejama pašreiz Dzīvojamā fonda ietvaros. Atbilstoši Darba grupas 2018.gada 23.jūlija sēdes lēmumam Attīstības pārvaldes Infrastruktūras investīciju projektu nodaļa izstrādās ēkas Raiņa ielā 62 būvprojektu atbilstoši Darba grupas priekšlikumiem. Raiņa ielas 62 speciālistu īres nama būvprojektā atbilstoši darba grupas ierosinājumam nepieciešams iekļaut arī stāvlaukumus ēkas teritorijā, iedzīvotāju vajadzībām. Atbilstošie priekšlikumi Raiņa ielas būvprojekta izstrādei ir pieejami 17. tabulā.

17. tabula: **Raiņa ielas 62 jaunā īres nama plānojums.**(Avots: autoru izstrādāts)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Istabu skaits** | **Platība dzīvoklī** | **Dzīvokļu skaits** | **Platības(m2)** |
| 1 | 45 | 5 | 225 |
| 2 | 75 | 45 | 3375 |
| 3 | 90 | 10 | 900 |
| **Kopējā platība** | | | **4500** |
| **Platība Raiņa ielas ēkā** | | | **4539.10** |

Speciālistu īres nams Raiņa ielā 62 būs pilotprojekts, uz kā pamata nākotnē potenciāli varētu būvēt jaunus īres namus speciālistu vajadzībām. Jauno īres namu izstrādes mērķis ir nodrošināt iespēju jauniem speciālistiem, t.sk. ar ģimenēm, pārvākties uz Jūrmalu un nodrošināt jauno speciālistu pieprasījumu ar plašākiem un atjaunotiem dzīvokļiem, t.sk. tiktu nodrošinātas pamats, uz kā piesaistīt pašvaldības kapitālsabiedrībām un iestādēm nepieciešamos speciālistus.

Vienlaikus vidējā termiņā pašvaldībai nepieciešamo speciālistu nodrošināšanai būtu saglabājami un pakāpeniski atjaunojami 122 pašvaldībai piederoši dzīvokļi ar 3 un vairāk istabām, kas atrodas ēkās, kas nepieder pašvaldībai, un no kuriem šobrīd 18 dzīvokļiem ir noslēgts terminēts izmantošanas līgums vai tas ir atbrīvots. Attiecīgi sākotnēji būtu atjaunojami atbrīvotie dzīvokļi – šobrīd tie ir 4.

* 1. 1. Alternatīva “Jaunu būvniecības projekta realizācija un pašvaldības dzīvojamā fonda koncentrēšana”

Lai nodrošinātu Jūrmalas pilsētas dzīvojamā fonda attīstību un aizvietotu dzīvokļu telpas, kas ir atzītas par dzīvošanai nederīgām, šajā alternatīvā tiek piedāvāta jaunu būvprojektu izstrāde un būvniecība. Pašreizējā pašvaldības īpašumā esošā dzīvojamā fonda struktūra jeb labiekārtojuma līmenis un istabu skaits nenosedz pieprasījumu pēc atbilstošām dzīvojamajām telpām.

Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmā 2012. – 2015. gadam tika izvērtēta iespēja veikt jaunu ēku būvniecību, lai nodrošinātu pieaugošo pieprasījumu pēc palīdzības dzīvokļu jautājumu risināšanā, kāds bija novērojams laika posmā no 2009. līdz 2011. gadam.[[8]](#footnote-9) Starp izvērtētajām iespējam tika apskatīti trīs nekustamie īpašumi Jūrmalas Kauguru un Slokas apkaimēs – Skolas ielā 31a, Dīķu ielā 30 un Dīķu ielā 28 (Kauguri 3901). Par piemērotāko tika atzīts Dīķu ielas 30 nekustamais īpašums, kas divu gadu būvniecības laikā spētu nodrošināt 332 dzīvokļu būvniecību divās divpadsmit stāvu ēkās, pēc kā papildus divu gadu laika periodā tiktu piebūvētas vēl divas divpadsmit stāvu ēkas ar papildus 332 dzīvokļiem.

Lai nodrošinātu visu esošo palīdzības saņēmēju un arī rindā esošo pieprasījumu, jaunajam būvniecības projektam kopumā jānodrošina 462 dzīvokļi ar vidējo platību 40 kvadrātmetri jeb kopumā 17 040 kvadrātmetri. Pieņemot, ka tiek realizēti jau minētie 12 stāvu ēku projekti, kopumā būtu nepieciešamas vismaz 3 šādas ēkas. Jaunais būvniecības projekts spētu nodrošināt personu pieprasījumu pēc palīdzības sniegšanas dzīvokļu jautājumā, no kurām personas rindā pašreiz aizņemtu 78 dzīvokļus, personas, kuras uzturas Raiņa ielas 62, Nometņu ielā 2a un Skolas ielas 44 ēkā, aizņemtu 205 dzīvokļus. Alternatīvas ietvaros dzīvokļi, kuri neatrodas pašvaldībai pilnībā piederošā ēkā, tiktu pakāpeniski atsavināti (10 gadu periodā). Šis risinājums nodrošinātu zemākas dzīvokļu uzturēšanas izmaksas un šāda veida alternatīva ļautu jaunās dzīvojamās telpas pielāgot attiecīgi rindas reģistru pieprasījumam. (Skat. 25. attēlu).

*25. attēls:* **Dzīvokļu dalījums jaunā būvniecības projekta ietvaros.**(Avots: autoru izstrādāts)

Jauna daudzdzīvokļu būvprojekta izstrāde nodrošinātu 3., kā arī 5. reģistra jeb piesaistīto profesionāļu īres dzīvokļu pieprasījumu. Pašreiz pašvaldības dzīvojamais fonds spēj atbilstoši nodrošināt tikai personas bez bērniem vai personas, kuru nepieciešamību apmierināšanai pietiek ar vienistabas dzīvokli.

Jauna būvprojekta izstrāde nodrošinātu iespēju izstrādāt papildus labiekārtotus vairāku istabu dzīvokļus ģimeņu vajadzībām, kā arī papildinātu Dzīvojamo fondu citu reģistru pieprasījumam.

Atbilstoši Jūrmalas pašvaldības darba grupas par konceptuālā ziņojuma izstrādi par Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstību 2018. gada 23. jūlija sēdē nolemtajam (protokols Nr. 3), pašvaldības īpašumā esošo ēku Raiņa ielā 62 tiek paredzēts saglabāt pašvaldības īpašumā atbilstoši Darba grupas 2018. gada 23. jūlija sēdes lēmumam un pārveidot par speciālistu īres namu. Ēkas renovācijai tiks piesaistīti Eiropas Savienības struktūrfondu līdzekļi energoefektivitātes paaugstināšanai (SAM 4.2.2.) 840 744,62 EUR apmērā atbilstoši Jūrmalas pilsētas Investīciju plānam 2018. – 2020. gadam.

Izvērsta alternatīvas ekonomiskā lietderīguma analīze (t.sk. precīzas izmaksu un ieguvumu vērtības 20 gadu griezumā) pieejama 3. pielikumā. Kopējie paredzamie izdevumi alternatīvas realizācijai sastāda 67,55 miljonus EUR, kopējie ieguvumi – 14,7 miljoni EUR, no tiem 4,86 miljonus veido plānotie iedzīvotāju ienākuma nodokļa ieņēmumi, 3,5 miljonus veido dzīvojamā fonda, kas atrodas ēkās, kas nav pašvaldības īpašumā atsavināšana, 1,21 miljonu veido ēkas Skolas ielā pārdošana, bet 1,92 miljonus veido ēkas Nometņu ielā 2a pārdošana. Tīrā tagadnes vērtība ir negatīva – 37,96 miljoni EUR. Pirmās alternatīvas pamatojums, priekšrocības un trūkumi ir izvērsti atainoti 18. tabulā.

*18. tabula:* **1. alternatīvas pamatojums.**(Avots: autoru izstrādāts)

| Alternatīva | Alternatīvas pamatojums |
| --- | --- |
| *1* | *2* |
| * Jauna būvprojekta izstrāde un realizācija, paredzot dzīvojamā fonda koncentrēšanu vienuviet; * Trīs divpadsmit stāvu ēkas, nodrošinot pieeju 462 dzīvokļiem ar kopējo platību 18 480 m2; * Nometņu 2a un Skolas ielas 44 īpašumi tiek atsavināti; * Īpašums Raiņa ielā 62 tiek atjaunots, pārbūvēts, piesaistot ES SF līdzekļus, un pārveidots par speciālistu īres namu; * Pašvaldības īpašumā esošie dzīvokļi, kas neatrodas pašvaldībai piederošās ēkās, tiek atsavināti 10 gadu periodā. | * Tiktu nodrošinātas visu rindu reģistru vajadzības un vajadzības pēc dzīvojamās telpas personām, kas pašlaik atrodas dzīvošanai nepiemērotās telpās; * Jūrmalas pašvaldības dzīvojamo telpu reģistrā ir liels dzīvošanai nederīgo dzīvokļu īpatsvars – no 1051 dzīvokļa 178 jeb aptuveni viena sestā daļa ir dzīvošanai nederīgo telpu reģistrā – alternatīvas realizācija ļautu novērst šo situāciju; * Jaunu ēku būvniecība ļauj izveidot dzīvojamo fondu, kas nodrošina platības ziņā diversificētu mājokļu piedāvājumu, kas atbilstošs dažādu personu vajadzībām; * Tiktu nodrošināta sociāli integrējoša vide ar piemērotiem sociālās integrācijas pakalpojumiem mazaizsargātām personu grupām; * Tiktu nodrošināta iespēja piedāvāt atbilstošas dzīvojamās platības nozaru speciālistiem. |

|  |
| --- |
| Priekšrocības |
| * Tiktu nodrošinātas atbilstošas dzīvojamās telpas (labiekārtojuma un platības ziņā) jau esošajiem palīdzības saņēmējiem, kā arī apmierināts iztrūkstošais pieprasījums; * Visu klientu izvietošana vienā vietā ļautu uzlabot sociālo darbu un palīdzības saņēmēju integrāciju sabiedrībā; * Palīdzības dzīvokļa jautājuma risināšanā saņēmēju pārvietošana no esošajām ēkām Raiņa ielā 62, Nometņu ielā 2a un Skolas ielā 44, kā arī Nometņu ielas un Skolas ielas īpašumu atsavināšana ļautu uzlabot sociālo vidi Kauguru centrā; * Raiņa ielā 62 tiktu izveidots speciālistu īres nams, kas ļautu piesaistīt jaunus speciālistus neaizpildītajām vakancēm prioritārajās nozarēs pašvaldībā un tās kapitālsabiedrībās un iestādēs, nodrošinot tiem atbilstošu dzīvojamo platību; * Atsavinātie pašvaldībai piederošie sociālie dzīvokļi nodrošinātu iespēju jauniem iedzīvotājiem iegādāties dzīvokli Jūrmalā un kopumā atsavināšana papildinātu Jūrmalas īres un nekustamo īpašumu tirgu; * Vienuviet koncentrēts jaunais būvprojekts būvniecību padara efektīvāku – atvieglo būvniecības loģistiku un nepieciešamo komunikāciju un infrastruktūras attīstību; * Papildus ienākumi un darba vietas no būvniecības ekonomiskās aktivitātes. |
| Trūkumi |
| * Alternatīva paredz liela apjoma būvniecību (3 divpadsmit stāvu ēkas), kuras īstenošana var būt apgrūtināta vienā vietā ierobežotās zemes pieejamības dēļ. Kā viens no iespējamajiem zemes gabaliem šāda projekta realizācijai varētu būt Dīķu iela 28 (nepieciešama papildus izpēte par iespējām realizēt būvniecību konkrētajā zemes gabalā), bet būtu nepieciešams nodalīt būvniecībai piemērotu platību no kopējā zemes gabala, kā arī veikt lielus finanšu ieguldījumus nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūvei; * Vienā vietā tiktu koncentrēti dažādi sociālā stāvokļa klienti, kas var negatīvi ietekmēt kopējo sociālo situāciju jaunizveidotajā rajonā; * Ņemot vērā alternatīvas realizēšanai nepieciešamos izdevumus, kas bez izdevumiem nepieciešamo inženierkomunikāciju izbūvei pārsniedz 40 miljonus EUR, var būt apgrūtināta pašvaldības iespēja saņemt aizdevumu un uzņemties ilgtermiņa kredītsaistības alternatīvas realizācijai; * Novirzot sociāli mazaizsargātas (t.sk. nelabvēlīgas) sabiedrības grupas prom no Kauguru centra, tikai daļēji tiek risinātas ar nelabvēlīgu sociālo vidi saistītās problēmas un konceptuālai to risināšanai ir nepieciešami daudzpusīgi ilgtermiņa risinājumi (dienas centri, nodarbinātības veicināšanas pasākumi u.c.). |

* 1. 2. Alternatīva “Jauna būvniecības projekta realizācija un dzīvojamā fonda dekoncentrēšana”

Otrā piedāvātā dzīvojamā fonda attīstības alternatīva, līdzīgi kā pirmā, paredz jaunu dzīvojamo ēku būvniecību, taču, izvairoties no dzīvojamā fonda koncentrācijas, īstenojot būvniecību vairākās vietās Jūrmalas pašvaldībā. Šāds risinājums palīdz integrēt mazaizsargātās personas sabiedrībā, nenodalot viņus no pašvaldības pakalpojumu infrastruktūras un pārējās iedzīvotāju daļas, kā arī veidot dažādiem atbalsta saņēmējiem atbilstošus mājokļus, piemēram, nodrošinot papildu sociālos pakalpojumus sociāli mazaizsargātām personām, izvēloties būvniecības vietas, kurās nodrošināta katrai sabiedrības grupai nepieciešamā pilsētas infrastruktūra un attiecīgie sociālie pakalpojumi.

Alternatīva paredz jaunu ēku būvniecību, kas kopumā nodrošinātu 462 dzīvokļus. Pieņemot, ka tiek realizēti 12 stāvu ēku projekti, kopumā būtu nepieciešamas vismaz 3 šādas ēkas. Jaunais dzīvojamais fonds nodrošinātu reģistra rindas pieprasījumu, no kuriem personas rindā pašreiz aizņemtu 78 dzīvokļus, personas, kuras uzturas Raiņa ielas 62, Nometņu 2a un Skolas ielas 44 ēkā, aizņemtu 205 dzīvokļus, kā arī ar jaunu dzīvesvietu tiktu nodrošināti tie pakalpojuma saņēmēji, kas dzīvo pašvaldībai pilnībā nepiederošu ēku dzīvokļos.

Alternatīvas ietvaros tie dzīvokļi, kuri neatrodas pašvaldībai pilnībā piederošā ēkā, tiktu pakāpeniski atsavināti (10 gadu periodā). Šis risinājums nodrošinātu zemākas dzīvokļu uzturēšanas izmaksas un šāda veida alternatīva ļautu jaunās dzīvojamās telpas pielāgot attiecīgi rindas reģistru pieprasījumam.

Atbilstoši Jūrmalas pašvaldības darba grupas par konceptuālā ziņojuma izstrādi par Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstību 2018. gada 23. jūlija sēdē nolemtajam (protokols Nr. 3), pašvaldības īpašumā esošo ēku Raiņa ielā 62 tiek paredzēts saglabāt pašvaldības īpašumā un pārveidot par speciālistu īres namu, ēkas renovācijai piesaistot Eiropas Savienības struktūrfondu līdzekļus energoefektivitātes paaugstināšanai (SAM 4.2.2.) 840 744,62 EUR apmērā.

Izvērsta alternatīvas ekonomiskā lietderīguma analīze (t.sk. precīzas izmaksu un ieguvumu vērtības 20 gadu griezumā) iekļauta 3. pielikumā. Kopējie paredzamie izdevumi alternatīvas realizācijai sastāda 73 miljonus EUR, kopējie ieguvumi – 14,7 miljoni EUR, no tiem 3,5 miljonus veido dzīvojamā fonda, kas atrodas ēkās, kas nav pašvaldības īpašumā atsavināšana, bet 4,86 miljonus sagaidāmie ieņēmumi no iedzīvotāju ienākumu nodokļa. Tīrā tagadnes vērtība ir negatīva – 41,74 miljoni EUR. Plašāk 2. alternatīvas pamatojums, priekšrocības un trūkumi izvērsti aplūkoti 19. tabulā.

*19. tabula:* **2. alternatīvas pamatojums.**(Avots: autoru izstrādāts)

| Alternatīva | Alternatīvas pamatojums |
| --- | --- |
| *1* | *2* |
| * Trīs divpadsmit stāvu ēkas, nodrošinot pieeju 462 dzīvokļiem, izkliedējot tās pašvaldības teritorijā, 1 no tām Dīķu ielā 30; * Pašvaldības īpašumā esošie dzīvokļi, kas neatrodas pašvaldībai piederošās ēkās, tiek atsavināti 10 gadu periodā; * Īpašums Raiņa ielā 62 tiek atjaunots, pārbūvēts, piesaistot ES SF līdzekļus, un pārveidots par speciālistu īres namu. | * Nodrošina iespēju integrēt sabiedrībā un pilsētas vidē atsevišķas mazaizsargāto personu grupas, kā arī ir iespēja fiziski nošķirt šīs dažādās personu grupas vienu no otras; * Tiktu nodrošinātas visu rindu reģistru vajadzības un pieprasījums pēc mājokļa personām, kas pašreiz atrodas dzīvošanai nepiemērotās telpās; * Jaunu ēku būvniecība ļauj izveidot dzīvojamo fondu, kas nodrošina platības ziņā diversificētu mājokļu piedāvājumu, kas atbilstošs dažādu personu vajadzībām. |

|  |
| --- |
| Priekšrocības |
| * Tiktu nodrošinātas atbilstošas dzīvojamās telpas (labiekārtojuma un platību ziņā) jau esošajiem palīdzības saņēmējiem, kā arī apmierināts iztrūkstošais pieprasījums; * Palīdzības dzīvokļa jautājuma risināšanā saņēmēju grupēšana dažādās vietās ļautu uzlabot sociālo darbu un to integrāciju sabiedrībā, nodrošinot katrai grupai atbilstošus pakalpojumus un vidi un samazinot atsevišķu grupu negatīvo ietekmi uz citām; * Palīdzības saņēmēju pārvietošana no esošajām ēkām Raiņa ielā 62, Nometņu ielā 2a un Skolas ielā 44 un jaunu projektu realizācija šajos zemes īpašumos ļautu uzlabot sociālo vidi Kauguru centrā; * Raiņa ielā 62 tiktu izveidots speciālistu īres nams, kas ļautu piesaistīt jaunus speciālistus neaizpildītajām vakancēm prioritārajās nozarēs pašvaldībā un tās kapitālsabiedrībās un iestādēs, nodrošinot tiem atbilstošu dzīvojamo platību; * Atsavinātie pašvaldībai piederošie sociālie dzīvokļi nodrošinātu iespēju jauniem iedzīvotājiem iegādāties dzīvokli Jūrmalā un kopumā atsavināšana papildinātu Jūrmalas īres un nekustamo īpašumu tirgu; * Papildus ienākumi un darba vietas no būvniecības ekonomiskās aktivitātes. |
| Trūkumi |
| * Ņemot vērā alternatīvas realizēšanai nepieciešamos izdevumus, kas pārsniedz 73 miljonus EUR, neieskaitot nepieciešamo inženierbūvju izbūves izmaksas, ja viena no ēkām tiek būvēta Dīķu ielā 30, var būt apgrūtināta pašvaldības iespēja saņemt aizdevumu un uzņemties ilgtermiņa kredītsaistības alternatīvas realizācijai; * Novirzot sociāli mazaizsargātas (t.sk. nelabvēlīgas) sabiedrības grupas prom no Kauguru centra, tikai daļēji tiek risinātas ar nelabvēlīgu sociālo vidi saistītās problēmas un konceptuālai to risināšanai ir nepieciešami daudzpusīgi ilgtermiņa risinājumi; * Izkliedējot būvniecību Jūrmalas teritorijā, viena kvadrātmetra būvniecības izmaksas varētu pieaugt, jo katrā vietā būtu jānodrošina komunikāciju un pieguļošās infrastruktūras izbūve (ja tādas zemesgabalā nav); * Būvniecības darbi Kauguru centrā, nozīmīgu pilsētas infrastruktūras objektu tuvumā – skolas, tirgus, veikali, utt. kas īstermiņā var radīt neērtības iedzīvotājiem. |

* 1. 3. Alternatīva “Būvniecības projekta realizācija ar fonda dekoncentrēšanu”

Alternatīva paredz realizēt vienas jaunas 12 stāvu ēkas būvniecību Dīķu ielā 30, uzbūvējot kopā 166 dzīvokļus. Palīdzības saņēmēji no ēkas Raiņa ielā 62 tiktu sākotnēji pārvietoti uz ēku Nometņu ielā 2a. Pēc jaunbūves Dīķu ielā 30 projekta pabeigšanas uz turieni tiktu pārvietoti dzīvokļu palīdzības saņēmēji no ēkas Nometņu ielā 2a un tajā tiktu uzsākta pārbūve, izveidojot kopā 122 jaunus dzīvokļus ar vidējo platību 40 m2. Pēc ēkas Nometņu ielā 2a pārbūves, pārbūves projekta pabeigšanas uz turieni attiecīgi tiktu pārvietoti Skolas ielas 44 esošie palīdzības saņēmēji un tiktu uzsākta šīs ēkas atjaunošana, pēc kuras pabeigšanas ēkā būtu pieejami 77 jauni dzīvokļi.

Paralēli tam tiktu uzsākta pašvaldības īpašumā esošo dzīvokļu, kuri atrodas ēkās, kas nav pašvaldības īpašumā, klientu pārvietošana uz jauniem un prasībām atbilstošiem dzīvokļiem. Atbrīvotie dzīvokļi tiktu izremontēti un piedāvāti tiem palīdzības saņēmējiem, kuru dzīvokļi ir sliktā tehniskā stāvoklī. Šādi pakāpeniski 10 gadu periodā tiktu pilnībā atjaunoti visi pašvaldības īpašumā esošie dzīvokļi.

2. reģistra prasībām Dīķu ielas 30 realizētais būvniecības projekts nodrošinātu jaunus, labiekārtotus dzīvokļus. 1. reģistra ietvaros tiktu pakāpeniski atjaunots pašreizējais Dzīvojamais fonds, nodrošinot labiekārtotus dzīvokļus, kā arī papildus pieejamie dzīvokļi jaunajās ēkās nodrošinātu iespēju piedāvāt lielāku platību dzīvokļus ģimenēm ar bērniem.

Atbilstoši Jūrmalas pašvaldības darba grupas par konceptuālā ziņojuma izstrādi par Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstību 2018. gada 23. jūlija sēdē nolemtajam (protokols Nr. 3), pašvaldības īpašumā esošo ēku Raiņa ielā 62 tiek paredzēts saglabāt pašvaldības īpašumā un pārveidot par speciālistu īres namu, ēkas renovācijai piesaistot Eiropas Savienības struktūrfondu līdzekļus energoefektivitātes paaugstināšanai (SAM 4.2.2.) 840 744,62 EUR apmērā.

Izvērsta alternatīvas ekonomiskā lietderīguma analīze (t.sk. precīzas izmaksu un ieguvumu vērtības 20 gadu griezumā) ir iekļauta 3. pielikumā. Kopējie paredzamie izdevumi alternatīvas realizācijai sastāda 40 miljonus EUR, ieņēmumi no ēkas Valkas ielā 3 atsavināšanas 150 tūkstoši, kā arī maksājums no ES SF projekta par Raiņa ielas 62 energoefektivitātes uzlabošanu. Tīrā tagadnes vērtība ir negatīva -24,29 miljoni EUR. Trešās alternatīvas pamatojums, priekšrocības un trūkumi izvērsti aplūkoti ir pieejams 20. tabulā.

*20. tabula:* **3. alternatīvas pamatojums.**(Avots: autoru izstrādāts)

| Alternatīva | Alternatīvas pamatojums |
| --- | --- |
| *1* | *2* |
| * 1 jaunas ēkas būvniecība Dīķu ielā 30, (t.sk. esošo Raiņa ielas 62 un Nometņu ielas 2a īrnieku izmitināšanai); * Pašvaldības Dzīvojamā fonda, kas atrodas ēkās, kas nav pašvaldības īpašums, pakāpeniska atjaunošana; * Īpašums Raiņa ielā 62 tiek atjaunots, pārbūvēts, piesaistot ES SF līdzekļus, un pārveidots par speciālistu īres namu. | * Alternatīva ļauj daļēji risināt sociāli nelabvēlīgas vides problemātiku un ļauj koncentrēt sociālā atbalsta pakalpojumus; * Dzīvošanai nederīgā Dzīvojamā fonda Nometņu ielā 2a pārbūve un Slokas ielā 44 atjaunošana – nodrošinātu alternatīvu šo personu pārvietošanai uz labiekārtotām telpām un papildinātu pašvaldības dzīvojamo fondu; * Dzīvojamā fonda, kas neatrodas pašvaldībai piederošās ēkās, atjaunošana nodrošinātu dažāda lieluma un novietojuma dzīvokļu pieejamību; * Salīdzinot ar 1. un 2. alternatīvu, ir paredzētas mazākas investīcijas jaunu projektu realizēšanā. Esošā Dzīvojamā fonda pakāpeniska atjaunošana ļauj nepieciešamības gadījumā mainīt dzīvojamā fonda attīstības stratēģiju, atkarībā no izmaiņām sociālekonomiskajā situācijā. |

| Priekšrocības |
| --- |
| * Tiktu nodrošinātas atbilstošas dzīvojamās telpas (labiekārtojuma un platību ziņā) jau esošajiem palīdzības saņēmējiem, kā arī apmierināts iztrūkstošais pieprasījums; * Palīdzības dzīvokļa jautājuma risināšanā saņēmēju grupēšana dažādās vietās ļautu uzlabot sociālo darbu un to integrāciju sabiedrībā, nodrošinot tiem atbilstošus pakalpojumus un samazinot atsevišķu grupu negatīvo ietekmi uz citām; * Palīdzības saņēmēju pārvietošana no esošajām ēkām Raiņa ielā 62, Nometņu ielā 2a un Skolas ielā 44 un turpmāka Skolas ielas un Nometņu ielas īpašumu atjaunošana vai pārbūvēšana, ļautu tās piedāvāt atsevišķām dzīvokļa palīdzības saņēmēju kategorijām (speciālisti; bez vecāku gādības palikuši bērni; repatrianti;  politiski represētas personas;  denacionalizēto namu īrnieki;  ģimenes ar bērniem;  personas ar kustību traucējumiem, u.c.), kas uzlabotu sociālo vidi Kauguru centrā; * Raiņa ielā 62 tiktu izveidots speciālistu īres nams, kas ļautu piesaistīt jaunus speciālistus neaizpildītajām vakancēm prioritārajās nozarēs pašvaldībā un tās kapitālsabiedrībās un iestādēs, nodrošinot tiem atbilstošu dzīvojamo platību. |
| Trūkumi |
| * Lai arī izdevumi ir diversificēti mazākās platībās, kopumā izdevumi ir augsti un pārsniedz 40 miljonus EUR, neieskaitot nepieciešamo inženierbūvju izbūves izmaksas, ja ēka tiek būvēta Dīķu ielā 30var būt apgrūtinātas pašvaldības iespējas saņemt aizdevumu un uzņemties ilgtermiņa kredītsaistības alternatīvas realizācijai; * Mainot īstenoto politiku attiecībā uz dzīvokļa palīdzības saņēmēju kategoriju noteikšanu un tām atbilstošu dzīvojamo telpu nodrošināšanu, ar nelabvēlīgu sociālo vidi saistītās problēmas Kauguros tiek risinātas lēni. |

* 1. 4. Alternatīva “Dzīvojamā fonda daļēja īre un/vai iegāde”

Alternatīva paredz daļēju dzīvojamo telpu īre un/vai iegāde vietās ar optimālākajām uzturēšanas izmaksām ilgtermiņā, sākotnēji uzsākot to īstenot pilotprojekta veidā un attiecinot uz noteiktām personu kategorijām atbilstoši palīdzības veidam (reģistram), kuras nepieciešams noteikt pašvaldības saistošajos noteikumos.

Līdzīgi kā tas ir 3.alternatīvā, tiktu veikta ēkas Raiņa ielā 62 atbrīvošana un pakāpeniska ēkas Nometņu ielā 2a un Skolas ielā 44 atjaunošana, pārbūve atbilstoši palīdzības veidam (reģistram) noteiktajām personu kategorijām tiktu piedāvāti labiekārtoti un mūsdienu prasībām atbilstoši dzīvokļi šajās ēkās.

Tāpat tiek plānota daļēja pašvaldības dzīvojamā fonda, kas atrodas ēkās, kas nav pašvaldības īpašums, pakāpeniska atjaunošana speciālistu un ģimeņu ar bērniem vajadzībām, vienlaikus paredzot arī daļēju šī Dzīvojamā fonda atsavināšanu, lai nodrošinātu iespēju par pieejamu cenu izsolē iegādāties dzīvokļus par pieejamu cenu arī jaunajām ģimenēm un citām personām, kuras vēlas pārcelties uz dzīvi Jūrmalā, un tādējādi veicinātu iedzīvotāju skaita pieaugumu pašvaldībā.

Atbilstoši Jūrmalas pašvaldības darba grupas par konceptuālā ziņojuma izstrādi par Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstību 2018. gada 23. jūlija sēdē nolemtajam (protokols Nr. 3), pašvaldības īpašumā esošo ēku Raiņa ielā 62 tiek paredzēts saglabāt pašvaldības īpašumā un pārveidot par speciālistu īres namu, ēkas renovācijai piesaistot Eiropas Savienības struktūrfondu līdzekļus energoefektivitātes paaugstināšanai (SAM 4.2.2.) 840 744,62 EUR apmērā.

Izvērsta alternatīvas ekonomiskā lietderīguma analīze (t.sk. precīzas izmaksu un ieguvumu vērtības 20 gadu griezumā) ir iekļautas 3. pielikumā. Kopējie paredzamie izdevumi alternatīvas realizācijai sastāda 19.5 miljonus EUR, ieņēmumi no ēkas atsavināšanas Brocēnu ielā 3 sastāda 152 tūkstošus EUR, kā arī ieņēmumi ir paredzēti no ES SF finansējuma par Raiņa ielas 62 energoefektivitātes paaugstināšanas projekta īstenošanas. Tīrā tagadnes vērtība ir negatīva -9.6 miljoni EUR. Ceturtās alternatīvas pamatojums, priekšrocības un trūkumi atainoti 21. tabulā.

*21. tabula:* **4. alternatīvas pamatojums.**(Avots: autoru izstrādāts)

| Alternatīva | Alternatīvas pamatojums | |
| --- | --- | --- |
| *1* | *2* |
| * Dzīvojamo telpu īre un/vai iegāde vietās ar optimālākajām uzturēšanas izmaksām ilgtermiņā; * Daļēja Pašvaldības dzīvojamā fonda, kas atrodas ēkās, kas nav pašvaldības īpašums, pakāpeniska atjaunošana speciālistu un ģimeņu ar bērniem vajadzībām; * Daļēja Pašvaldības dzīvojamā fonda, kas atrodas ēkās, kas nav pašvaldības īpašums, pakāpeniska atsavināšana; * Īpašums Raiņa ielā 62 tiek pārbūvēts, piesaistot ES SF līdzekļus, un pārveidots par speciālistu īres namu; * Īpašumi Nometņu ielā 2a un Skolas ielā 44 tiek saglabāti pašvaldības īpašumā un pakāpeniski atjaunoti, pārbūvēti. | * Tiek pakāpeniski risināta sociāli nelabvēlīgās vides problēma Kauguru centrā; * Dzīvošanai nederīgā Dzīvojamā fonda Nometņu ielā 2a pārbūve un Slokas ielā 44 atjaunošana nodrošinātu alternatīvu šo personu pārvietošanai uz labiekārtotām telpām un papildinātu pašvaldības Dzīvojamo fondu; * Daļēja Dzīvojamā fonda, kas neatrodas pašvaldībai piederošās ēkās, saglabāšana un atjaunošana nodrošinātu lielāku dzīvokļu pieejamību speciālistu un ģimeņu ar bērniem vajadzībām; * Ar lieliem jaunu ēku būvniecības investīciju projektiem nesaistīta Dzīvojamā fonda pakāpeniska atjaunošana ļauj nākotnē mainīt Dzīvojamā fonda attīstības stratēģiju, atkarībā no izmaiņām sociālekonomiskajā situācijā; * Tiktu nodrošināta iespēja piedāvāt atbilstošas dzīvojamās platības prioritāro nozaru speciālistiem. |

| Priekšrocības |
| --- |
| * Tiktu nodrošinātas atbilstošas dzīvojamās telpas (labiekārtojuma un platību ziņā) jau esošajiem palīdzības saņēmējiem, kā arī apmierināts iztrūkstošais pieprasījums; * Palīdzības dzīvokļa jautājuma risināšanā saņēmēju grupēšana dažādās vietās ļautu uzlabot sociālo darbu un to integrāciju sabiedrībā, nodrošinot tiem atbilstošus pakalpojumus un samazinot atsevišķu grupu negatīvo ietekmi uz citām; * Palīdzības saņēmēju pārvietošana no esošajām ēkām Raiņa ielā 62, Nometņu ielā 2a un Skolas ielā 44 un turpmāka Skolas ielas un Nometņu ielas īpašumu atjaunošana, pārbūvēšana, ļautu tās piedāvāt atsevišķām dzīvokļa palīdzības saņēmēju kategorijām (speciālisti; bez vecāku gādības palikuši bērni; repatrianti;  politiski represētas personas;  denacionalizēto namu īrnieki;  ģimenes ar bērniem;  personas ar kustību traucējumiem, u.c.), kas uzlabotu sociālo vidi Kauguru centrā; * Raiņa ielā 62 tiktu izveidots speciālistu īres nams, kas ļautu piesaistīt jaunus speciālistus neaizpildītajām vakancēm prioritārajās nozarēs pašvaldībā un tās kapitālsabiedrībās un iestādēs, nodrošinot tiem atbilstošu dzīvojamo platību; * Ieviešanas ziņā finansiāli visizdevīgākā alternatīva, jo kopējās izmaksas viszemākās. |
| Trūkumi |
| * Lai arī izdevumi ir diversificēti mazākās platībās, kopumā izdevumi ir augsti. Kopējās plānotās izmaksas pārsniedz 19.5 miljonus EUR, var būt apgrūtināta pašvaldības iespējas saņemt aizdevumu alternatīvas realizācijai; * Mainot īstenoto politiku attiecībā uz dzīvokļa palīdzības saņēmēju kategoriju noteikšanu un tām atbilstošu dzīvojamo telpu nodrošināšanu, ar nelabvēlīgu sociālo vidi saistītās problēmas Kauguros tiek risinātas lēni. |

# CEĻA KARTE

Jūrmalas dzīvojamā fonda attīstības ceļa karte izstrādāta 4.alternatīvai un ir pieejama 22. tabulā. Padziļināta izmaksu un ieguvumu analīze ir pieejama 8. pielikumā, norādot katras darbības uzsākšanas gadu 20 gadu Jūrmalas dzīvojamā fonda attīstības periodā.

22. tabula: **Ceļa karte.**(Avots: autoru izstrādāts)

| **Darbība** | **Uzsākšanas gads** | **1. reģistrs** | **2. reģistrs** | **3. reģistrs** | **5. reģistrs** | **Komentāri** | **Ceļa kartes izmaksas /  naudas plūsma** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *1* | *2* | *3* | *4* | *5* | *6* | *7* | *8* | *9* | | |
| **Naudas plūsma** | | | | | | | **NPV:** | | **-9,630,493.52 €** | | |
|  | | | | | | | **Kopā:** | | **Bilance** | | |
| **Izmaksas** | | | | | | | 19,509,443.2 € | | -12,478,990.81 € | | |
| Dzīvojamo platību īre un/vai iegāde | 2019. gads | X | X |  |  | Jūrmalas pilsētas dzīvojamā fonda vajadzībām tiks izmantots ārpakalpojums, nodrošinot palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā noteiktām palīdzības saņēmēju kategorijām un nodrošinātu nepieciešamo dzīvojamo platību personām, kuras no esošajām dzīves vietām pārvietojamas ēku pārbūves, atjaunošanas, atsavināšanas vai saskaņā ar tiesas spriedumu, sākotnēji pilotprojekta veidā veicot dzīvojamu platību īri vietās ar optimālākajām uzturēšanas izmaksām ilgtermiņā. | **150,000.00 €** |  | | |
| Iegādāto dzīvojamo platību apsaimniekošana | 2020. gads |  |  |  |  | Iegādāto dzīvojamo platību apsaimniekošanas izmaksas. | **551,980.80 €** |  | | |
| Ēkas Nometņu ielā pārbūve | 2020. gads | X | X |  |  | Atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes 2016. gada 20. oktobra saistošo noteikumu Nr. 40 punktam 9. un 10.3. punktam – Nometņu ielas ēka nodrošinās palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā bez vecāku gādības palikušiem bērniem; repatriantiem;  politiski represētām personām; denacionalizēto namu īrniekiem;  ģimenēm ar bērniem; personām ar kustību traucējumiem (nodrošinot palīdzību 2. un 1. reģistra vajadzībām). | **2,436,200.00 €** |  | | |
| Ēkas Skolas ielā atjaunošana | 2023. gads |  | X |  |  | Atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes 2016. gada 20. oktobra saistošo noteikumu Nr. 40 punktam 10.4. punktam – Skolas ielas ēka nodrošinās palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā pensijas vecumu sasniegušai personai vai personai ar I vai II invaliditātes grupu. | **1,536,050.00 €** |  | | |
| Ēkas Raiņa ielā pārbūve | 2019. gads |  |  |  | X | Speciālistu dzīvokļi atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes darba grupas, kas izveidota ar 2017.gada 22.novembra rīkojumu Nr.1.1-14/371 “Par darba grupas izveidošanu konceptuālā ziņojuma izstrādei par Jūrmalas pilsētas pašvaldība dzīvojamā fonda attīstību”, 2018.gada 23.jūlija sēdes lēmumam. | **2,269,550.00 €** |  | | |
| Ēka Brocēnu ielā 3 | 2019. gads |  | | | | Pārtraukt ēkas funkciju nodrošināt palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā un ēku atsavināt ēkas sliktā tehniskās stāvokļa dēļ, nododot izsolē. | - € |  | |
| Ēka Līču ielā 2 | – | X |  |  |  | Turpināt izmantot palīdzības sniegšanai dzīvokļu jautājumu risināšanā personām no 1. reģistra. | - € |  | | |
| Ēka Līču ielā 2, k-1 | – | X |  |  |  | Turpināt izmantot palīdzības sniegšanai dzīvokļu jautājumu risināšanā personām no 1. reģistra. | - € |  | | |
| Ēka Slokas ielā 55a | – |  | | | | Nodota valsts pārvaldībā ar Jūrmalas pilsētas domes 2018. gada 27. septembra lēmumu Nr. 494. | - € |  | |
| Ēka Slokas ielā 63 | – |  |  |  | X | Nākotnē šī ēka potenciāli var tikt izveidota par īres nama projektu. | - € |  | | |
| Ēka Valkas ielā 3 | – | X |  |  |  | Ēka daļai Raiņa ielas iedzīvotāju nodrošina dzīvokļus palīdzības sniegšanai. Palīdzības sniegšanai pieejamie dzīvokļi – 4. | - € |  | | |
| Apsaimniekošana (Dzīvojamā fonda dzīvokļi, kas atrodas pašvaldībai nepiederošās ēkās) | – |  |  | X | X | 3 līdz 5 istabu dzīvokļi, kas neatrodas pašvaldībai piederošā ēkā un kuru īres līgums ir slēgts pēc 2002. gada "Par dzīvojamo telpu īri" likuma grozījumiem nodaļai "II Nodaļa  Dzīvojamās telpas īres līguma slēgšana un tā termiņi. Īres attiecības īpašnieka maiņas gadījumā." paredzēti jauno speciālistu piesaistei, 5. reģistra vajadzībām ģimenēm ar bērniem. | 1,449,841.48 € |  | | |
| Rezerves divistabu dzīvoklis tiks renovēts un nodrošināts 3. reģistra personām (Dzīvoklis no privatizēto ēku dzīvokļiem) | 2019. gads |  |  |  |  | No dzīvokļiem, kas atrodas privatizētās ēkās, 2 istabu dzīvoklis, kas nodrošinās palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā personām, kurām palīdzība sniedzama neatliekami ārkārtas gadījumos (ugunsgrēks, plūdi, terora akts u.c.)..  Ja minētā persona pieprasa palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā pirms ir pieejams rezerves dzīvoklis, personai tiek nodrošināts pagaidu ārpakalpojums. | 37,500.00 € |  | | |
| Rezerves dzīvokļa uzturēšana | 2019. gads |  |  |  |  |  | **7,166.23 €** |  | | |
| Apsaimniekošana (Dzīvojamā fonda dzīvokļi, kas atrodas pašvaldībai piederošās ēkās | 2019. gads | X | X | X | X | Pašvaldībai piederošo ēku apsaimniekošanas izdevumi. | **2,075,756.16 €** |  | | |
| Aizņēmuma atmaksa Skolas ielā | – |  |  |  |  |  | **1,197,887.00 €** |  | | |
| Aizņēmuma 2,7% | – |  |  |  |  |  | **1,199,164.82 €** |  | | |
| *Finansējums būvniecībai ar aizdevumu (80%)* | – |  |  |  |  |  | **940,800.00 €** |  | | |
| *Finansējums no pašvaldības budžeta (20%)* | – |  |  |  |  |  | **235,200.00 €** |  | | |
| **Ieguvumi** | | | | | | | **6,916,987.47 €** |  | | |
| SAM līdzekļi Raiņa ielas renovācijai | 2021. gads |  |  |  |  |  | **840,744.62 €** |  | | |
| Ieņēmumi no izīrētajiem dzīvokļiem Raiņa ielā | 2021. gads |  |  |  |  |  | **2,269,550.00 €** |  | | |
| Ienākumi no personām, kas iegādājušās dzīvokli Jūrmalas pašvaldībā (atsavinātajos dzīvokļos), deklarējušās un maksā IIN | 2019. gads |  |  |  |  |  | **2,114,663.76 €** |  | | |
| Ieņēmumi no ēkas Brocēnu ielā 3 atsavināšanas | 2019. gads |  |  |  |  |  | **152.025.60 €** |  | | |
| Ieņēmumi no Dzīvojamā fonda dzīvokļu, kas atrodas pašvaldībai nepiederošās ēkās, atsavināšanas | 2019. gads |  |  |  |  |  | **1,653,468.43 €** |  | | |

# PIELIKUMI

## 1. Pielikums: Jūrmalas pašvaldības dzīvojamā fonda izvietojums Jūrmalas pilsētā.



2. Pielikums: Izmaksu un ieguvumu analīzē izmantotie pieņēmumi.

Lai veiktu alternatīvu savstarpēju salīdzināšanu 20 gadus ilgam periodam, tika veikta izmaksu un ieguvumu analīze katram no četriem iepriekš minētajiem iespējamajiem Jūrmalas pilsētas dzīvojamā fonda attīstības scenārijiem. Izmaksu ieguvumu analīzē iekļauti svarīgākie izdevumi, kas saistīti ar jaunu dzīvojamo ēku būvniecību un apsaimniekošanu un aizdevuma procentu atmaksas, kā arī iespējamie ieguvumi no esošā dzīvojamā fonda pilnīgas vai daļējas atsavināšanas. Veiktie aprēķini ļauj savstarpēji salīdzināt alternatīvos dzīvojamā fonda attīstības scenārijus un indikatīvi aplēst potenciālās izmaksas. Izmaksu un ieguvumu analīze balstīta vairākos pieņēmumos:

* Netiek ņemtas vērā inflācijas prognozes, izmaiņas būvniecības izmaksās un nekustamā īpašuma vērtībā. Plānots, ka šo rādītāju ietekme uz visiem scenārijiem būs līdzvērtīga.
* Uzturēšanas izmaksas esošajam dzīvojam fondam paliks nemainīgas.
* Lai aprēķinātu investīciju pašreizējo neto vērtību, tiek piemērota diskonta likme 5% apmērā.
* Tiek pieņemts, ka Jūrmalas pilsētas pašvaldība var līdzfinansēt investīcijas, kas nepieciešamas esošā dzīvojamā fonda renovācijai un jaunu dzīvojamo ēku būvniecībai 20% apjomā.
* Tiek pieņemts, ka aizņēmuma procentu likme ir 2.7% un to aprēķina 20 gadu ilgam periodam.
* Pēdējā gada laikā Jūrmala ir izsolījusi 10 dzīvokļus par vidējo cenu, no kā aprēķināta vidējā cena par kvadrātmetru – EUR 395,9, tiek pieņemts, ka esošo dzīvojamo fondu nākotnē varēs atsavināt par līdzvērtīgu vērtību.
* Tiek pieņemts, ka 9 gadu laikā iespējams pārdot visus 267 dzīvokļus, kas atrodas ēkās, kas nav pašvaldības īpašumā, nepalielinot izsoļu administrācijas izmaksas vai citus administratīvos izdevumus.
* Tiek pieņemts, ka 75% no dzīvokļiem, kas pašlaik atrodas ēkās, kas nav pašvaldības īpašumā, iegādāsies cilvēki, kuri pašlaik nav deklarējuši dzīvesvietu Jūrmalas pilsētā, un to darīs pēc dzīvokļa iegādes, izrietoši katru mēnesi tie radīs ieņēmumus iedzīvotāja ienākuma nodokļa formā EUR 134,85 apjomā.
* Tiek pieņemts, ka ēkas Skolas ielā 44/001 un Nometņu ielā 2a var atsavināt pat to pašu vērtību, par ko atsavināti dzīvokļi izsolē līdz šim.
* Tiek pieņemts, ka viena dzīvokļa nepieciešamā vidējā platība ir 40 kvadrātmetri.
* Tiek pieņemts, ka būvniecības izmaksas ir EUR 1400 uz vienu kvadrātmetru.
* Tiek pieņemts, ka atjaunošanas izmaksas ir EUR 500 uz vienu kvadrātmetru.
* Jauno ēku uzturēšana ir vienāda ar EUR 2,22 uz vienu kvadrātmetru mēnesī (vidējā apsaimniekošanas maksa Dzīvojamā fonda dzīvokļiem ēkās, kas ir Jūrmalas pilsētas pašvaldības īpašumā).
* Tiek pieņemts, ka, īstenojot būvniecību, apsaimniekošanas izmaksas nepabeigtam būvniecības projektam sadalāmas proporcionāli būvniecības projekta īstenošanas pakāpei. Piemēram, īstenojot būvniecību 4 gados, pēc pirmā gada apsaimniekošanas izmaksas veidos vienu ceturto daļu no sagaidāmajām izmaksām pēc pilnīgas būvniecības pabeigšanas.

Ir vairāki sociālekonomiski ieguvumi katrā no Dzīvojamā fonda attīstības alternatīvām, kuru finansiālo ietekmi nav iespējams viennozīmīgi novērtēt – tie pieminēti pie katras no alternatīvām kā sagaidāmie ieguvumi, taču nav iekļauti aprēķinos. Lai arī izmaksu un ieguvumu analīze sagaidāmās alternatīvu realizācijas izmaksas ataino tikai indikatīvi, tā īstenota pēc vienotiem principiem un ļauj korekti salīdzināt iespējamos attīstības scenārijus.

## 3. Pielikums: Izmaksu un ieguvumu analīzes aprēķina tabulas.

### 1. Alternatīva

| **1. Alternatīva** | **Jauna būvniecības projekta izstrāde un koncentrēšana pilsētvidē. Dzīvojamā fonda, kas neatrodas pašvaldības ēkās un ēku Skolas un Nometņu ielās atsavināšana. Raiņa ielas ēkas pārbūve.** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Naudas plūsma | - 8,122,538.83 € | - 8,122,150.41 € | - 6,410,749.55 € | - 7,641,698.05 € | 1,855,812.43 € | - 1,164,544.29 € | - 1,117,349.97 € | - 1,070,155.64 € | - 2,792,961.31 € | - 975,766.99 € | - 1,366,359.29 € | - 1,366,359.29 € | - 1,366,359.29 € | - 3,136,359.29 € | - 1,366,359.29 € | - 1,366,359.29 € | - 1,366,359.29 € | - 1,366,359.29 € | - 3,136,359.29 € | - 1,366,359.29 € | NPV: | -38,331,814.06 € |
| **Gads:** | **Gads 1** | **Gads2** | **Gads 3** | **Gads 4** | **Gads 5** | **Gads 6** | **Gads 7** | **Gads 8** | **Gads 9** | **Gads 10** | **Gads 11** | **Gads 12** | **Gads 13** | **Gads 14** | **Gads 15** | **Gads 16** | **Gads 17** | **Gads 18** | **Gads 19** | **Gads 20** | **Kopā:** | **Bilance:** |
| **Izmaksas:** | **8,122,538.83 €** | **8,548,747.66 €** | **7,840,182.48 €** | **8,266,391.31 €** | **2,102,138.93 €** | **1,861,247.46 €** | **1,850,058.08 €** | **1,838,868.70 €** | **3,597,679.33 €** | **1,816,489.95 €** | **1,816,489.95 €** | **1,816,489.95 €** | **1,816,489.95 €** | **3,586,489.95 €** | **1,816,489.95 €** | **1,816,489.95 €** | **1,816,489.95 €** | **1,816,489.95 €** | **3,586,489.95 €** | **1,816,489.95 €** | **67,549,242.23 €** | - 52,765,695.50 € |
| Būvniecība (3 jaunas ēkas Dīķu ielā 28) | 6,195,000.00 € | 6,195,000.00 € | 6,195,000.00 € | 6,195,000.00 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **24,780,000.00 €** |  |
| Pārbūve Raiņa ielā | 1,134,775.00 € | 1,134,775.00 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **2,269,550.00 €** |  |
| Apsaimniekošanas izmaksas (Jaunās ēkas Dīķu ielā 28) | - € | 117,882.00 € | 235,764.00 € | 353,646.00 € | 471,528.00 € | 471,528.00 € | 471,528.00 € | 471,528.00 € | 471,528.00 € | 471,528.00 € | 471,528.00 € | 471,528.00 € | 471,528.00 € | 471,528.00 € | 471,528.00 € | 471,528.00 € | 471,528.00 € | 471,528.00 € | 471,528.00 € | 471,528.00 € | **8,251,740.00 €** |  |
| Apsaimniekošanas izmaksas (Dzīvokļi, kas atrodas pašvaldībai nepiederošās ēkās) | 100,704.39 € | 89,515.01 € | 78,325.64 € | 67,136.26 € | 55,946.88 € | 44,757.51 € | 33,568.13 € | 22,378.75 € | 11,189.38 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **503,521.95 €** |  |
| Apsaimniekošanas izmaksas (Dzīvokļi, kas atrodas pašvaldībai piederošās ēkās) | 105,362.24 € | 105,362.24 € | 105,362.24 € | 105,362.24 € | 105,362.24 € | 49,161.14 € | 49,161.14 € | 49,161.14 € | 49,161.14 € | 49,161.14 € | 49,161.14 € | 49,161.14 € | 49,161.14 € | 49,161.14 € | 49,161.14 € | 49,161.14 € | 49,161.14 € | 49,161.14 € | 49,161.14 € | 49,161.14 € | **1,264,228.30 €** |  |
| Regulārā remonta izmaksas jaunajās ēkās Dīķu ielā | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | 1,770,000.00 € | - € | - € | - € | - € | 1,770,000.00 € | - € | - € | - € | - € | 1,770,000.00 € | - € | **5,310,000.00 €** |  |
| Aizņēmuma atmaksa Skolas ielā | 262,747.00 € | 258,313.00 € | 253,880.00 € | 249,446.00 € | 173,501.00 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **1,197,887.00 €** |  |
| Aizņēmuma izmaksas (2,7%) | 323,950.20 € | 647,900.40 € | 971,850.61 € | 1,295,800.81 € | 1,295,800.81 € | 1,295,800.81 € | 1,295,800.81 € | 1,295,800.81 € | 1,295,800.81 € | 1,295,800.81 € | 1,295,800.81 € | 1,295,800.81 € | 1,295,800.81 € | 1,295,800.81 € | 1,295,800.81 € | 1,295,800.81 € | 1,295,800.81 € | 1,295,800.81 € | 1,295,800.81 € | 1,295,800.81 € | **23,972,314.98 €** |  |
| *Finansējums būvniecībai ar aizņēmumu (80%)* | *4,956,000.00 €* | *4,956,000.00 €* | *4,956,000.00 €* | *4,956,000.00 €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | **19,824,000.00 €** |  |
| *Finansējums no pašvaldības budžeta (20%)* | *1,239,000.00 €* | *1,239,000.00 €* | *1,239,000.00 €* | *1,239,000.00 €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | **4,956,000.00 €** |  |
| **Ieguvumi** | **- €** | **426,597.25 €** | **1,429,432.93 €** | **624,693.26 €** | **3,957,951.36 €** | **696,703.16 €** | **732,708.11 €** | **768,713.06 €** | **804,718.01 €** | **840,722.96 €** | **450,130.66 €** | **450,130.66 €** | **450,130.66 €** | **450,130.66 €** | **450,130.66 €** | **450,130.66 €** | **450,130.66 €** | **450,130.66 €** | **450,130.66 €** | **450,130.66 €** | **14,783,546.73 €** |  |
| Dzīvojamā fonda (Dzīvokļi, kas atrodas pašvaldībai nepiederošās ēkās) atsavināšana | - € | 390,592.30 € | 390,592.30 € | 390,592.30 € | 390,592.30 € | 390,592.30 € | 390,592.30 € | 390,592.30 € | 390,592.30 € | 390,592.30 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **3,515,330.71 €** |  |
| Ienākumi, no personām, kas iegādājušās dzīvokli Jūmalas pašvaldībā (atsavinātajos dzīvokļos), deklarējušies un maksā IIN | - | 36,004.95 € | 72,009.90 € | 108,014.85 € | 144,019.80 € | 180,024.75 € | 216,029.70 € | 252,034.65 € | 288,039.60 € | 324,044.55 € | 324,044.55 € | 324,044.55 € | 324,044.55 € | 324,044.55 € | 324,044.55 € | 324,044.55 € | 324,044.55 € | 324,044.55 € | 324,044.55 € | 324,044.55 € | **4,860,668.25 €** |  |
| Skolas ielas ēkas atsavināšana | - € | - € | - € | - € | 1,216,244.39 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **1,216,244.39 €** |  |
| SAM līdzekļi Raiņa ielas pārbūvei | - € | - € | 840,744.62 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **840,744.62 €** |  |
| Ieņēmumi no izīrētajiem dzīvokļiem Raiņa ielā. | - € | - € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | **2,269,550.00 €** |  |
| Nometņu ielas ēkas atsavināšana | - € | - € | - € | - € | 1,928,983.16 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **1,928,983.16 €** |  |
| Valkas ielas ēkas atsavināšana | - € | - € | - € | - € | 152,025.60 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **152,025.60 €** |  |

### 2. Alternatīva

| **2. Alternatīva** | **Pašvaldības dzīvojamā fonda daļēja dekoncentrēšana, īstenojot jaunu ēku būvniecību. Dzīvojamā fonda, kas neatrodas pašvaldības ēkās un dzīvojamo ēku Skolas, Slokas, Valkas un Nometņu ielās atsavināšana. Raiņa ielas pārbūve.** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Naudas plūsma | - 6,008,895.32 € | - 5,920,569.38 € | - 9,649,562.72 € | - 11,089,493.42 € | 2,088,169.62 € | - 1,406,633.67 € | - 1,359,439.34 € | - 1,312,245.01 € | - 3,035,050.69 € | - 1,217,856.36 € | - 1,608,448.66 € | - 1,608,448.66 € | - 1,608,448.66 € | - 3,378,448.66 € | - 1,608,448.66 € | - 1,608,448.66 € | - 1,608,448.66 € | - 1,608,448.66 € | - 3,378,448.66 € | - 1,608,448.66 € | NPV: | -41,743,030.17 € |
| **Gads** | **Gads 1** | **Gads2** | **Gads 3** | **Gads 4** | **Gads 5** | **Gads 6** | **Gads 7** | **Gads 8** | **Gads 9** | **Gads 10** | **Gads 11** | **Gads 12** | **Gads 13** | **Gads 14** | **Gads 15** | **Gads 16** | **Gads 17** | **Gads 18** | **Gads 19** | **Gads 20** | **Kopā:** | **Bilance:** |
| **Izmaksas** | **6,008,895.32 €** | **6,347,166.63 €** | **11,078,995.65 €** | **11,714,186.68 €** | **2,344,228.30 €** | **2,103,336.83 €** | **2,092,147.45 €** | **2,080,958.07 €** | **3,839,768.70 €** | **2,058,579.32 €** | **2,058,579.32 €** | **2,058,579.32 €** | **2,058,579.32 €** | **3,828,579.32 €** | **2,058,579.32 €** | **2,058,579.32 €** | **2,058,579.32 €** | **2,058,579.32 €** | **3,828,579.32 €** | **2,058,579.32 €** | **73,794,056.17 €** | - 58,536,062.89 € |
| Būvniecība (1 jauna ēka Dīķu ielā 30) | 4,130,000.00 € | 4,130,000.00 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **8,260,000.00 €** |  |
| Pārbūve Raiņa ielā | 1,134,775.00 € | 1,134,775.00 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **2,269,550.00 €** |
| Būvniecība 2 ēkas pilsētas teritorijā | - € | - € | - € | - € | 9,440,000.00 € | 9,440,000.00 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **18,880,000.00 €** |
| Apsaimniekošana jaunajai ēkai Dīķu ielā | - € | 78,588.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | **2,907,756.00 €** |
| Apsaimniekošana (2 jaunajām ēkām pilsētas teritorijā) | - € | - € | - € | 157,176.00 € | 314,352.00 € | 314,352.00 € | 314,352.00 € | 314,352.00 € | 314,352.00 € | 314,352.00 € | 314,352.00 € | 314,352.00 € | 314,352.00 € | 314,352.00 € | 314,352.00 € | 314,352.00 € | 314,352.00 € | 314,352.00 € | 314,352.00 € | 314,352.00 € | **5,186,808.00 €** |
| Apsaimniekošana (Dzīvojamā fonda dzīvokļi, kas atrodas pašvaldībai nepiederošās ēkās) | 100,704.39 € | 89,515.01 € | 78,325.64 € | 67,136.26 € | 55,946.88 € | 44,757.51 € | 33,568.13 € | 22,378.75 € | 11,189.38 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **503,521.95 €** |
| Apsaimniekošana (Dzīvojamā fonda dzīvokļi, kas atrodas pašvaldībai piederošās ēkās) | 105,362.24 € | 105,362.24 € | 105,362.24 € | 105,362.24 € | 105,362.24 € | 49,161.14 € | 49,161.14 € | 49,161.14 € | 49,161.14 € | 49,161.14 € | 49,161.14 € | 49,161.14 € | 49,161.14 € | 49,161.14 € | 49,161.14 € | 49,161.14 € | 49,161.14 € | 49,161.14 € | 49,161.14 € | 49,161.14 € | **1,264,228.30 €** |
| Aizņēmuma atmaksa Skolas ielā | 262,747.00 € | 258,313.00 € | 253,880.00 € | 249,446.00 € | 173,501.00 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **1,197,887.00 €** |
| Regulārā remonta izmaksas jaunajās ēkās | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | 1,770,000.00 € | - € | - € | - € | - € | 1,770,000.00 € | - € | - € | - € | - € | 1,770,000.00 € | - € | **5,310,000.00 €** |
| Aizņēmuma 2,7% | 275,306.69 € | 550,613.37 € | 1,044,251.78 € | 1,537,890.18 € | 1,537,890.18 € | 1,537,890.18 € | 1,537,890.18 € | 1,537,890.18 € | 1,537,890.18 € | 1,537,890.18 € | 1,537,890.18 € | 1,537,890.18 € | 1,537,890.18 € | 1,537,890.18 € | 1,537,890.18 € | 1,537,890.18 € | 1,537,890.18 € | 1,537,890.18 € | 1,537,890.18 € | 1,537,890.18 € | **28,014,304.92 €** |
| *Finansējums būvniecībai ar aizdevumu (80%)* | *4,211,820.00 €* | *4,211,820.00 €* | *7,552,000.00 €* | *7,552,000.00 €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | **23,527,640.00 €** |
| *Finansējums no pašvaldības budžeta (20%)* | *1,052,955.00 €* | *1,052,955.00 €* | *1,888,000.00 €* | *1,888,000.00 €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | **5,881,910.00 €** |
| **Ieguvumi** | **- €** | **426,597.25 €** | **1,429,432.93 €** | **624,693.26 €** | **3,957,951.36 €** | **696,703.16 €** | **732,708.11 €** | **768,713.06 €** | **804,718.01 €** | **840,722.96 €** | **450,130.66 €** | **450,130.66 €** | **450,130.66 €** | **450,130.66 €** | **450,130.66 €** | **450,130.66 €** | **450,130.66 €** | **450,130.66 €** | **450,130.66 €** | **450,130.66 €** | **15,257,993.29 €** |
| Dzīvojamā fonda (Dzīvokļi, kas atrodas pašvaldībai nepiederošās ēkās) atsavināšana | - € | 390,592.30 € | 390,592.30 € | 390,592.30 € | 390,592.30 € | 390,592.30 € | 390,592.30 € | 390,592.30 € | 390,592.30 € | 390,592.30 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **3,515,330.71 €** |
| Ienākumi no personām, kas iegādājušās dzīvokli Jūrmalas pašvaldībā (atsavinātajos dzīvokļos), deklarējušās un maksā IIN | - | 36,004.95 € | 72,009.90 € | 108,014.85 € | 144,019.80 € | 180,024.75 € | 216,029.70 € | 252,034.65 € | 288,039.60 € | 324,044.55 € | 324,044.55 € | 324,044.55 € | 324,044.55 € | 324,044.55 € | 324,044.55 € | 324,044.55 € | 324,044.55 € | 324,044.55 € | 324,044.55 € | 324,044.55 € | **4,860,668.25 €** |
| SAM līdzekļi Raiņa ielas pārbūvei | - € | - € | 840,744.62 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **840,744.62 €** |
| Ieņēmumi no izīrētajiem dzīvokļiem Raiņa ielā. | - € | - € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | **2,269,550.00 €** |
| Skolas ielas ēkas atsavināšana | - € | - € | - € | - € | 1,216,244.39 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **1,216,244.39 €** |
| Nometņu ielas ēkas atsavināšana | - € | - € | - € | - € | 1,928,983.16 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **1,928,983.16 €** |
| Valkas ielas ēkas atsavināšana | - € | - € | - € | - € | 152,025.60 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **152,025.60 €** |

### 3. Alternatīva

| **3. Alternatīva** | **Jaunas ēkas būvniecība Dīķu ielā 30. Dzīvojamā fonda, kas neatrodas pašvaldības ēkās (179 dzīvokļu) atjaunošana un 88 dzīvokļu atsavināšana. Ēku Skolas, Nometņu un Raiņa ielās atjaunošana, pārbūve. Dzīvojamās ēkas Valkas ielā un Slokas ielā atsavināšana.** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Naudas plūsma** | - 6,396,534.43 € | - 6,350,175.12 € | - 1,405,037.96 € | - 2,235,562.15 € | - 1,075,315.52 € | - 1,522,500.25 € | - 1,676,020.70 € | - 1,108,232.70 € | - 1,130,444.70 € | - 1,152,656.71 € | - 727,889.71 € | - 1,317,889.71 € | - 727,889.71 € | - 727,889.71 € | - 727,889.71 € | - 727,889.71 € | - 1,317,889.71 € | - 727,889.71 € | - 727,889.71 € | - 727,889.71 € | **NPV:** | **-24,297,342.17 €** |
| **Gads:** | **Gads 1** | **Gads2** | **Gads 3** | **Gads 4** | **Gads 5** | **Gads 6** | **Gads 7** | **Gads 8** | **Gads 9** | **Gads 10** | **Gads 11** | **Gads 12** | **Gads 13** | **Gads 14** | **Gads 15** | **Gads 16** | **Gads 17** | **Gads 18** | **Gads 19** | **Gads 20** | **Kopā:** | **Bilance** |
| **Izmaksas** | **6,396,534.43 €** | **6,702,229.05 €** | **2,745,282.86 €** | **2,756,422.67 €** | **2,244,008.44 €** | **2,086,081.25 €** | **1,930,268.25 €** | **1,362,480.25 €** | **1,384,692.26 €** | **1,406,904.26 €** | **982,137.26 €** | **1,572,137.26 €** | **982,137.26 €** | **982,137.26 €** | **982,137.26 €** | **982,137.26 €** | **1,572,137.26 €** | **982,137.26 €** | **982,137.26 €** | **982,137.26 €** | **40,016,276.29 €** | **- 32,511,377.32 €** |
| Būvniecība Dīķu ielā 30 (1 ēka) | 4,130,000.00 € | 4,130,000.00 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **8,260,000.00 €** |  |
| 178 pašvaldības dzīvokļu, kas neatrodas pašvaldības ēkās, atjaunošana | 424,767.00 € | 424,767.00 € | 424,767.00 € | 424,767.00 € | 424,767.00 € | 424,767.00 € | 424,767.00 € | 424,767.00 € | 424,767.00 € | 424,767.00 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **4,247,670.00 €** |
| Ēkas Nometņu ielā pārbūve | - € | 1,218,100.00 € | 1,218,100.00 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **2,436,200.00 €** |
| Ēkas Skolas ielā atjaunošana | - € | - € | - € | - € | 768,025.00 € | 768,025.00 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **1,536,050.00 €** |
| Ēkas Raiņa ielā pārbūve | 1,134,775.00 € | 1,134,775.00 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **2,269,550.00 €** |
| Apsaimniekošana jaunajai ēkai Dīķu ielā | - € | 78,588.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | 157,176.00 € | **2,907,756.00 €** |
| Apsaimniekošana (Dzīvojamā fonda dzīvokļi, kas atrodas pašvaldībai nepiederošās ēkās) | 100,704.39 € | 94,066.20 € | 87,428.01 € | 80,789.81 € | 74,151.62 € | 67,513.43 € | 67,513.43 € | 67,513.43 € | 67,513.43 € | 67,513.43 € | 67,513.43 € | 67,513.43 € | 67,513.43 € | 67,513.43 € | 67,513.43 € | 67,513.43 € | 67,513.43 € | 67,513.43 € | 67,513.43 € | 67,513.43 € | **1,449,841.48 €** |
| Apsaimniekošana (Dzīvojamā fonda dzīvokļi, kas atrodas pašvaldībai piederošās ēkās) | 105,362.24 € | 105,362.24 € | 105,362.24 € | 105,362.24 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | **2,075,756.16 €** |
| Regulārā remonta izmaksas jaunajās ēkās | - € | - € | - € | - € | - € | - € | 590,000.00 € | - € | - € | - € | - € | 590,000.00 € | - € | - € | - € | - € | 590,000.00 € | - € | - € | - € | **1,770,000.00 €** |
| Aizņēmuma atmaksa Skolas ielā | 262,747.00 € | 258,313.00 € | 253,880.00 € | 249,446.00 € | 173,501.00 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **1,197,887.00 €** |
| Aizņēmuma 2,7% | 238,178.80 € | 476,357.61 € | 498,569.61 € | 520,781.61 € | 542,993.62 € | 565,205.62 € | 587,417.62 € | 609,629.62 € | 631,841.63 € | 654,053.63 € | 654,053.63 € | 654,053.63 € | 654,053.63 € | 654,053.63 € | 654,053.63 € | 654,053.63 € | 654,053.63 € | 654,053.63 € | 654,053.63 € | 654,053.63 € | **11,865,565.65 €** |
| *Finansējums būvniecībai ar aizdevumu (80%)* | *3,643,813.60 €* | *3,643,813.60 €* | *339,813.60 €* | *339,813.60 €* | *339,813.60 €* | *339,813.60 €* | *339,813.60 €* | *339,813.60 €* | *339,813.60 €* | *339,813.60 €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | **10,006,136.00 €** |
| *Finansējums no pašvaldības budžeta (20%)* | *910,953.40 €* | *910,953.40 €* | *84,953.40 €* | *84,953.40 €* | *84,953.40 €* | *84,953.40 €* | *84,953.40 €* | *84,953.40 €* | *84,953.40 €* | *84,953.40 €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | **2,501,534.00 €** |
| **Ieguvumi** | **- €** | **352,053.93 €** | **1,340,244.90 €** | **520,860.52 €** | **694,246.36 €** | **563,581.00 €** | **254,247.55 €** | **254,247.55 €** | **254,247.55 €** | **254,247.55 €** | **254,247.55 €** | **254,247.55 €** | **254,247.55 €** | **254,247.55 €** | **254,247.55 €** | **254,247.55 €** | **254,247.55 €** | **254,247.55 €** | **254,247.55 €** | **254,247.55 €** | **7,504,898.97 €** |
| SAM līdzekļi Raiņa ielas pārbūvei | - € | - € | 840,744.62 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **840,744.62 €** |
| Ieņēmumi no izīrētajiem dzīvokļiem Raiņa ielā. | - € | - € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | **2,269,550.00 €** |
| Valkas ielas ēkas atsavināšana | - € | - € | - € | - € | 152,025.60 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **152,025.60 €** |
| 88 dzīvojamā fonda (Dzīvokļi, kas atrodas pašvaldībai nepiederošās ēkās) atsavināšana | - € | 330,693.69 € | 330,693.69 € | 330,693.69 € | 330,693.69 € | 330,693.69 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **1,653,468.43 €** |
| Ienākumi no personām, kas iegādājušās dzīvokli Jūrmalas pašvaldībā (atsavinātajos dzīvokļos), deklarējušās un maksā IIN | - | 21,360.24 € | 42,720.48 € | 64,080.72 € | 85,440.96 € | 106,801.20 € | 128,161.44 € | 128,161.44 € | 128,161.44 € | 128,161.44 € | 128,161.44 € | 128,161.44 € | 128,161.44 € | 128,161.44 € | 128,161.44 € | 128,161.44 € | 128,161.44 € | 128,161.44 € | 128,161.44 € | 128,161.44 € | **2,114,663.76 €** |

### 4.Ceļa kartes izmaksu un ieguvumu aprēķins

| **Ceļa karte** | **Daļas dzīvojamā fonda platību īre un/vai iegāde. Dzīvojamā fonda, kas neatrodas pašvaldības ēkās (122 dzīvokļu) atjaunošana un 88 dzīvokļu atsavināšana. Ēku Skolas, Nometņu un Raiņa un Valkas ielās atjaunošana, pārbūve.** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bilance: | - 2,103,182.24 € | - 1,832,415.75 € | - 853,608.99 € | - 1,684,133.18 € | - 998,333.11 € | - 971,071.28 € | - 534,591.73 € | - 556,803.73 € | - 579,015.73 € | - 601,227.73 € | - 176,460.73 € | - 176,460.73 € | - 176,460.73 € | - 176,460.73 € | - 176,460.73 € | - 176,460.73 € | - 176,460.73 € | - 176,460.73 € | - 176,460.73 € | - 176,460.73 € | **NPV:** | **-9,630,493.52 €** |
| **Gads:** | **Gads 1** | **Gads2** | **Gads 3** | **Gads 4** | **Gads 5** | **Gads 6** | **Gads 7** | **Gads 8** | **Gads 9** | **Gads 10** | **Gads 11** | **Gads 12** | **Gads 13** | **Gads 14** | **Gads 15** | **Gads 16** | **Gads 17** | **Gads 18** | **Gads 19** | **Gads 20** | **Kopā:** | **Bilance** |
| **Izmaksas** | **2,103,182.24 €** | **2,184,469.67 €** | **2,193,853.88 €** | **2,204,993.69 €** | **1,692,579.47 €** | **1,534,652.28 €** | **788,839.28 €** | **811,051.28 €** | **833,263.28 €** | **855,475.29 €** | **430,708.29 €** | **430,708.29 €** | **430,708.29 €** | **430,708.29 €** | **430,708.29 €** | **430,708.29 €** | **430,708.29 €** | **430,708.29 €** | **430,708.29 €** | **430,708.29 €** | **19,509,443.22 €** | **- 12,478,990.81 €** |
| Dzīvojamo telpu īre un/vai iegāde | 50,000.00 € | 100,000.00 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **150,000.00 €** |  |
| Pašvaldības dzīvokļu, kas neatrodas pašvaldības ēkās, atjaunošana | 424,767.00 € | 424,767.00 € | 424,767.00 € | 424,767.00 € | 424,767.00 € | 424,767.00 € | 424,767.00 € | 424,767.00 € | 424,767.00 € | 424,767.00 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **4,247,670.00 €** |
| Ēkas Nometņu ielā pārbūve | - € | 1,218,100.00 € | 1,218,100.00 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **2,436,200.00 €** |
| Ēkas Skolas ielā atjaunošana | - € | - € | - € | - € | 768,025.00 € | 768,025.00 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **1,536,050.00 €** |
| Ēkas Raiņa ielā pārbūve | 1,134,775.00 € | 1,134,775.00 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **2,269,550.00 €** |
| Iegādāto dzīvojamo telpu apsaimniekošana | - € | 14,918.40 € | 29,836.80 € | 29,836.80 € | 29,836.80 € | 29,836.80 € | 29,836.80 € | 29,836.80 € | 29,836.80 € | 29,836.80 € | 29,836.80 € | 29,836.80 € | 29,836.80 € | 29,836.80 € | 29,836.80 € | 29,836.80 € | 29,836.80 € | 29,836.80 € | 29,836.80 € | 29,836.80 € | **551,980.80 €** |
| Apsaimniekošana (Dzīvojamā fonda dzīvokļi, kas atrodas pašvaldībai nepiederošās ēkās) | 100,704.39 € | 94,066.20 € | 87,428.01 € | 80,789.81 € | 74,151.62 € | 67,513.43 € | 67,513.43 € | 67,513.43 € | 67,513.43 € | 67,513.43 € | 67,513.43 € | 67,513.43 € | 67,513.43 € | 67,513.43 € | 67,513.43 € | 67,513.43 € | 67,513.43 € | 67,513.43 € | 67,513.43 € | 67,513.43 € | **1,449,841.48 €** |
| Apsaimniekošana (Dzīvojamā fonda dzīvokļi, kas atrodas pašvaldībai piederošās ēkās) | 105,362.24 € | 105,362.24 € | 105,362.24 € | 105,362.24 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | 103,394.20 € | **2,075,756.16 €** |
| Aizņēmuma atmaksa Skolas ielā | 262,747.00 € | 258,313.00 € | 253,880.00 € | 249,446.00 € | 173,501.00 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **1,197,887.00 €** |
| Aizdevuma 2,7% | 24,826.61 € | 52,267.84 € | 74,479.84 € | 96,691.84 € | 118,903.84 € | 141,115.85 € | 163,327.85 € | 185,539.85 € | 207,751.85 € | 229,963.86 € | 229,963.86 € | 229,963.86 € | 229,963.86 € | 229,963.86 € | 229,963.86 € | 229,963.86 € | 229,963.86 € | 229,963.86 € | 229,963.86 € | 229,963.86 € | **3,594,507.78 €** |
| *Finansējums būvniecībai ar aizdevumu (80%)* | *379,813.60 €* | *419,813.60 €* | *339,813.60 €* | *339,813.60 €* | *339,813.60 €* | *339,813.60 €* | *339,813.60 €* | *339,813.60 €* | *339,813.60 €* | *339,813.60 €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | **3,518,136.00 €** |
| *Finansējums no pašvaldības budžeta (20%)* | *94,953.40 €* | *104,953.40 €* | *84,953.40 €* | *84,953.40 €* | *84,953.40 €* | *84,953.40 €* | *84,953.40 €* | *84,953.40 €* | *84,953.40 €* | *84,953.40 €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | *- €* | **879,534.00 €** |
| **Ieguvumi** | **- €** | **352,053.93 €** | **1,340,244.90 €** | **520,860.52 €** | **694,246.36 €** | **563,581.00 €** | **254,247.55 €** | **254,247.55 €** | **254,247.55 €** | **254,247.55 €** | **254,247.55 €** | **254,247.55 €** | **254,247.55 €** | **254,247.55 €** | **254,247.55 €** | **254,247.55 €** | **254,247.55 €** | **254,247.55 €** | **254,247.55 €** | **254,247.55 €** | **7,030,452.41 €** |
| SAM līdzekļi Raiņa ielas pārbūvei | - € | - € | 840,744.62 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **840,744.62 €** |
| Ieņēmumi no izīrētajiem dzīvokļiem Raiņa ielā. | - € | - € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | 126,086.11 € | **2,269,550.00 €** |
| Brocēnu ielas ēkas atsavināšana | - € | - € | - € | - € | 152,025.60 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **152,025.60 €** |
| 88 dzīvojamā fonda (Dzīvokļi, kas atrodas pašvaldībai nepiederošās ēkās) atsavināšana | - € | 330,693.69 € | 330,693.69 € | 330,693.69 € | 330,693.69 € | 330,693.69 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | **1,653,468.43 €** |
| Ienākumi no personām, kas iegādājušās dzīvokli Jūrmalas pašvaldībā (atsavinātajos dzīvokļos), deklarējušās un maksā IIN | - € | 21,360.24 € | 42,720.48 € | 64,080.72 € | 85,440.96 € | 106,801.20 € | 128,161.44 € | 128,161.44 € | 128,161.44 € | 128,161.44 € | 128,161.44 € | 128,161.44 € | 128,161.44 € | 128,161.44 € | 128,161.44 € | 128,161.44 € | 128,161.44 € | 128,161.44 € | 128,161.44 € | 128,161.44 € | **2,114,663.76 €** |

## 4. Pielikums: Jūrmalas pašvaldības kapitālsabiedrību un iestāžu aptauja

| **Jūsu pārstāvētais uzņēmums/iestāde:** | **1. Vai Jūsu uzņēmumā/iestādē ir brīvas vakances?** | **Brīvās vakances un vakanču skaits:** | **2. Vai Jūsu uzņēmumā/iestādē ir štata vietas ar augstu darbinieku rotāciju?** | **Vakances ar augstu rotācijas līmeni:** | **3. Vai Jūsu uzņēmumā pietrūkst kvalificēts darba spēks?** | **4. Cik viegli Jūsu uzņēmuma/iestādei ir atrast jaunu darbinieku?** | **5. Aptuveni cik darbiniekus Jūsu uzņēmums/iestāde meklēs tuvāko 6 mēnešu laikā?** | **6. Kādu speciālistu trūkumu Jūsu uzņēmums/iestāde izjūt visvairāk?** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *1* | *2* | *3* | *4* | *5* | *6* | *7* | *8* | *9* |
| *SIA ''AAS ''Piejūra''* | Nē |  | Nē |  | Nē | Grūti atbildēt | 0 – 5 | mazkvalificētu |
| *SIA “Dzintaru koncertzāle”* | Nē |  | Nē |  | Nē | Grūti | 0 – 5 | apkopējas, sezonas darbinieka |
| *PSIA "Veselības un sociālās aprūpes centrs - Sloka"* | Jā (lūdzu, norādīt kādas vakances un to skaitu) | sociālais darbinieks -2, medicīnas māsa -2, ārsts internists -2, ergoterapeits -1, aprūpētājs - 5, pavārs-1, māsas palīgs-1 | Jā (lūdzu, norādīt kādas štata vietas) | aprūpētājs, apkopējs, virtuves darbinieks, medicīnas māsa, māsas palīgs, ārsts-internists | Jā | Ļoti grūti | 11 – 20 | aprūpes personāla |
| *SIA "Jūrmalas ūdens"* | Nē |  | Nē |  | Grūti pateikt | Grūti | 0 – 5 | santehniķu |
| *SIA “Jūrmalas slimnīca”* | Jā (lūdzu, norādīt kādas vakances un to skaitu) | ambulatorā māsa 1 vakance, intensīvās terapijas māsa 2 vakances | Jā (lūdzu, norādīt kādas štata vietas) | trauku mazgātājs | Nē | Grūti | 0 – 5 | vienkāršo profesiju - piemēram: sanitārs, trauku mazgātājs |
| *SIA “Jūrmalas gaisma”* | Nē | 0 | Nē | 0 | Nekad | Ļoti viegli | 0 – 5 | 0 |
| *PSIA "Kauguru veselības centrs"* | Ir | Ārsta palīgs -1, Traumatologs ortopēds -1, Zobārsts protēzists -1, Ultrasonogrāfijas speciālists -1, Ģimenes ārsts -1 | Nē | 0 | Jā | Grūti | 5 | Traumatologs ortopēds, Zobārsts protēzists |
| Jūrmalas pilsētas dome | Jā | 16 | Jā | Grāmatvedis, būvniecības jomas specialisti | jā | Būvniecības jomas speciālisti, inženierbūvju jomas speciālisti. Grūti ir arast izglītības iestāžu vadītājus. | Uz brīvajām vakancēm | Būvniecības jomas speciālisti, inženierbūvju jomas speciālisti |
| Labklājības pārvalde | nav | 0 | 0 | 0 | 0 | kvalificētus sociālā darba speciālistu atrast ir grūti | 0 | pašreiz neizjūtam. |
| Jūrmalas VVSPC | jā | 3 | jā | aprūpētāji | jā | Gandrīz neiespējami, Jūrmalā noteikti - nē | 3 darbiniekus uz vakantām vietām un 5 darbiniekus (aprūpētājus) lai nodrošinātu kvalitatīvu aprūpi aizvietojot darbiniekus atvaļinājumos un citu iemeslu prombūtnē esošos | aprūpētāji, sertifcētas medicīnas māsas un sociālā darba speciālisti: rehabilitētājs un sociālais darbinieks |
| JPPI "Sprīdītis" | Jā | Sociālais darbinieks-1 | Jā-sociālie pedagogi,pedagogi, sociālie aprūpētāji, | Sociālie pedagogi,pedagogi, sociālie aprūpētāji, | Jā | Sarežģīti | Darbinieki tiks meklēti saistībā ar iestādes atrašanās vietas un specifikas maiņu, pamatojoties uz apstiprināto štatu sarakstu 2019.gadam. | Sociālā darba speciālisti |
| Jūrmalas Valsts ģimnāzija | Nav | Nav | Nav | Nav | šobrīd nepietrūkst | nav problēmas | 1 pedagoga vakance interešu izglītībā | neplānojam |
| Jūrmalas Alternatīvā skola | Ir | Izglītības psihologs 0.25 likmes | Nav | Nav | nē | grūti | 1 izglītības psihologa vakance | izglītības psihologs |
| Jūrmalas vakara vidusskola | nav | nav | nav | nav | nē | samērā grūti | nē | grūti **bija** atrast angļu valodas skolotāju |
| Pumpuru vidusskola | ir | Informātikas pedagogs 1 likme, 1.25 likmes tehniskā personāla darbinieki | Jā, apkopējas. | Nav. | Jā. | Ilgstoši meklējam. | Informātikas skolotājs, grāmatvedis, dispečers. | Ne gluži speciālistu, bet darbinieku - apkopējas, kuras bieži mainās. |
| Jūrmalas sākumskola "Atvase" | ir | Pagarinātās dienas grupas pedagogs 0,75 likmes | nav | nav | nē | grūti | 1 pagarinātās dienas grupas skolotāja vakance | neplānojam |
| Jūrmalas pilsētas Kauguru vidusskola | ir | Pagaidu vakance pirmsskolas izglītības pedagogs uz slimības un bērnu kopšanas atvaļinājuma laiku | nav | nav | nav | Viss atkarīgs no situācijas un gadījuma | 1 pirmsskolas izglītības pedagogs | Skolotāju palīgi |
| Ķemeru pamatskola | ir | Garderobiste -1 likme | nav | nav | nē | Nav viegli atrast. | Meklēsim Sociālo pedagogu no 02.01.19. (0.5 likmes); | nav |
| Majoru vidusskola | nav | nav | ir | tehniskais strādnieks | skola ilgstoši meklē fizikas skolotāju, jo pašreizējā skolotāja ir pensijas vecumā | dažādi, grūtāk ir atrast eksakto priekšmetu un svešvalodu skolotājus | 1 pedagogu | eksakto priekšmetu skolotāju |
| Sākumskola "Ābelīte" | nav | nav | nav | nav | nē | Nav viegli atrast. | 1 | Pagaidām neizjūt (bet pēc statistikas 10 iestādes pedagogi (28%) vecumā 60 +) |
| Sākumskola "Taurenītis" | ir | Pagarinātās dienas grupas pedagogs 0,5 likmes; pirmsskolas iestāžu un skolu māsa 1 likme | nē | nav | nē | vidēji grūti | 1 pedagoga vakance | pirmsskolas iestāžu un skolu māsa |
| Jūrmalas pilsētas Mežmalas vidusskola | ir | Latviešu valodas pedagogs, mūzikas pedagogs | Nav | Nav | Jā | Diezgan sarežģīti | 2 | Pedagogu trūkums |
| Jūrmalas pilsētas Jaundubultu vidusskola | Nav | Uz doto brīdi nav. | Jā | Sētnieks - aptuveni reizi gadā; pedagogs - aptuveni - 1-3 pedagogi gadā | Kā kuru gadu. | Grūti | 1 tehniskā darbinieka vakance | Kvalificēti pedagogi |
| Jūrmalas pilsētas Lielupes pamatskola | nav | nav | angļu valodas skolotāji | Angļu valodas skolotājs | nav | atkarīgs no vakances, tiek izmantoti personīgie kontakti | neplānojam | angļu valoda |
| Vaivaru pamatskola | ir | Pirmsskolas izglītības mūzikas pedagogs 0.5 likmes, pirmsskolas izglītības sporta pedagogs 0,27 likmes. Angļu valodas pedagogs 0,33 likmes, interešu izglītības pedagogi 0,2 likmes. | ir | Angļu valodas skolotājs | Jā | Grūti | 1 pirmsskolas izglītības skolotāja vakance; 0,5 pirmsskolas izglītības mūzikas skolotāja likmes; 0,27 pirmsskolas izglītības sporta skolotāja likmes | Pirmsskolas izglītības skolotājs, pirmsskolas izglītības mūzikas skolotājs, pirmsskolas izglītības sporta skolotājs |
| Jūrmalas pilsētas internātpamatskola | nav |  | nav | nav | nē | Atkarībā no amata. Medmāsu bija grūti atrast. Psihologu meklējām ilgstoši, taču tomēr izdevās. (Visticamāk -laimīga sagadīšanās). Par tehnisko personālu-arī var atrast, taču jautājums, cik profesionālu un apzinīgu darbinieku grib atrast. | 1- pedagoga palīgs | Šobrīd nav. |
| Slokas pamatskola | ir | Sākumizglītības pedagogs 2 vakances | Nav | Nav | Nav | Tehniskos darbiniekus grūti. Pedagogus daļēji. | Divus | Pedagogs |
| PII "Saulīte" | ir | 3 pirmsskolas izglītības skolotāju vakances, 1 sētnieka vakance | Jā, ir bieža rotācija uz sētnieka amata vietu | Vakanta ir sētnieka vieta | Jā, iestādē trūkst pirmsskolas izglītības skolotājas. | Grūtības pakāpe ir atkarīga no amata, kurš ir vakants, kā arī no citiem blakus apstākļiem. Starp pirmsskolas izglītības skolotājiem grūtāk ir atrast skolotājas darbam silītes grupā, kā arī skolotājas mazākumtautību grupā ar atbilstošām valsts valodas prasmēm, kā arī atbilstošas kvalitātes mazākumtautību valodas prasmēm. Pēc pieredzes varu apgalvot, ka lielas grūtības atrast pirmsskolas mūzikas skolotāju. | Paredzamais, ka tuvāko sešu mēnešu laikā tiks uzņemti 4 darbinieki. | Vislielākās problēmas pirmsskolas funkciju nodrošināšanai rada pirmsskolas grupu skolotāju trūkums. Šobrīd, kopš jūlija mēneša, aktuāla ir arī sētnieka vakantā vieta. |
| PII "Lācītis" | ir | 0.2 likmes sporta skolotāja vakance | nav | nav | nē | nav viegli | 0.2 likmes sporta skolotāja vakance | skolotāja logopēda speciālista |
| PII "Bitīte" | ir | 1 pirmsskolas pizglītības skolotāja vakance; 1 skolotāja palīga vakance |  |  |  |  |  | Pirmsskolas izglītības skolotājs |
| PII "Austras koks" | nav | nav | nav | nav | nē | līdz šim bija viegli | 1 pirmsskolas izglītības skolotāja vakance uz laiku | Pirmsskolas izglītības skolotājs, pavārs |
| PII "Madara" | ir | 1 pirmsskolas pizglītības skolotāja vakance; 1 logopēda vakance | nē | x | x | grūti | neplānojam | Pirmsskolas izglītības skolotājs |
| PII "Katrīna" | ir | 3 pirmsskolas pizglītības skolotāja vakances; 1 skolotāja palīga vakance | pirmsskolas izglītības skolotājs | pirmsskolas izglītības skolotājs | jā, pietrūkst | pirmsskolas izglītības skolotāja vakances jau pieci mēneši | 1 pavāra vakance | Pirmsskolas izglītības skolotājs, pavārs |
| PII "Podziņa" | nav | nav | nav | nē | nē | daļēji viegli | neplānojam | nav plānots |
| PII "Mārīte" | nav | nav | nav | Dotajā brīdī nav. Iestādē bieži nenotiek darbinieku rotācija | Iestāde ir pilnībā nodrošināta ar kvalificētu darba spēku | Viss atkarīgs no vakances | Tuvāko 6 mēnešu laikā nav plānots meklēt nevienu darbinieku | Mūsu iestāde visvairāk izjūt psihologa trūkumu |
| PII "Namiņš" | nav | nav | nē | x | x | grūti | neplānojam | Pirmsskolas izglītības skolotājs |
| PII "Zvaniņš" | nav | nav | nav | nav | nē | Viegli atrast. | nevienu. | nevienu |
| Jūrmalas Mūzikas vidusskola | nav |  | nē |  | nē | atkarīgs no konkrētās vakances | nevienu | speciālistu trūkuma nav |
| Jūrmalas Mākslas skola | ir | Logopēds 0.2 slodzes | apkopējs | apkopējs | nē | atkarīgs no vakances | neplānojam/logopēds | Šobrīd nav. |
| Jūrmalas Sporta skola | Ir | 0.3 likmes peldēšanas instruktors | nav | nav | nē | Šobrīd vakances ja tādas izveidojas tiek aizpildītas praktiski uzreiz. | Tuvāko 6 mēnešu laikā neplānojam jaunu darbinieku meklēšanu. | Šobrīd iestādē nav personāla trūkums, bet kopumā problemātiski ir piesaistīt trenerus tādos sporta veidos kā handbols un volejbols. Atrast sporta ārstu, vai fizioterapeitu. |
| Jūrmalas Bērnu un jauniešu interešu centrs | nav | nav | ir | jaunatnes lietu speciālists, jaunatnes darbinieks | interešu izglītības pedagogs - robotikas vai programmēšanas joma (lai paplašinātu interešu izglītības programmu piedāvājumu) | atlases procesi šobrīd ir ļoti sarežģīti, jo piesakās interesenti ar daļēji atbilstošu kvalifikāciju | šobrīd netiek plānots | speciālisti ar specifiskām zināšanām inženierzinātnēs vai IT jomā, kā arī esošās lietveža slodzes palielināšana |

## 5. Pielikums: Jūrmalas pilsētas dzīvojamā fonda dzīvokļi privatizētās ēkās

Atsevišķs Microsoft Excel fails – Dzivoklu\_dalijums\_JDZF-2018.xlsx

## 6. Pielikums: Jūrmalas pilsētas pašvaldībai piederošās dzīvojamās ēkas palīdzības nodrošināšanai dzīvokļa jautājumu risināšanā

Atsevišķs Microsoft Excel fails – Dzivoklu\_dalijums\_JDZF-2018.xlsx

## 7. Pielikums: Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamās telpas palīdzības nodrošināšanai pašvaldībai pilnībā piederošās ēkās

Atsevišķs Microsoft Excel fails – Dzivoklu\_dalijums\_JDZF-2018.xlsx

1. Jūrmalas pilsētas domes “Jūrmalas pilsētas izglītības attīstības koncepcija 2015. – 2020. gadam” 2. sējuma 2. daļas Rīcības plāns [↑](#footnote-ref-2)
2. Dzimstības un mirstības koeficients nosaka dzimušo / mirušo kopējo skaitu uz 1000 pastāvīgajiem iedzīvotājiem. [↑](#footnote-ref-3)
3. 1.pielikums Jūrmalas pilsētas investīciju plānam 2018.-2020.gadam “Informācija par ekonomisko, demogrāfisko, sociālo, vides un klimata izaicinājumu risināšanu Jūrmalā un pilsētu – lauku mijiedarbību” [↑](#footnote-ref-4)
4. Saskaņā ar likuma ,,Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” 14. panta pirmās daļas 1.-5. punktu un 14. panta septītās daļas 2., 3. punktu. (Pieejams: <https://likumi.lv/doc.php?id=56812#p22&pd=1>) [↑](#footnote-ref-5)
5. Jūrmalas pilsētas domes saistošie noteikumi “Par Jūrmalas pilsētas pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”

   2016. gada 20. oktobris (<https://www.jurmala.lv/docs/j16/s/j16s040_m.htm>) [↑](#footnote-ref-6)
6. Jūrmalas pilsētas domes saistošie noteikumi “Par Jūrmalas pilsētas pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”

   2016. gada 20. oktobris (<https://www.jurmala.lv/docs/j16/s/j16s040_m.htm>) [↑](#footnote-ref-7)
7. Jūrmalas pilsētas domes saistošie noteikumi “Par Jūrmalas pilsētas pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”

   2016. gada 20. oktobris (<https://www.jurmala.lv/docs/j16/s/j16s040_m.htm>) [↑](#footnote-ref-8)
8. Jūrmalas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programma 2012. – 2015. gadam. (Skat. <http://www.jpd.gov.lv/docs/i12/x/i120621_pielikums.pdf>) [↑](#footnote-ref-9)