



CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA CĒSU NOVADA DOME

Reģ. Nr. 90000031048, Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu novads, LV-4101

Tālr. 64161800; dome@cesunovads.lv

www.cesunovads.lv

PROJEKTS

LĒMUMS

Cēsis, Cēsu novadā

29.08.2024.

Nr. ____

Par Cēsu novada pašvaldības dalību pieejamu cenu īres dzīvokļu privātās un publiskās partnerības (PPP) attīstības programmā

Latvijas Republikas Ministru kabineta 2024.gada 11.jūnija sēdē pieņemts Informatīvais ziņojums "Par pieejamu cenu īres dzīvokļu attīstības programmu" (protokola Nr.24/65.§), kas piedāvā pieejamu cenu īres dzīvokļu privātās un publiskās partnerības risinājumu (turpmāk – Programma). Saskaņā ar Ministru kabineta sēdes protokollēmuma 4.punktu valsts akciju sabiedrībai "Valsts nekustamie īpašumi" (turpmāk – VNĪ) ir uzdots nodrošināt projekta finanšu un ekonomisko aprēķinu izstrādi un kompetento institūciju atzinumu saņemšanu, pieņemot, ka vadošais publiskā partnera pārstāvis būs VNĪ un Programma tiks īstenota kopā ar citiem publiskajiem partneriem – pašvaldībām, pamatojoties uz attiecīgo pašvaldību domju pieņemtajiem lēmumiem par dalību Programmā un noslēdzot nodomu protokolus pirms finanšu un ekonomisko aprēķinu (turpmāk – FEA) izstrādes.

Programma tiks īstenota lotēs. Pirmajā lotē tiks paredzēta vismaz 1000 dzīvokļu izbūve, kopējās investīcijas ap 100 milj. EUR.

Finanšu ekonomisko aprēķinu (FEA) izstrādē ir piesaistīta Eiropas Investīciju banka. Pirmajai lotei FEA ietvaros tiks izvērtēta iespēja īstenot Programmu Daugavpilī, Jelgavā, Jēkabpilī, Jūrmalā, Liepājā, Ogrē, Rēzeknē, Rīgā, Valmierā, Ventspilī, kā arī Ādažos, Cēsīs, Ķekavā, Mārupē, Olainē, Salaspilī, Siguldā (17 pašvaldības). Pirmās lotes pašvaldību saraksts tiks precizēts pēc FEA izstrādes. Šobrīd 17 pašvaldībām pēc vienotas metodoloģijas "Ernst & Young" veicis analīzi "Iedzīvotāju maksātspēja un esošais pieprasījums pēc jauniem īres dzīvokļiem". Saskaņā ar "Ernst & Young" aprēķinu Cēsīs 2024. gadā esošais pieprasījums pēc jauniem īres dzīvokļiem ir 153, tai skaitā 49 vienistabas, 80 divistabu, 20 trīs istabu un 5 četrstabu dzīvokļiem.

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 Ernst & Young pētījumam iedzīvotāju maksātspēja Cēsu novadā veido tikai apmēram 50% no šīs summas.

VNĪ ir vērsusies ar iesniegumu Cēsu novada pašvaldībā, aicinot pieņemt konceptuālu domes lēmumu par dalību Programmā.

VNĪ Programmu īsteno sadarbībā ar pašvaldībām, noslēdzot nodomu protokolus par iespējamo dalību Projektā, tai skaitā par Projekta īstenošanai nepieciešamās zemes rezervāciju. Pašvaldības kā publiskie partneri pievienosies VNĪ sagatavotajam partnerības iepirkuma līgumam, nodos augstas gatavības projekta īstenošanas zemi lietošanā un apsaimniekošanā privātajam partnerim, uzņemsies projekta pieejamības risku (veiks īrnieku atlasī un līdzfinansēs īres maksas, ievērojot iedzīvotāju maksātspēju un tirgus nepilnības apmēru), izstrādās vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma kritērijus projekta īstenošanai savā administratīvajā teritorijā, pieejamības periodā maksās pieejamības maksājumu privātajam partnerim pa tiešo vai ar VNĪ iesaisti (saskaņā ar finanšu un ekonomiskajos aprēķinos rekomendēto darījuma struktūru).

FEA izstrāde tiks pabeigta līdz 2025.gada 1.maijam un FEA tiks virzīts apstiprināšanai MK.

2025.gada 1.augustā indikatīvi tiek plānots, ka VNĪ un pašvaldības noslēgs saistošas vienošanās par Programmas īstenošanu.

2025.gada 1.septembrī tiks iesniegts ziņojums MK par pašvaldību dalību projektā un subsīdijas apmēru, kā arī tās sadalījumu starp valsti un pašvaldību. Projektēšanu un būvniecību uz pašvaldības zemes veic vienotā iepirkumā piesaistīts nekustamā īpašuma attīstītājs. Pēc pabeigšanas mājokļi pāriet pašvaldības īpašumā, pašvaldība ir atbildīga par to izīrēšanu.

Mājokļu būvniecību plānots uzsākt 2028.gadā, īrnieku ievākšanās jaunuzbūvētajos mājokļos plānota 2030.gadā.

Nacionālā attīstības plānā 2021.-2027. gadam (turpmāk - NAP 2027) ir izvirzīts mērķis "[338] Latvijā visām māsaimniecībām ir pieejami mājokļi" un rīcības virzienā "Mājoklis" uzsvērts, ka kvalitatīvu mājokļu pieejamība ir svarīga depopulācijas mazināšanai, tautas ataudzei, darbaspēka mobilitātei, jaunu darba vietu veidošanai, nabadzības un sociālās atstumtības mazināšanai. Mājokļu attīstība Cēsu pilsētā ir būtisks priekšnoteikums iedzīvotāju skaita saglabāšanai un palielināšanai. "Cēsu novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijā 2022.-2036.gadam" tam atbilst stratēģiskais mērķis **SM2 - Augsta iedzīvotāju dzīves kvalitāte**, kas, cita starpā, paredz arī kvalitatīvu mājokļu nodrošināšanu Cēsu novada teritorijā. "Cēsu novada attīstības programmā 2022.-2028.gadam" SM2 atbilst vidēja termiņa prioritāte **VTP2 Veselīgas, sociāli atbildīgas, izglītotas sabiedrības un kvalitatīvas dzīves vides veidošana** un ar to saistītie rīcības virzieni *2.1. Teritorijas labiekārtojuma uzlabošana un mājokļa pieejamības nodrošināšana* un *2.2. Energoefektīvas un ilgtspējīgas infrastruktūras attīstība*.

Ņemot vērā iepriekš minēto un pamatojoties uz Pašvaldību likuma 4.panta pirmās daļas 10.punktu, Cēsu novada domes Uzņēmējdarbības un attīstības komitejas 22.08.2024.atzinumu (protokols Nr.9), Cēsu novada dome nolemj:

1. Atbalstīt Cēsu novada pašvaldības dalību pieejamu cenu īres dzīvokļu privātās un publiskās partnerības (PPP) attīstības programmā.
2. Pilnvarot Cēsu novada domes priekšsēdētāju slēgt nodomu protokolu ar valsts akciju sabiedrību "Valsts nekustamie īpašumi" par dalību Programmā.
3. Noteikt, ka aktuālais pieprasījums pēc pieejamās īres dzīvokļiem Cēsu pilsētā ir 100 divu, trīs un četru istabu dzīvokļi (sadalījums precizējams FEA).
4. Līdz pašvaldības 2025. gada lēmumam par dalību Programmā un gala novietnes izvēlei rezervēt FEA veikšanai pašvaldībai piederošus zemes gabalus:
 - 4.1. Festivāla iela 45, Cēsis, Cēsu nov., kadastra apz. 42010020402, platība 5.2322 ha;
 - 4.2. Dārzniecības iela 12, Cēsis, Cēsu nov., kadastra apz. 42010050014, platība 0.6001 ha, un zemes vienība ar kadastra ap. 42010053410, platība 1.2924 ha;
 - 4.3. Ata Kronvalda iela 37, Cēsis, Cēsu nov., kadastra apz. 42010040722, platība 1.0818 ha, un Vilku iela 5A, Cēsis, Cēsu nov., kadastra apz. 42010040752, platība 1.074 ha;
 - 4.4. Cēsu prospekts 13, Priekuļi, Priekuļu pag., Cēsu nov., kadastra apz. 42720070384, platība 2.9652 ha;
5. Uzdot Īpašuma apsaimniekošanas pārvaldei uzsākt Programmas īstenošanai nepieciešamo saistošo noteikumu izstrādi, kuros būtu paredzētas pieejamu mājokļu īrnieku kategorijas (vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojumu kritēriju izstrāde);
6. Kontroli par lēmuma izpildi uzdot Cēsu novada pašvaldības izpilddirektorei.

Sagatavoja: M.Jenerte