



LATVIJAS REPUBLIKA
VALMIERAS NOVADA PAŠVALDĪBAS DOME

Nodokļu maksātāja reģistrācijas kods 9000043403, Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras novads, LV-4201
Tālrunis 64207120, e-pasts: pasts@valmierasnovads.lv, www.valmierasnovads.lv

L Ē M U M S
Valmierā

2024.gada 12.septembrī

Nr.542
(ārkārtas sēdes protokols Nr.12, 2.§)

**Par konceptuālu dalību pieejamu cenu
Īres dzīvokļu attīstības programmā**

Pamatojoties uz Pašvaldību likuma 4.panta pirmās daļas 10.punktu, kas cita starpā nosaka, ka pašvaldības autonomā funkcija ir sniegt iedzīvotājiem palīdzību mājokļa jautājumu risināšanā, kā arī veicināt dzīvojamā fonda veidošanu, uzturēšanu un modernizēšanu, 12.punktu, kas cita starpā nosaka, ka pašvaldības autonomā funkcija ir sekmēt saimniecisko darbību pašvaldības administratīvajā teritorijā un sniegt tai atbalstu, 10.panta pirmās daļas 16.punktu, kas cita starpā nosaka, ka tikai domes kompetencē ir lemt par pašvaldības nekustamā īpašuma atsavināšanu un apgrūtināšanu, kā arī par nekustamā īpašuma iegūšanu; Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3.panta 1. un 3.punktu, kas cita starpā nosaka, ka publiska persona rīkojas ar finanšu līdzekļiem un mantu lietderīgi, tas ir rīcībai jābūt tādai, lai mērķi sasniegtu ar mazāko finanšu līdzekļu un mantas izlietojumu, kā arī manta iegūstama īpašumā vai lietošanā par izdevīgāko cenu. Ievērojot pastāvošās tirgus nepilnības, kur iedzīvotāju maksātspēja ir ierobežota, būvniecības uzņēmumi nav motivēti radīt pietiekamā apjomā un laika rāmī jaunas dzīvojamās platības, līdz ar ko pašvaldības atbilstoši Pašvaldību likuma 4.panta pirmās daļas 10.punktam var sniegt palīdzību iedzīvotājiem dzīvokļa jautājumu risināšanā, kā arī veicināt dzīvojamā fonda veidošanu, uzturēšanu un modernizēšanu.

Atbilstoši Ministru kabineta 2019.gada 26.novembra rīkojumam Nr.587 "Par Reģionālās politikas pamatnostādņēm 2021.-2027.gadam", kas nosaka, ka izmaksu ziņā pieejamu un kvalitatīvu mājokļu trūkums ir viens no iemesliem, kas kavē valsts iekšējo mobilitāti un netieši izraisa citus negatīvus efektus – ir mazāka iespēja piesaistīt cilvēkresursus uzņēmējdarbībai un produktivitātes celšanai reģionos. Šo attīstību kavējošo faktoru mazināšanai pašvaldību rīcībā jābūt kompleksam atbalsta modelim, kas ietver ne tikai reģionālās mobilitātes atbalstu, bet arī mājokļu piedāvājumu darbaspēkam.

Pamatojoties uz Valmieras novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijā 2022.-2038.gadam (apstiprināta ar Valmieras novada pašvaldības (turpmāk – Pašvaldība) domes 27.10.2022. lēmumu Nr.680 (protokols Nr.20, 52.§)) noteikto ilgtermiņa prioritāti – pievilcīga dzīves vide un telpa, pieejams mājoklis, 3.rīcības virzienu dzīvojamā fonda attīstība un mājokļa sasniedzamība. Pašvaldība Attīstības dokumentos ir uzsvērusi, ka tieši dzīvojamais fonds Valmieras pilsētā ir tā akūtā nepieciešamība, kas mazina pašvaldību spējas ne tikai sniegt iedzīvotājiem nepieciešamo atbalstu, bet arī bremsē plašākas uzņēmējdarbības veicināšanas iespējas. Atbilstoši Attīstības programmai norādīts, ka indikatīvi konstatējums līdz pat 500 liels dzīvokļu iztrūkums.

Valmieras Industriālā parka saistītajiem atbalsta pasākumiem paredzētais finansējums Dzīvojamais fonds/Mājokļa pieejamība, Finansēšanas fonda izveide zemas Īres mājokļu būvniecībai, Jaunu dzīvojamās apbūves teritoriju sagatavošana.

Stratēģiskā mērķa daudzdzīvokļu dzīvojamā fonda attīstība pakārtoti rada pozitīvu ietekmi uz sekmīgi īstenoto industrializācijas virziena paplašināšanu un Ilgtermiņa Prioritātes rošīga ekonomika sasniegšanu, kuras mērķis ir augsti apmaksātas darba vietas un augsts nodarbinātības līmenis Valmieras novadā, un kura vērsta uz to, lai nodrošinātu ekonomiskajām aktivitātēm atvērtu pašvaldības administratīvo vidi, sagatavotu uzņēmējdarbībai piemērotas teritorijas ar papildinošiem transporta un inženiertehniskās infrastruktūras elementiem, tostarp nacionāla un reģionāla līmeņa industriālajiem parkiem: Valmieras novada attīstības programmas 2022.-2028.gadam (apstiprināta ar Pašvaldības domes 27.10.2022. lēmumu Nr.680 (protokols Nr.20, 52.§)) noteiktās ilgtermiņa prioritātes "Rošīga ekonomika" rīcības virziena "Augstās tehnoloģijas, darba ražīgums, viedā specializācija" sasniegšanai

paredzētā uzdevumā "Integrētu risinājumu (pieejas) rezultātā radīt industriālo parku un teritoriju tīklojumu un veicināt klāsteru darbību" izpildei noteiktos pasākumus – Valmieras industriālo parku izveide un neizmantoto ēku un teritoriju pielāgošana novada apdzīvotajās vietās vietējās uzņēmējdarbības aktivitātēm.

Pamatojoties uz 2022.gada 27.janvāra Valmieras novada pašvaldības saistošajiem noteikumiem Nr.35 "Kārtība, kādā Valmieras novada pašvaldība sniedz palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā un nosaka īres maksu" (prot. Nr. 2, 74.§).

Ekonomikas ministrijas izstrādāto (Apstiprinātas MK 07.11.2023.) Mājokļu pieejamības pamatnostādnes 2023.-2027. gadam ietvaros ir konstatēts privāto investīciju trūkums daudzdzīvokļu īres māju celtniecībā, savukārt pieprasījums pēc cenu ziņā pieejamiem īres mājokļiem ir lielāks nekā piedāvājums, kā rezultātā māsaimniecībām trūkst izmaksu ziņā pieejamu mājokļu.

SIA "Ernst & Young Baltic" (turpmāk – EY Latvija) izstrādātajā informatīvajā ziņojumā Valmieras novada pašvaldības profilā secināts, ka 2023.gadā Valmieras novadā ir 291 iedzīvotājs, kas īrē dzīvokli un vēlas pārcelties, ieskaitot tos, kas regulāri migrē uz darbu Valmierā no citām pilsētām. Prognozēts, ka līdz 2028.gadam, attīstot industriālo parku, novadā tiks radītas 276 jaunas darba vietas. Šis faktors veicinās pieprasījumu pēc jauniem īres dzīvokļiem, paredzot, ka 2028.gadā būs nepieciešami vismaz 248 īres dzīvokļi, no kuriem lielākais pieprasījums (47%) būs pēc divistabu dzīvokļiem.

Atbilstoši Komercedarbības atbalsta kontroles likumam un Publiskās un privātās partnerības likumam, kuros noteikts, ka publiskās un privātās partnerības (turpmāk – PPP) projektu iniciē publiskais partneris un publiskajam partnerim jāveic pasākumi, kas dotu iespēju savest kopā ieinteresētās puses.

Pamatojoties uz Ministru kabineta 2023.gada 8.novembra rīkojumu Nr.739 "Par Mājokļu pieejamības pamatnostādņēm 2023.-2027.gadam" 2.rīcības virzienā "Atbalsts māsaimniecībām ar vidējiem ienākumiem" paredzēto zemu un pieejamu cenu īres dzīvokļu privātās un publiskās partnerības risinājumu izstrādei Ministru kabineta 2024.gada 11.jūnija sēdē apstiprināts Informatīvais ziņojums "Par pieejamu cenu īres dzīvokļu attīstības programmu" (24-TA-1403), kas piedāvā pieejamu cenu īres dzīvokļu privātās un publiskās partnerības risinājumu, un paredz, ka:

- vadības grupa zemu un pieejamu cenu īres dzīvokļu privātās un publiskās partnerības risinājumu izstrādei ir izstrādājusi pieejamu cenu īres dzīvokļu attīstības programmu (turpmāk – Programma);

- Programmas īstenotājs un vadošais publiskā partnera pārstāvis būs valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi" (turpmāk – VNĪ);

- Programma ir vērsta uz pieejamu cenu īres dzīvokļu tirgu, pirmajai lotei izvērtējot iespēju īstenot Programmu Daugavpilī, Jelgavā, Jēkabpilī, Jūrmalā, Liepājā, Ogrē, Rēzeknē, Rīgā, Valmierā, Ventspilī, kā arī Ādažos, Cēsīs, Ķekavā, Mārupē, Olainē, Salaspilī, Siguldā. Tādējādi nosakot, ka VNĪ Programmu īsteno sadarbībā ar šīm pašvaldībām, noslēdzot nodomu protokolus par iespējamo dalību īres dzīvokļu attīstības programmā, tai skaitā par Programmas īstenošanai nepieciešamās zemes rezervāciju, ņemot vērā esošo tirgus nepilnību Rīgā, valstspilsētu un reģionu pašvaldībās, kā arī EY Latvija pētījumā konstatēto nepieciešamību pēc pieejamās īres dzīvokļiem;

- Programma tiks īstenota lotēs. Pirmajā lotē tiks paredzēta vismaz 1000 dzīvokļu būvniecība, paredzot kopējās investīcijas ap 100 000 000 euro;

- pašvaldības, pamatojoties uz to pieņemtiem lēmumiem par dalību Programmā, kā publiskie partneri noslēgs nodomu protokolus, pievienosies VNĪ sagatavotam partnerības iepirkuma līgumam, nodos augstas gatavības projekta īstenošanas zemi lietošanā un apsaimniekošanā privātajam partnerim, uzņemsies Programmas pieejamības risku (veiks īrnieku atlasī un līdzfinansēs īres maksas, ievērojot iedzīvotāju maksātspēju un tirgus nepilnības apmēru), izstrādās un saistošajos noteikumos noteiks vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma (turpmāk arī – VTNP) kritērijus Programmas īstenošanai savā administratīvajā teritorijā, pieejamības periodā maksās pieejamības maksājumu privātajam partnerim tieši vai ar VNĪ iesaisti (saskaņā ar finanšu un ekonomiskajos aprēķinos rekomendēto darījuma struktūru);

- pašvaldībām, kuru vajadzības pēc pieejamās cenas īres dzīvokļiem tiks iekļautas Projekta pirmajā lotē, secīgi līdz 2024.gada 31.decembrim jāpieņem lēmums par iespējamo dalību Projektā un jānoslēdz ar VNĪ nodomu protokols. Pēc finanšu un ekonomisko aprēķinu izstrādes līdz 2025.gada 1.augustam pašvaldībām jāpieņem lēmums un jānoslēdz vienošanās ar VNĪ par dalību Projektā atbilstoši Publiskās un privātās partnerības likuma 6.panta regulējumam.

- Dzīvokļu projektēšanu un būvniecību plānots uzsākt 2028.gada martā un noslēgt 2030.gada martā. Attiecīgi īrniekiem dzīvokļi būtu pieejami no 2030.gada marta.

- Finanšu ekonomisko aprēķinu (FEA) izstrādē ir piesaistīta Eiropas Investīciju banka.

- Programma ir vērsta uz pieejamās cenas īres māju izbūvi speciālistiem ar vidējiem un augstiem ienākumiem. Programma paredz pašvaldības un valsts subsīdiju, ja īres maksa, ko ir spējīgs maksāt īrnieks, nenosedz visu pieejamības maksājuma summu. Šobrīd atbilstoši VNĪ aprēķiniem būvniecības izmaksas energoefektīvam modernam mājoklim rezultējas īres tirgus cenā – ap 12 EUR/m², savukārt

atbilstoši EY Latvija pētījumam iedzīvotāju maksātspēja Pašvaldības iedzīvotāju maksātspējas delta jaunajos projektos pret indikatīvo pieejamības maksājumu EUR/m², 2023 ir 60%. Atbilstoši aplēsēm un šodienas provizoriskajiem datiem, pieņemot, ka vidējā dzīvokļa platība ir 50 m², un Indikatīvais pieejamības maksājums ir 12 EUR/m² mēnesī, ledzīvotāju maksātspēja ir 6,10 EUR/M2/mēnesī, veido Maksātspējas deltu 5,90 EUR/m² mēnesī, kas uz 120 nepieciešamajiem dzīvokļiem subsīdijas apmēru veidotu 424 800 euro apmērā.

Nemot vērā Pašvaldībā 01.08.2024. saņemto VNĪ vēstuli Nr.4/2-8/5736 (pašvaldībā reģistrēta 01.08.2024. ar Nr.4.1.8.3/24/4920) "Par pieejamu cenu īres dzīvokļu attīstības programmu", kurā lūgts līdz 2024.gada 20.septembrim pieņemt domes lēmumu par:

- a) konceptuālu dalību Programmā ar noteikta skaita un izmēra dzīvokļu pieprasījumu,
- b) zemes gabalu rezervāciju Programmas vajadzībām līdz 2025. gada pašvaldības lēmumam par dalību pieejamu cenu īres dzīvokļu attīstības programmā
- c) pilnvarojumu slēgt nodomu protokolu ar VNĪ par dalību Programmā;
- d) Programmas īstenošanai nepieciešamo saistošo noteikumu izstrādes uzsākšanu, kuros būtu paredzētas pieejamu mājokļu īrnieku kategorijas (VTNP kritēriju izstrāde).

kā arī Pašvaldības domes komiteju apvienotās sēdes 12.09.2024. atzinumu,

Pašvaldības dome, balsojot: ar 15 balsīm "Par" (Andrejs Gluhovs, Andris Klepers, Edvīns Straume, Guna Ķibere, Guntars Štrombergs, Guntis Gladkins, Jānis Baiks, Jānis Olmanis, Jānis Upenieks, Kaspars Kļaviņš, Mareks Bērziņš, Marika Grūsle, Reinis Muižnieks, Ričards Gailums, Uldis Jansons), "Pret" – nav, "Atturas" – nav, nolēmij:

1. **konceptuāli piekrist dalībai** Pieejamu cenu īres dzīvokļu attīstības programmā ar modeli, kas tiek īstenots ar principu "projektē, būvē, finansē, uzturi, apsaimnieko", atbilstoši Ministru kabineta 11.06.2024. sēdes Informatīvajam ziņojumam "Par pieejamu cenu īres dzīvokļu attīstības programmu" apstiprinātajā Programmā, ar pieejamu valsts subsīdiju īres maksai (atbilstoši pašvaldības ekonomiskās attīstības un prognozētās izaugsmes līmeņa (iedzīvotāju maksātspējas un ekonomiski pamatota īres maksas apmēra);
2. **rezervēt** Programmas vajadzībām (līdz 2025.gada pašvaldības lēmumam par dalību Programmā), šādus zemes gabalus (precizējams FEA):
 - 2.1. Voldemāra Baloža iela 21, Valmiera, kadastra apzīmējums 96010030043;
 - 2.2. Valmiermuiža, kadastra apzīmējums 96900090175;
 - 2.3. Valkas iela 62, Valmiera, kadastra apzīmējums 96010095203;
3. noteikt, ka pieprasījums pēc pieejamās īres dzīvokļiem Valmieras novadā ir 150 dzīvokļi, (sadalījums precizējams FEA);
4. **pilnvarot** Valmieras novada pašvaldības domes priekšsēdētāju slēgt nodomu protokolu ar valsts akciju sabiedrību "Valsts nekustamie īpašumi" par dalību Programmā;
5. **uzdot** Valmieras novada Kapitāla pārvaldības un uzņēmējdarbības atbalsta nodaļai uzsākt saistošo noteikumu projekta izstrādi, lai noteiktu pieejamu mājokļu īrnieku kategorijas (tajā skaitā pašvaldības funkciju veikšanai prioritāri nozīmīgās profesijas, kurām sniedzams mājokļa atbalsts un izstrādātu vispārējās tautsaimnieciskās nozīmes pakalpojumu kritērijus Programmas īstenošanai Pašvaldības administratīvajā teritorijā;
6. **noteikt**, ka Valmieras novada Attīstības pārvalde ir atbildīga par šī lēmuma izpildi;
7. lēmums stājas spēkā 2024.gada 12.septembrī.

Domes priekšsēdētājs

(personiskais paraksts)

Jānis Baiks