



VENTSPILS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DOME

Jūras iela 36, Ventspils, LV3601, Latvija, tālr.: 63601100, e-pasts: dome@ventspils.lv, www.ventspils.lv

LĒMUMA PROJEKTS

2026. gada ____.

Ventspilī

Nr. ____

(protokols Nr. ____; ____.§)

Par turpmāku dalību publiskās un privātās partnerības programmā “Īres mājokļi Latvijas speciālistiem”

Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 10. punkts kā vienu no pašvaldības autonomajām funkcijām noteic pašvaldības pienākumu veicināt dzīvojamā fonda veidošanu, uzturēšanu un modernizēšanu.

Ministru kabinets 2024. gada 11. jūnija sēdē (prot. Nr. 24, 65. §) pieņēma informatīvo ziņojumu “Par pieejamu cenu īres dzīvokļu attīstības programmu”, paredzot programmu īstenot publiskās un privātās partnerības (turpmāk – PPP) veidā. Atbilstoši Ministru kabineta lēmumam pašvaldībai kā publiskajam partnerim būtu jānodod projekta īstenošanai nepieciešamā zeme privātā partnera lietošanā, jāuzņemas mājokļu pieprasījuma risks un pieejamības periodā jāmaksā pieejamības maksājums.

Ventspils valstspilsētas pašvaldības (turpmāk – Pašvaldība) dome 2024. gada 21. novembrī pieņēma lēmumu Nr. 191 “Par konceptuālu dalību Pieejamu cenu īres dzīvokļu attīstības programmā”, bet 2025. gada 24. jūlijā lēmumu Nr. 25 “Par konceptuālu dalību Pieejamu cenu īres dzīvokļu attīstības programmā”, konceptuāli atbalstot Pašvaldības dalību programmā “Īres mājokļi Latvijas speciālistiem” (turpmāk – Programma), paredzot 120 dzīvokļu izbūvi un Programmas īstenošanai rezervējot zemesgabalus Lielajā ielā 19, Riņķa ielā 48 un Pils ielā 23, Ventspilī.

VAS “Valsts nekustamie īpašumi” (turpmāk – VaNĪ) 2026. gada 29. jūnija vēstulē Nr. 4/2-8/4370 “Par finanšu un ekonomiskajiem aprēķiniem programmas “Īres mājokļi Latvijas speciālistiem” 2. lotei” aicina Pašvaldību līdz 2026. gada augusta beigām pieņemt lēmumu par dalības turpināšanu Programmas 2. lotes projektā, piekrītot zemes nodošanai privātā partnera lietošanā, ilgtermiņa finanšu saistībām 27 gadus (2 gadi būvniecībai un 25 gadi pieejamības nodrošināšanai) ilgam PPP modelim un īres pieprasījuma riskam. Vienlaikus VaNĪ vēstulē norādīta ar Pašvaldības lēmumu pretrunīga informācija, ka visu triju ēku būvniecība paredzēta zemesgabalā Riņķa ielā 48, kas neatbilst Pašvaldības domes 2025. gada 24. jūlija lēmumā Nr. 25 norādītajām projekta realizācijas vietām, ignorējot Pašvaldības papildus pausto viedokli par šo jautājumu.

Programma paredz, ka privātais partneris uzņemas projektēšanas, būvniecības un ēkas pieejamības izpildes riskus, savukārt Pašvaldība uzņemas ilgtermiņa finanšu riskus. Atbilstoši Programmas noteikumiem Pašvaldībai jāsedz pieejamības maksājums 25 gadu periodā, kā arī jāuzņemas īres dzīvokļu pieprasījuma risks, inflācijas risks, ieņēmumu risks no īrniekiem, kas ietekmēs Pašvaldības subsīdijas apmēru. Papildus tam, Pašvaldībai jānodrošina nepieciešamā

zemes sagatavošana, inženierkomunikācijas un piebraucamie ceļi, kas, piemēram, Riņķa ielā 48, indikatīvi izmaksātu vairāk nekā 0,5 milj. EUR.

VaNĪ iesniegtajos finanšu un ekonomiskajos aprēķinos 25 gadu pieejamības periodam no 2031. līdz 2056. gadam kopējais pieejamības maksājums faktiskajās cenās noteikts 47,57 milj. EUR, tai skaitā Pašvaldības subsīdija – 20,76 milj. EUR, valsts subsīdija – 7,67 milj. EUR un īrnieku īres maksājumi – 19,14 milj. EUR. Aprēķins veikts, pieņemot 100 procentu dzīvokļu noslogojumu un īres maksa aprēķināta 18,55 EUR/m², tostarp īres maksa īrniekam 8,48 EUR/m², bet pašvaldības subsīdija 7,07 EUR/m², savukārt valsts subsīdija 3,00 EUR/m². Savlaicīgi neapmaksātu īres maksājumu un neizīrētu dzīvokļu gadījumā Pašvaldībai būtu jāsedz vēl papildu maksājumi, kuru apmērs nav prognozējams.

Izvērtējot piedāvāto Programmas īres maksu 18,55 EUR/m² un salīdzinot ar Pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi” īstenotā projekta “Saules mājas” īres maksu 5,20 EUR/m² (7,20 EUR/m² bez kapitāla atlaides un Pašvaldības atbalsta), secināms, ka piedāvātā Programma paredz būtiski augstāku īres maksu.

Papildus Pašvaldībai visā Programmas darbības laikā būtu jāparedz līdzekļi savu vai VaNĪ administratīvo izmaksu segšanai, kas indikatīvi aplēstas aptuveni 0,1 milj. EUR apmērā.

Izvērtējot piedāvātās Programmas būvniecības izmaksas (t.sk. būvprojekta izstrādi, autoruzraudzību, būvuzraudzību un piedāvājuma sagatavošanu), kas ir 2 164 EUR/m² lietderīgās (dzīvokļu) platības bez PVN. Salīdzinot ar zemas īres mājokļu projekta “Saules mājas” Saules ielā 122, Ventspilī, būvniecības izmaksām, kas saskaņā ar 2024. gadā noslēgto līgumu bija 1 609 EUR/m² bez PVN, secināms, ka piedāvātās Programmas būvniecības izmaksas ir par 34% augstākas.

Izvērtējot Programmas alternatīvas, Pašvaldībā jau šobrīd ir ieviesti mājokļu pieejamības veicināšanas instrumenti:

1. Pašvaldības domes 2024. gada 15. oktobra saistošie noteikumi Nr. 20 “Kārtība, kādā Ventspils valstspilsētas pašvaldība piešķir līdzfinansējumu ēku atjaunošanai vai pārbūvei, nolūkā radīt īres dzīvokļus Ventspilī” paredz pašvaldības līdzfinansējumu esošu ēku atjaunošanai vai pārbūvei;
2. Pašvaldības domes 2022. gada 7. aprīļa nolikums Nr. 3 “Īres dzīvojamo māju Ventspilī jaunbūvju projektu līdzfinansēšanas konkursa nolikums” – jaunu īres dzīvojamo māju būvniecībai;
3. Pašvaldības domes 2023. gada 16. novembra saistošie noteikumi Nr. 12 “Kārtība, kādā Ventspils valstspilsētas pašvaldība piešķir atbalstu zemas īres mājokļu būvniecībai”.

Iepriekš minētie instrumenti ļauj palielināt īres dzīvokļu piedāvājumu pakāpeniski, atbilstoši faktiskajam pieprasījumam un Pašvaldības budžeta iespējām, piesaistot privāto finansējumu un Pašvaldībai neuzņemoties ilgtermiņa saistības.

Balstoties uz VaNĪ sniegto informāciju un aprēķiniem, Pašvaldība tiek aicināta pieņemt lēmumu par dalības turpināšanu Programmas 2. lotes projektā, apstākļos, kad nav pieņemts Ministru kabineta galīgais lēmums par komercdarbības atbalsta saderīguma optimālās alternatīvas izvēli, kad nav zināms Pašvaldības pieejamības maksājuma apmērs un VaNĪ organizētā PPP iepirkuma procedūras rezultātā noteiktās ēkas būvniecības un uzturēšanas izmaksas, kā arī zemesgabala sagatavošanas, inženierkomunikāciju un piebraucamo ceļu izbūves apjoms un izmaksas. Šādos apstākļos nav iespējams gūt pārliecību, ka dalība Programmas 2. lotes projektā ir ekonomiski pamatotākais un efektīvākais veids pieejamu īres dzīvokļu nodrošināšanā Pašvaldībā.

Nemot vērā augstāk minēto, pamatojoties uz Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 10. punktu un 10. panta pirmās daļas pirmo teikumu, ievērojot Publiskās un privātās partnerības likuma 16. panta pirmās daļas 2. punktu un ceturto daļu un Publiskas personas finanšu līdzekļu

un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3. panta 1. punktu, kā arī ņemot vērā Ventspils valstspilsētas pašvaldības Ekonomikas un budžeta komisijas 2026. gada 6. augusta ieteikumu un Finanšu komitejas 2026. gada 13. augusta atzinumu,

Ventspils valstspilsētas pašvaldības dome

nolemj:

1. Neturpināt Ventspils valstspilsētas pašvaldības turpmāku dalību publiskās un privātās partnerības programmas “Īres mājokļi Latvijas speciālistiem” 2. lotes projektā, tādējādi neuzņemoties ilgtermiņa saistības.
2. Atzīt par spēku zaudējušu Ventspils valstspilsētas pašvaldības domes 2025. gada 24. jūlija lēmumu Nr. 25 “Par konceptuālu dalību Pieejamu cenu īres dzīvokļu attīstības programmā”.

Domes priekšsēdētājs

J. Vītoliņš

A. Galindoms, 63601192
austris.galindoms@ventspils.lv