

# ***RĪGAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMĀ FONDA ATTĪSTĪBAS PROGRAMMA 2007. – 2010. GADAM***



**„Līdz 2010. gadam nodrošināt vismaz 10000 ģimenes,  
kurām ir vajadzīga palīdzība mājokļu jautājuma  
risināšanā, ar labiekārtotiem un mūsdienu prasībām  
atbilstošiem dzīvokļiem”**

## Satura rādītājs

<b>SATURA RĀDĪTĀJS</b> .....	<b>1</b>
<b>1. IEVADS</b> .....	<b>3</b>
<b>2. MĀJOKĻU NEPIECIEŠAMĪBAS ANALĪZE</b> .....	<b>5</b>
2.1. PABALSTI DZĪVOJAMĀS TELPAS ĪRES MAKSAS UN MAKSAS PAR PAKALPOJUMIEM, KAS SAISTĪTI AR DZĪVOJAMĀS TELPAS LIETOŠANU, SEGŠANAI .....	6
2.2. PERSONU, KURAS PRETENDĒ UZ PALĪDZĪBAS SAŅEMŠANU, REĢISTRĀCIJA.....	6
2.3. REĢISTRĒTO PERSONU GRUPAS UN MĀJOKĻU VAJADZĪBAS .....	8
2.4. DZĪVOJAMĀS TELPAS ATBRĪVOŠANAS PABALSTI .....	9
<b>3. PROGRAMMAS MĒRĶI</b> .....	<b>10</b>
<b>4. MĀJOKĻU CELTNIECĪBAS RAJONI UN ATRAŠANĀS VIETAS PRINCIPI</b> ..	<b>12</b>
<i>Programmas realizācijai paredzēto zemes gabalu raksturojums</i> .....	15
<i>Programmas realizācijai paredzēto zemes gabalu nodrošinājums ar centralizētām inženierkomunikācijām</i> .....	16
<b>5. CELTNIECĪBAS PROJEKTU IZPILDES PRINCIPI</b> .....	<b>17</b>
<b>6. JAUNCEĻAMO DZĪVESVIETU STRUKTŪRA UN STANDARTI</b> .....	<b>19</b>
<b>7. CELTNIECĪBAS IZMAKSAS</b> .....	<b>21</b>
<b>8. CELTNIECĪBAS APJOMI 2007. – 2010. GADĀ</b> .....	<b>22</b>
<b>9. CELTNIECĪBAS BUDŽETS UN LAIKA GRAFIKS</b> .....	<b>24</b>
<i>Prognozēti celtniecības budžets un laika grafiks (pašreizējās cenās)</i> .....	24
<i>Budžeta prognoze, ņemot vērā sadārdzinājumu un laika faktoru</i> .....	24
<b>10. FINANSĒŠANAS SHĒMA AR PAŠREIZĒJĀ LIKUMDOŠANĀ PAREDZĒTO VALSTS LĪDZDALĪBU PROGRAMMAS REALIZĀCIJĀ</b> .....	<b>25</b>
<i>Programmas realizācijas rezultāts (ar pašreizējā likumdošanā paredzēto valsts finansiālo atbalstu)</i> .....	29
<b>11. FINANSĒŠANAS SHĒMA AR TIRGUS SITUĀCIJAI ATBILSTOŠU VALSTS LĪDZDALĪBU PROGRAMMAS REALIZĀCIJĀ</b> .....	<b>30</b>
<i>Programmas realizācijas rezultāts (ar tirgus situācijai atbilstošu valsts finansiālo atbalstu)</i> .....	34
<b>12. DZĪVOJAMĀ FONDA ATTĪSTĪBAS PROGRAMMAS REALIZĀCIJA, ĪSTENOJOT VALSTS UN PRIVĀTĀS PARTNERĪBAS MODELI</b> .....	<b>35</b>
<b>13. ĪRES CENU VEIDOŠANAS PRINCIPI UN ĪRES LĪGUMU NOSACĪJUMI</b> .....	<b>36</b>
13.1. ĪRES CENU VEIDOŠANĀS .....	36
13.2. ĪRES LĪGUMU TERMIŅI UN NOSACĪJUMI .....	37
<b>14. DZĪVOJAMĀS TELPAS ATBRĪVOŠANAS PABALSTU OPTIMIZĀCIJA</b> .....	<b>38</b>
14.1. EKONOMISKI PAMATOTA DZĪVOJAMĀS TELPAS ATBRĪVOŠANAS PABALSTA APRĒĶINS .....	38

14.2. NEPIECIEŠAMO LĪDZEKĻU DZĪVOJAMĀS TELPAS ATBRĪVOŠANAS PABALSTU IZMAKSĀM APRĒĶINS .....	40
<b>15. KOPSAVILKUMS.....</b>	<b>42</b>
<b>16. IZMANTOTIE INFORMĀCIJAS AVOTI.....</b>	<b>44</b>
<b>17. PIELIKUMI .....</b>	<b>45</b>
<i>17.1. Finanšu aprēķini programmas realizācijai ar pašreizējā likumdošanā paredzēto valsts līdzdalību .....</i>	<i>46</i>
<i>Pašvaldības finansiālo saistību aprēķins pirmajam programmas realizācijas gadam ar pašreizējā likumdošanā paredzēto valsts līdzdalību dzīvojamā fonda būvniecībā.....</i>	<i>50</i>
<i>17.2. Finanšu aprēķini programmas realizācijai ar tirgus situācijai atbilstošu valsts līdzdalību.....</i>	<i>51</i>
<i>Pašvaldības finansiālo saistību aprēķins pirmajam programmas realizācijas gadam ar tirgus situācijai atbilstošu valsts līdzdalību dzīvojamā fonda būvniecībā.....</i>	<i>55</i>

## **1. Ievads**

Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programma ir daļa no dzīvokļu politikas, kas izriet no šādiem dokumentiem, kuros aplūkota pilsētas attīstība:

- Rīgas ilgtermiņa attīstības stratēģija līdz 2025.gadam
- Rīgas attīstības programma 2006. – 2012.gadam

Šajos dokumentos definētie mērķi mājokļu jomā ir:

- Veicināt finansiāli pieejamu mājokļu piedāvājumu pilsētā.
- Nodrošināt sociālo mājokļu celtniecības programmas (t.sk. pašvaldības īres namu būvniecībai)
- Veicināt privāto mājokļu renovāciju un labiekārtošanu.
- Nodrošināt pašvaldības īpašumā esošo mājokļu renovāciju un infrastruktūras uzturēšanu un uzlabošanu.
- Veicināt mājokļu pielāgošanu personām ar invaliditāti.
- Izstrādāt dzīvojamā fonda monitoringa sistēmu.

Līdz šim Rīgas attīstības plānā paredzētos pasākumus mājokļu jomā izpildi ir kavējis tas, ka Latvijā līdz šim nebija izstrādāta valsts stratēģija mājokļu jomā, bet saskaņā ar likumu „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” iedzīvotāju mājokļu jautājums nodots pašvaldību kompetencē.

Par vienu no nozīmīgākajiem iepriekšējos gados veiktajiem pasākumiem esošā dzīvojamā fonda atjaunošanai ir uzskatāma Rīgas pašvaldības kapitālsabiedrības SIA "Rīgas pilsēt būvnieks" izveidošana. Kopš dibināšanas 2002. gadā SIA "Rīgas pilsēt būvnieks" ir nodevis ekspluatācijā vairāk kā 1500 jaunu labiekārtotu dzīvokļu un dzīvojamo telpu. Tomēr ierobežotā finansējuma dēļ, pašreizējie SIA "Rīgas pilsēt būvnieks" mājokļu celtniecības apjomi ir nepietiekoši pilsētas vajadzību apmierināšanai.

Rīgā uz 01.08.2006. palīdzības saņemšanai dzīvokļa jautājumu risināšanā reģistrētas 13797 personas (ģimenes), no kurām 12739 personas (ģimenes) pretendē uz pašvaldības lietojumā esošas dzīvojamās telpas izīrēšanu, 1058 personām (ģimenēm) nepieciešama palīdzība sakarā ar dzīvojamās telpas atbrīvošanu un pretendē uz dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta saņemšanu.

No 12739 personām, kuras pretendē uz dzīvokļa izīrēšanu, 10715 personas (84%) dzīvo denacionalizētās vai likumīgajiem īpašniekiem atdotajās mājās un

- a) 8052 personas (ģimenes) reģistrētas pašvaldības lietojumā esošas dzīvojamās telpas izīrēšanai pirmām kārtām,
- b) 2416 personas (ģimenes) reģistrētas sociālā dzīvokļa vai dzīvokļa sociālā dzīvojamā mājā izīrēšanai,
- c) 2271 persona (ģimene) pretendē uz dzīvojamās telpas izīrēšanu vispārējā kārtībā, no tām 10 personas izteikušas vēlēšanos samainīt savu dzīvokli pret mazāku vai dzīvokli ar zemāku labiekārtojuma līmeni, 112 personas pretendē uz dzīvokli pašvaldības mājā, kura uzcelta uz viņu īpašumā esošas zemes, ja dzīvoklis tiks nodots izsolei.

**Secinājums: pilsēta šobrīd nespēj pietiekoši apmierināt iedzīvotāju vajadzības pēc mājokļiem. Iemesls ir nepietiekamais pašvaldības mājokļu celtniecības apjoms un**

**attiecīgas Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas, kā arī valsts atbalsta programmu trūkums.**

Šobrīd ir nodrošināti priekšnoteikumi plaša mēroga Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas realizācijai:

- Ir skaidri definēti Rīgas pilsētas stratēģiskie mērķi mājokļu nodrošinājuma jomā.
- SIA "Rīgas pilsēt būvnieks" ir Rīgas domes dibināta kapitālsabiedrība, kurai ir ilgstošā pieredze Rīgas pašvaldības pasūtītāja funkciju nodrošināšanai Rīgas domes normatīvajos aktos noteiktajiem projektiem, kas saistīti ar mājokļu, kā arī citu Rīgas domes noteiktu objektu iegādes organizēšanu, projektēšanu, būvniecību, atjaunošanu un kapitālo remontu, atjaunoto un jaunuzcelto māju apsaimniekošanu, kas ļauj līdz pat par 30% samazināt mājokļu izmaksas.
- Rīgas dome ir noteikusi 29 daudzdzīvokļu apbūves vajadzībām paredzētus zemes gabalus ar kopējo platību 145,34 ha, un ir pietiekami, lai veiktu 20 000 dzīvokļu celtniecību, un pilnībā nodrošina Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas 2007. – 2010. gadam vajadzības.
- Latvijas komercbankas ir gatavas ilgtermiņā (līdz 30 gadiem) kreditēt programmā paredzēto mājokļu būvniecību.

Dzīvojamā fonda attīstības programma balstīta uz veikto šīsdienas dzīvokļu vajadzības aprēķinu, uz dzīvokļu celtniecības apmēru, nekustāmā īpašuma tirgus analīzi un tuvāko gadu prognozi.

Programma ir izstrādāta 4 gadu periodam no 2007. līdz 2010. gadam, paredzot tās mērķu un realizācijas gaitas pārskatīšanu reizi gadā, veicot nepieciešamās korekcijas atbilstoši tirgus situācijas izmaiņām.

Apstiprinot programmu, jāievieš papildinājumi arī Rīgas pilsētas attīstības programmā un budžeta stratēģijā.

## **2. Mājokļu nepieciešamības analīze**

- Tipveida dzīvokļu pārdošanas cenas ir kāpušas straujāk kā dzīves kopējā dārdzība un iedzīvotāju ienākumi un 2006. gada jūlijā vidēji ir 861 Ls/m<sup>2</sup>, kas pārsniedz jaunu mājokļu būvniecības izmaksas.
- Lai gan situācija jaunu dzīvokļu celtniecībā šobrīd ir uzlabojusies un pēc Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta datiem, katru gadu tirgū parādās 4000-5000 jaunu dzīvokļu, augsto cenu dēļ dzīvokļi jaunajos projektos nav pieejami vidēji pārtikušiem iedzīvotājiem.
- Lielākā daļa pašvaldības dzīvojamā fonda ir morāli un fiziski novecojuši, šobrīd ir sasniegti samērā niecīgi rezultāti dzīvojamo namu renovācijā. To kavē iedzīvotāju motivācijas trūkums, kredītu dārdzība, trūkumi likumdošanā un pieejamu renovācijas programmu trūkums. Turklāt vairums dzīvojamo telpu ir privātīpašumā un, tādēļ ir nepieciešams pašiem iedzīvotājiem pieņemt lēmumu par mājas renovāciju, kas ne vienmēr ir iespējams. Tādēļ no pilsētas redzes viedokļa vieglāk būtu veikt māju renovāciju, ja tā būtu pašvaldības īpašumā.
- Pašlaik lielākais pieprasījums nekustamā īpašuma tirgū ir pēc divistabu dzīvokļiem, tad pēc vienistabas un trīsistabu (ap 50-70 kv.m.) dzīvokļiem, kas būtiski atšķiras no pašreizējās dzīvokļu struktūras Rīgas pilsētā.
- Rīgas pilsētai ļoti svarīgi ir arī tas, ka jaunas ģimenes mājokļu trūkuma un vispārējās dārdzības dēļ pārceļas dzīvot ārpus pilsētas administratīvās teritorijas, kas ir viens no iemesliem, kādēļ tiek prognozēts, ka Rīgas iedzīvotāju skaits 2025.gadā būs ievērojami samazinājies līdz 523,4 tūkst. cilvēku.
- Rīgā uz 01.08.2006. palīdzības saņemšanai dzīvokļa jautājumu risināšanā reģistrētas 12739 personas (ģimenes), kuras pretendē uz pašvaldības lietojumā esošas dzīvojamās telpas izīrēšanu, no tām 8052 personas pretendē uz palīdzību pirmām kārtām, 2416 personas pretendē uz dzīvojamās telpas izīrēšanu sociālā dzīvojamā mājā vai sociālā dzīvoklī, 2271 persona pretendē uz dzīvojamās telpas izīrēšanu vispārējā kārtībā. **Kopā personām, kuras ir reģistrējušās atbilstoši likumam „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”, ir nepieciešami 12619 dzīvokļi.**
- Straujais dzīvokļu rindas pieaugums tiek samazināts katru gadu apmierinot pieprasījumu pēc mājokļiem vidēji 800 ģimenēm:
  - 2004.gadā- izīrētas 991 dzīvojamā telpa, tai skaitā 204 dzīvokļi sociālās dzīvojamās mājās, 41 dzīvoklim noteikts sociālais statuss.
  - 2005.gadā – izīrētas 776 dzīvojamās telpas, tai skaitā 113 dzīvokļi sociālās dzīvojamās mājās, 3 dzīvokļiem noteikts sociālais statuss.
  - 2006.gadā (līdz 01.08.2006.)- 369 dzīvojamās telpas, tai skaitā – 30 dzīvokļi sociālās dzīvojamās mājās, 28 dzīvokļiem noteikts sociālais statuss.
- Tajā pašā laikā pašvaldības teritorijā pieprasījums palīdzības saņemšanai dzīvokļu jautājumu risināšanā ievērojami pārsniedz pašvaldības iespējas nodrošināt ar dzīvojamo telpu visas ģimenes, kuras atbilstoši likumam „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” var pretendēt uz palīdzības saņemšanu, jo uz 01.07.2006. Rīgas pašvaldības īpašumā (neprivatizējamās, pašvaldības īpašumā saglabājamās dzīvojamās telpas, neprivatizētie dzīvokļi, dzīvokļi sociālās dzīvojamās mājas, istabas dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas) bija tikai 34290 dzīvojamās telpas. Vēl ir jāņem vērā, ka šajā grupā ietilpst arī dzīvokļi, kas vēl nav privatizēti,

taču Komunālā departamenta rīcībā nav informācijas par to, cik dzīvokļu paliks pašvaldības īpašumā pēc privatizācijas procesa pabeigšanas.

- Lai gan Rīgas domes un Rīgas pašvaldības kapitālsabiedrības SIA “Rīgas pilsēt būvnieks” darbības rezultātā, kopš 2002.gada pašvaldības dzīvojamais fonds ir papildināts ar 1500 jauniem labiekārtotiem dzīvokļiem, ierobežotā finansējuma dēļ pašreizējie SIA “Rīgas pilsēt būvnieks” mājokļu celtniecības apjomi ir nepietiekoši pilsētas vajadzību apmierināšanai.

**Secinājums: mājokļu vajadzība būtiski pārsniedz pašreizējos mājokļu celtniecības apjomus. Šodienas situācijā nepieciešams, lai pilsēta būtiski palielinātu pašvaldības mājokļu celtniecību, un panākt stāvokli, kad pilsētā nebūs liela dzīvesvietu deficīta, būs iespējams pārorientēties uz pilnīgu pabalstu sistēmu.**

Likums „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” paredz, ka pašvaldība sniedz maznodrošinātajiem iedzīvotājiem šādu palīdzību:

- pašvaldībai piederošas vai uz likumīga pamata pašvaldības lietojumā esošas dzīvojamās telpas izīrēšana;
- sociālā dzīvokļa vai dzīvokļa sociālajā dzīvojamā mājā izīrēšana;
- nodrošināšana ar pagaidu dzīvojamo telpu;
- palīdzība īrētās dzīvojamās telpas apmaiņā pret citu īrējamu dzīvojamo telpu;
- pabalsta piešķiršana dzīvojamās telpas īres maksas un maksas par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu, segšanai (dzīvokļa pabalsts);
- vienreizēja pabalsta piešķiršana dzīvojamās telpas vai dzīvojamās mājas remontam;
- vienreizēja dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta piešķiršana;
- dzīvojamās telpas remonts;
- palīdzība dzīvojamās telpas iegādei vai būvniecībai.

Likuma „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” ietvaros Rīgas pašvaldība sniedz sekojošu palīdzību:

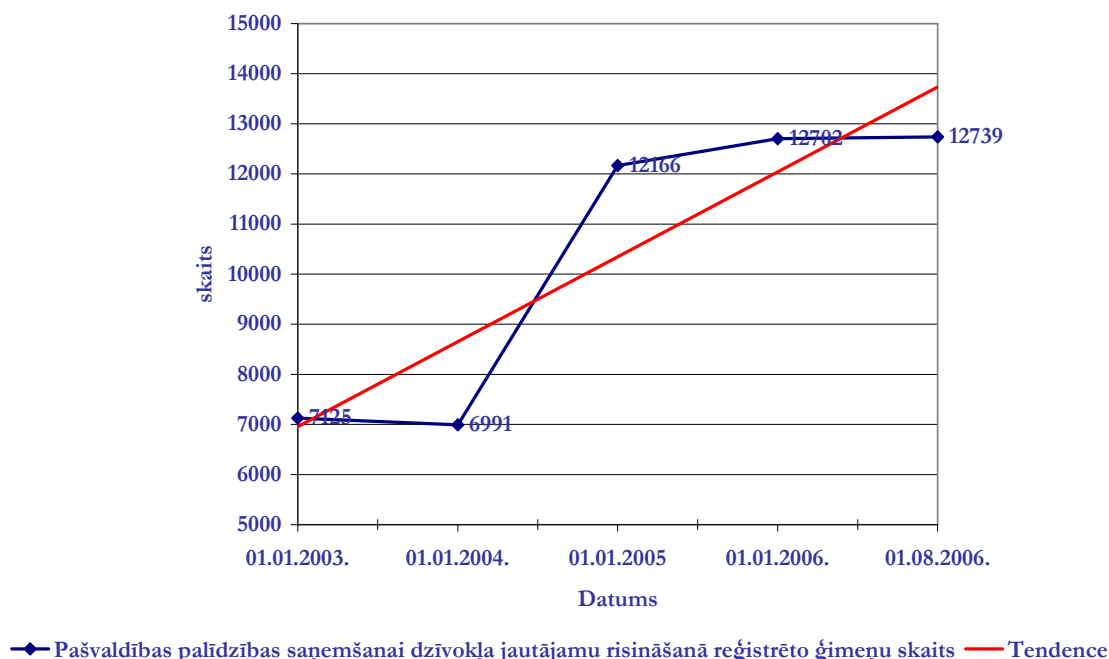
### ***2.1. Pabalsti dzīvojamās telpas īres maksas un maksas par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu, segšanai***

Saskaņā ar Rīgas domes Labklājības departamenta sniegto informāciju, pabalstus dzīvojamās telpas īres maksas un maksas par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu, segšanai no 01.01.2006. līdz 01.07.2006. ir saņēmušas 33677 personas (20156 ģimenes).

### ***2.2. Personu, kuras pretendē uz palīdzības saņemšanu, reģistrācija***

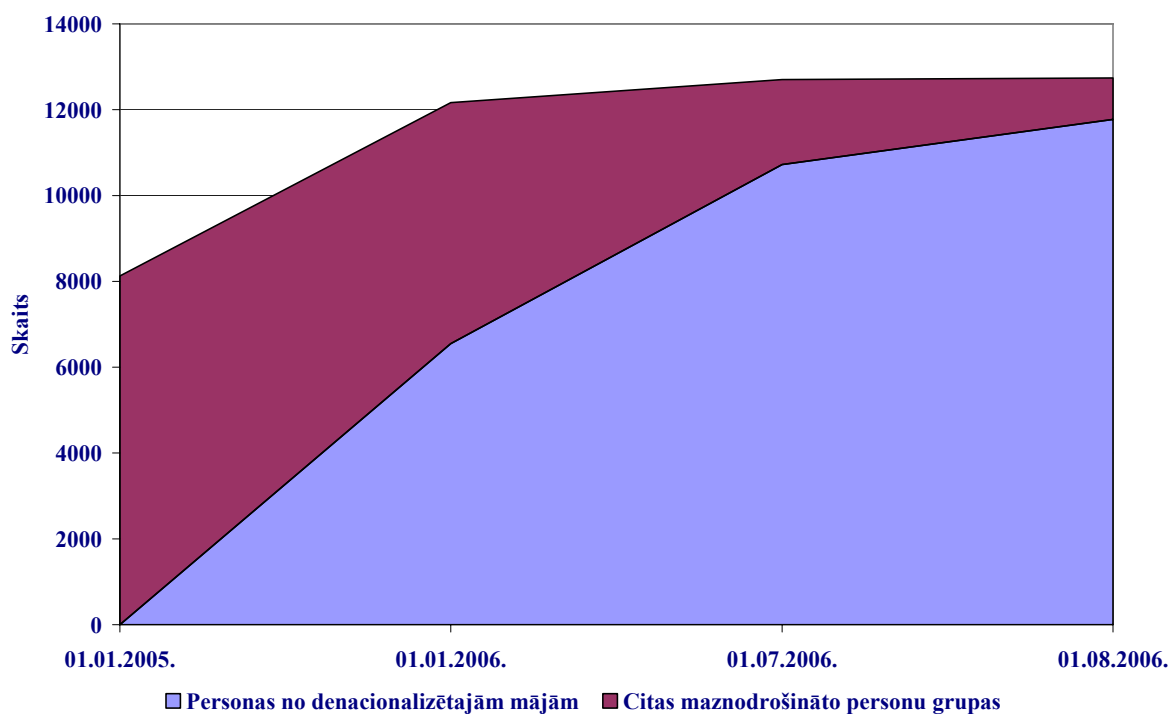
Likuma „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” izpildei pašvaldība veic ģimeņu, kurām ir nepieciešama palīdzība dzīvokļa jautājumu risināšanā, reģistrāciju. Šobrīd Rīgā atbilstoši likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” prasībām personas, kuras pretendē uz palīdzības saņemšanu, tiek reģistrētas pirmās kārtas un vispārējās kārtas reģistros.

**Grafiks 1. Ģimeņu un personu, kuras tiesīgas saņemt palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā skaits un tā izmaiņas 2004. – 2006. gadā \***



\* Straujais pretendentu uz dzīvojamo platību pieaugums 2005. gada laikā ir izskaidrojams ar to, ka šajā gadā ievērojami palielinājās reģistrēto ģimeņu no denacionalizētajiem namiem skaits.

**Grafiks 2. Denacionalizēto namu īrnieku īpatsvars dzīvokļu rindā**



**Secinājums:** ģimeņu skaits, kuras tiesīgas saņemt pašvaldības palīdzību dzīvokļu jautājumā, un uz kuru vajadzību apmierināšanu ir orientēta izstrādātā programma, skaits pēdējo 3 gadu periodā ir pieaudzis par 100%. Tajā pašā laikā, no kopējā pašvaldības palīdzībai dzīvokļa jautājumu risināšanā reģistrētajām personām

(ģimenēm), kuras pretendē uz pašvaldības lietojumā esošas dzīvojamās telpas izīrēšanu 84% vai 10715 personas dzīvo denacionalizētos vai likumīgajiem īpašniekiem atdotajos namos.

### **2.3. Reģistrēto personu grupas un mājokļu vajadzības**

#### **Pirmkārtas grupa**

Pirmkārtas reģistru grupās (1., 3., 5., 7., 7.1., 7.2., 8, 9, 10) kopā reģistrētas 8052 personas (ģimenes), no tām:

- 1047 personas (1., 3., 5. reģistrs), t.i. maznodrošinātas personas, kuras tiek izliktas no dzīvojamās telpas Rīgā, pamatojoties uz tiesas spriedumu, bērni bāreņi un bez vecāku gādības palikuši bērni, maznodrošinātas personas, kuras pēc soda izciešanas atbrīvotas no ieslodzījuma vietām spēj īrēt dzīvojamo telpu ar zemu labiekārtojuma līmeni (zemu īres maksu). Šīm ģimenēm tiek piedāvātas un izīrētas dzīvojamās telpas bez ērtībām vai daļējām ērtībām vai dzīvojamā telpa istabu plānojuma mājās ar kopējā lietošanā esošām palīgtelpām un tām nepieciešami dzīvokļi:

- 959 vienistabas dzīvokļi,
- 70 divistabu dzīvokļi
- 18 trīsistabu dzīvokļi.

- 6935 personas (7., 7.1., 7.2. reģistri), t.i. maznodrošinātas personas, personas, kuru ienākumi ir ierobežoti un personas, kuras pārreģistrētas no 12. reģistra un dzīvo denacionalizētos namos, pretendē uz labiekārtotiem dzīvokļiem un šajos reģistros reģistrētajām personām nepieciešami sekojoši labiekārtoti dzīvokļi:

- 4054 vienistabas dzīvokļi,
- 2102 divistabu dzīvokļi,
- 641 trīsistabu dzīvokļi,
- 138 četrīstabu un vairāk istabu dzīvokļi.

- 70 personas (8, 9, 10. reģistrs), t.i. personas, kuru īrētā dzīvojamā telpa atzīta par avārijas stāvoklī esošu, denacionalizēto vai likumīgajiem īpašniekiem atdoto namīpašumu īpašnieki, kuri vēlas aizņemt dzīvokli savos īpašumos un personas, kuru īpašumā bijusī māja nojaukta un kā kompensācija piešķirts dzīvoklis, kurš tagad atrodas denacionalizētā mājā. Šajos reģistros kopā reģistrētajām 70 personām nepieciešami 72 dzīvokļi:

- 13 vienistabas dzīvokļi,
- 46 divistabu dzīvokļi,
- 11 trīsistabu dzīvokļi,
- 2 četrīstabu dzīvokļi.

- 2416 maznodrošinātas personas (ģimenes) pretendē uz dzīvojamās telpas izīrēšanu sociālā dzīvojamā mājā vai sociālā dzīvoklī, un tām nepieciešami sekojoši dzīvokļi

- 1933 vienistabas dzīvokļi,
- 435 divistabu dzīvokļi,
- 48 trīsistabu dzīvokļi.

#### **Vispārējā grupa**

Palīdzības saņemšanai dzīvokļa jautājumu risināšanā vispārējā kārtībā (11., 12. 14. reģistrs) uz 01.08.2006. reģistrētas 2271 persona (ģimenes), no tām 112 personas (11.reģistrs) pretendē uz dzīvokli pašvaldības mājā, kura uzcelta uz viņa īpašuma esošas zemes, ja šis dzīvoklis tiek nodots izsolei, 10 personas (14.reģistrs) izteikušas vēlēšanos

apmainīt savu dzīvokli pret mazāku vai dzīvokli ar zemāku labiekārtojuma līmeni, un tikai 2149 ģimenes (12.reģistrs) pretendē uz labiekārtota, pašvaldības lietojumā esoša dzīvokļa izīrēšanu. Lai nodrošinātu ar dzīvojamo telpu visus 2149 personas, nepieciešami

- 214 vienistabas dzīvokļi,
- 860 divistabu dzīvokļi,
- 645 trīsistabu dzīvokļi,
- 430 četrstabu dzīvokļi.

#### **Secinājums:**

- **Pēdējo 3 gadu laikā personu, kuras tiesīgas saņemt pašvaldības palīdzību dzīvokļu jautājumā, skaits ir dubultojies, kas norāda uz nepieciešamību nekavējoties veikt pasākumus mājokļu problēmas risināšanai**
- **84% vai 10715 personas, kas pretendē uz pašvaldības pirmkārtas palīdzību, dzīvo denacionalizētos vai likumīgajiem īpašniekiem atdotajos namos**
- **Kopā personām, kuras ir reģistrējušās atbilstoši likumam „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” šobrīd ir nepieciešami 12619 dzīvokļi.**
- **Vairāk kā 85% no reģistrētajām personām pretendē uz 1-2 istabu dzīvokļiem un vidējais nepieciešamais istabu skaits ir 1,6**

#### **2.4. Dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsti**

Saskaņā ar Rīgas domes 20.12.2005. saistošajiem noteikumiem Nr.36 "Personu, kurām nepieciešama palīdzība sakarā ar dzīvojamās telpas atbrīvošanu, reģistrācijas un palīdzības sniegšanas kārtība", dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu ir tiesīgas saņemt personas, kuras dzīvo denacionalizētās mājās un dzīvokli lietojušas līdz īpašuma tiesību atjaunošanai, ja tās:

- Atbrīvo šo dzīvojamo telpu,
- Pēc 26.01. 2006. tiesas ceļā tiek izliktas no dzīvokļa parādu dēļ, sakarā ar mājas (dzīvokļa) kapitālo remontu, vai arī viņu aizņemtais dzīvoklis vajadzīgs īpašniekam.

Uz dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu var pretendēt persona, kurai nav citas dzīvojamās telpas Rīgā, Jūrmalā vai Rīgas rajonā, ja pēdējos trīs mēnešos ienākumi (pēc nodokļu nomaksas) nepārsniedz:

- Ls 200 mēnesī vienam cilvēkam,
- Ls 150 uz personu, ja ģimenē ir divi un vairāk cilvēki,

Pabalstu var izmantot:

- Dzīvojamās telpas pirkšanai,
- Kā pirmo iemaksu bankā hipotekārā kredīta ņemšanai dzīvokļa (mājas) pirkšanai.

Uz 01.08.2006. dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu saņemšanai ir pieteikušās 1058 ģimenes (personas) un to skaitam ir tendence pieaugt.

**Tomēr, lai gan dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsti būtu alternatīvs pašvaldības mājokļu problēma risinājums, pašreizējie pabalsta lielumi - pamatsumma Ls 5000 un vēl Ls 1500 par katru ģimenes locekli, ir nepietiekami jauna mājokļa iegādei vai pirmās iemaksas par dzīvokli Rīgas pilsētā veikšanai, kas ir par iemeslu iedzīvotāju aizplūšanai no pilsētas administratīvās teritorijas.**

### **3. Programmas mērķi**

**Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas mērķis ir līdz 2010. gadam nodrošināt vismaz 10000 ģimenes, kurām ir vajadzīga palīdzība mājokļu jautājuma risināšanā, ar labiekārtotiem un mūsdienu prasībām atbilstošiem dzīvokļiem, kā arī ar tirgus situācijai atbilstošu dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu palīdzību veicināt jaunu mājokļu iegādi vismaz 3000 ģimenēm.**

Lai realizētu šo mērķi, galvenais uzdevums 2007. – 2010. gados ir 10000 jaunu dzīvesvietu celtniecība Rīgas pilsētā, katru gadu nododot ekspluatācijā vismaz 2500 dzīvokļus, kas samazinātu dzīvesvietu deficītu kopumā un apturētu ātro dzīvesvietu pārdošanas un īres cenu kāpumu. Tādējādi kopā ar privātā sektora uzceltajiem vidēji 4000 dzīvokļiem gadā tiktu nodrošināta pilsētas kopējā dzīvokļu fonda atjaunošana ar 2-4 dzīvokļiem uz 1000 iedzīvotājiem gadā.

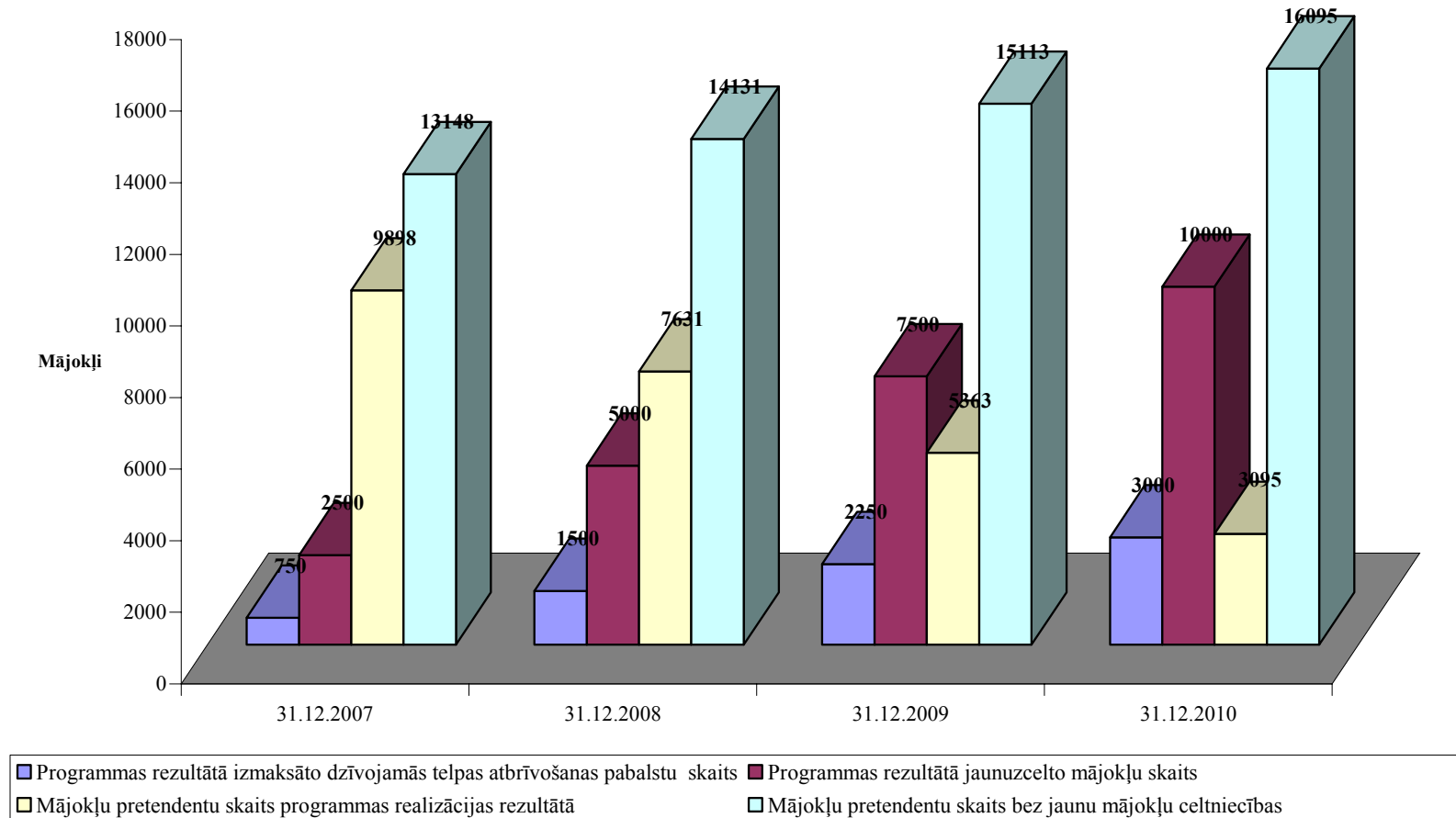
Iecerētā jauncelāmo dzīvokļu struktūra ir plānota kā:

- 20% sociālās mājas un sociālais dzīvojamais fonds
- 80% pašvaldības dzīvojamās mājās

Tajā pašā laikā programmas īstenošana nav iespējama bez valsts atbalsta tās realizācijā. Tādējādi programmā ir paredzēti šādi valsts atbalsta mehānismi:

1. Valsts mērķdotācijas 30% apmērā no jaunu mājokļu kopējām būvniecības izmaksām pašvaldību dzīvojamā fonda (sociālo māju, dzīvokļu) izveidei ģimenēm ar zemiem ienākumiem un atsevišķām iedzīvotāju grupām (vientuļiem pensionāriem, 1., 2.grupas invalīdiem).
2. Valsts līdzfinansējums 30% apmērā no jaunu mājokļu kopējām būvniecības izmaksām pašvaldības īres dzīvojamā fonda izveidei, lai nodrošinātu denacionalizēto namu īrniekiem iespēju lietot dzīvojamo telpu, maksājot mazāku īres maksu.
3. Līdzmaksājumi 50% apmērā no dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu summas.

Grafiks 3. Prognozētā Rīgas mājokļu programmas ietekme uz mājokļu pretendentu skaita pieaugumu



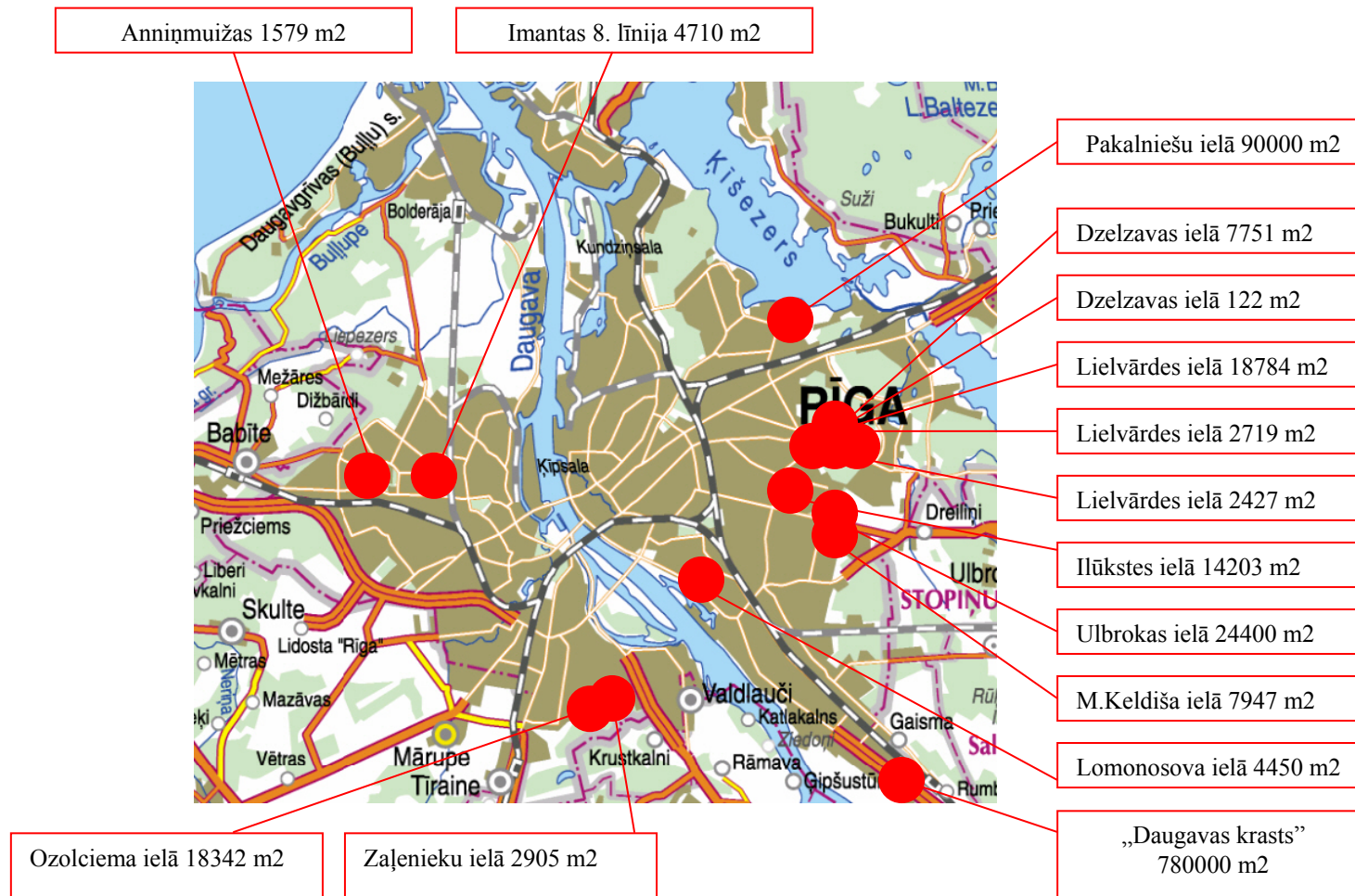
#### 4. Mājokļu celtniecības rajoni un atrašanās vietas principi

Ilgtermiņa pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības vajadzībām, Rīgas dome ir noteikusi 29 daudzdzīvokļu apbūves vajadzībām paredzētus zemes gabalus ar kopējo platību 145,34 ha, kuri tiks ieguldīti SIA “Rīgas pilsēt būvnieks” pamatkapitālā:

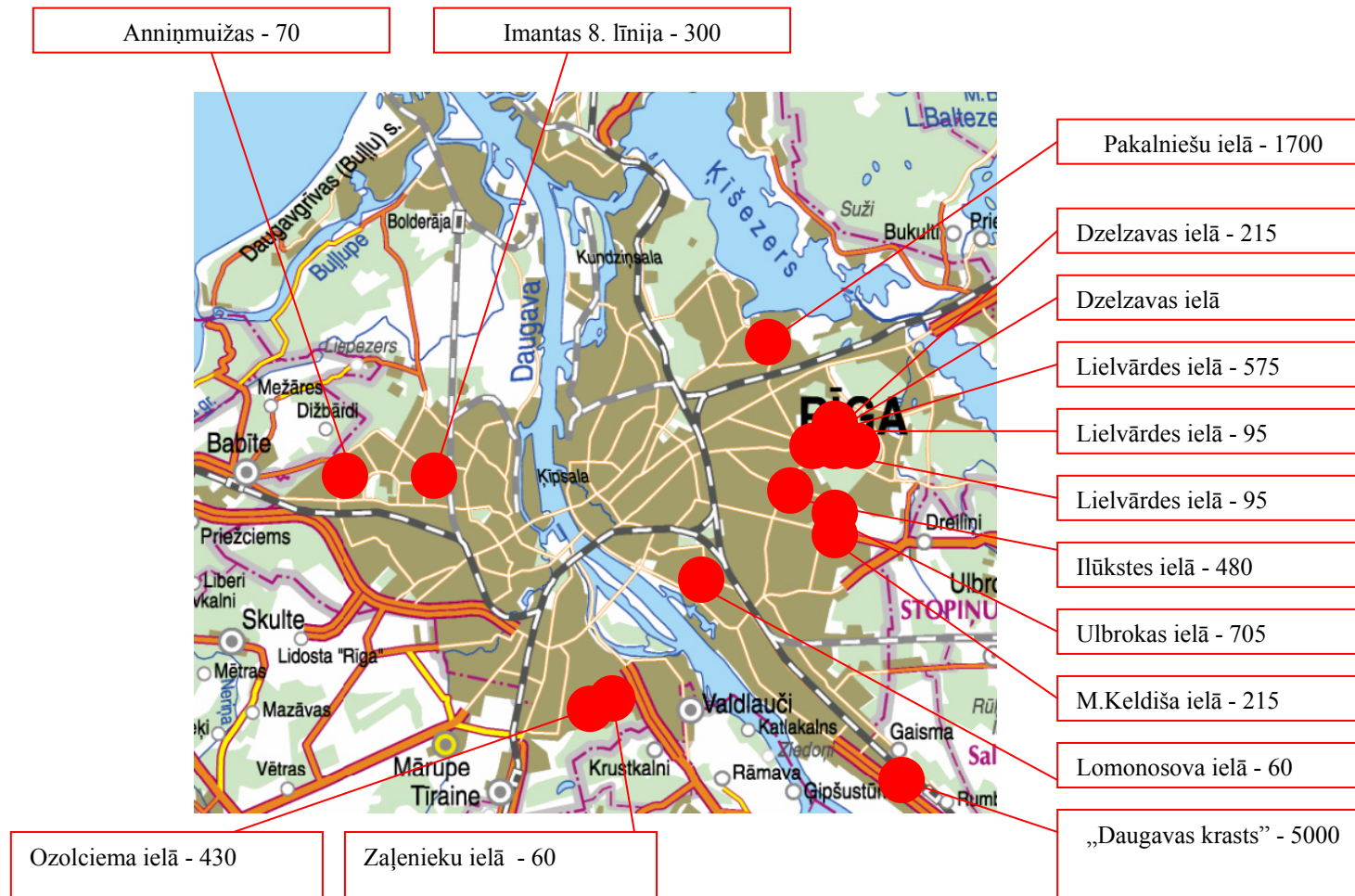
Adrese	Kadastra Nr.	Kopējā platība, m <sup>2</sup>
Zemes gabals Ilūkstes ielā	kad.Nr. 0100 071 2508	14203
Zemes gabals Akadēmiķa Mstislava Keldiša ielā b/n	kad.Nr.01001212789un Nr. 01001212297	7947
Zemes gabals Zaļenieku ielā	kadastra Nr.01000792061	2905
Zemes gabals Lielvārdes ielā	kadastra Nr.0100 071 1517	2427
Zemes gabals Dzelzavas ielā	kadastra Nr.0100 071 1515	122
Zemes gabals Dzelzavas ielā	kadastra Nr.0100 071 2640	7751
Zemes gabals Lomonosova ielā	kadastra Nr.0100 046 2000	4450
Zemes gabals Ozolciema ielā	kadastra Nr.0100 079 2007	18342
Zemes gabali Rīgā, Imantas 8.līnija	kadastra Nr.0100 093 0291 un Nr.0100 093 0362	15030
Zemes gabals Anniņmuižas ielā b/n	kadastra Nr.0100 093 2080	1579
Zemes gabals Lielvārdes ielā	kadastra Nr.0100 071 2575	18784
Zemes gabals Maskavas ielā „Daugavas krasts”	kad.Nr.0100 125 0118 daļa	780000
Zemes gabals Ulbrokas ielā	kadastra Nr.0100 071 2556	24400
Zemes gabals Lielvārdes ielā	kadastra Nr. 0100 071 2453	2719
Zemes gabals Pakalniešu ielā	kad.Nr. 0100 091 0442 daļa	90000
Zemes gabals Pakalniešu ielā	kad.Nr. 0100 091 0091daļa	79500
Zemes gabali Dunties ielā	kadastra Nr. 0100 014 2097 un Nr. 0100 014 2098	28700
Zemes gabali Kartupeļu ielā	kadastra Nr.01000730277 un Nr.01000730278	3300
Zemes gabals Putnu ielā	kadastra Nr.0100 073 2072	2900
Zemes gabals Granīta ielā	kadastra Nr.0100 121 2622	56300
Zemes gabals Priedaines ielā	kadastra Nr.0100 099 0017	68400
Zemes gabals Mūkpurva ielā	kadastra Nr.0100 099 0016	144800
Zemes gabals Rostokas ielā	kadastra Nr.0100 093 0773	3600
Zemes gabals Skanstes ielā	kadastra Nr.0100 024 2066	18400
Zemes gabals Ogres ielā	kadastra Nr.01000720059	3500
Zemes gabals Lielvārdes ielā	kadastra Nr. 0100 071 2455	8700
Zemes gabals Lielvārdes ielā	kadastra Nr. 0100 071 2752 daļa	24000
Zemes gabals Dunties ielā	kadastra Nr. 0100 014 2085	3678
Zemes gabals J.Čakstes gatvē	kadastra Nr.0100 079 2072 daļa	17000
<b>KOPĀ</b>		<b>1453437</b>

Noteiktie zemes gabali ir pietiekami, lai veiktu 20 000 dzīvokļu celtniecību. Tomēr daļai no mājokļu celtniecībai noteiktajiem zemes gabaliem ir nepietiekams inženierkomunikāciju nodrošinājums, ir paredzēts, ka programmas realizācija tiks veikta uz zemes gabaliem ar kopējo platību 89,71 ha. Pārējo pašvaldības daudzdzīvokļu apbūves celtniecībai rezervēto zemes gabalu izmantošana ir atkarīga no finansiālā nodrošinājuma un būvniecības jaudu pietiekamības.

Grafiks 4. Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas 2007. – 2009. gadam realizācijai paredzētie zemes gabali.



Grafiks 5. Plānotais programmas rezultātā jaunceļamo dzīvokļu skaits.



Programmas realizācijai paredzēto zemes gabalu raksturojums

Adrese	Kadastra Nr.	Paredzētā apbūve	Kopējā platība, m <sup>2</sup>
<b>PROGRAMMAS 1. GADS</b>			
Zemes gabals Ilūkstes ielā	kad.Nr. 0100 071 2508	10-12 stāvu apbūve	14203
Zemes gabals Akadēmiķa Mstislava Keldiša ielā b/n	kad.Nr.01001212789un kad.Nr. 01001212297	7-9 stāvu apbūve	7947
Zemes gabals Zaļenieku ielā	kadastra Nr.01000792061	5 stāvu apbūve	2905
Zemes gabals Lielvārdes ielā	kadastra Nr.0100 071 1517	10-12 stāvu apbūve	2427
Zemes gabals Lielvārdes ielā	kadastra Nr. 0100 071 2453	10-12 stāvu apbūve (izmantojams kopā ar blakus esošajiem zemes gabaliem)	2719
Zemes gabals Dzelzavas ielā	kadastra Nr.0100 071 1515	7-9 stāvu apbūve(izmantojams kopā ar blakus esošajiem zemes gabaliem)	122
Zemes gabals Dzelzavas ielā	kadastra Nr.0100 071 2640	7-9 stāvu apbūve (izmantojams kopā ar blakus esošajiem zemes gabaliem)	7751
Zemes gabals Lomonosova ielā	kadastra Nr.0100 046 2000	5 stāvu apbūve	4450
Zemes gabals Ozolciema ielā	kadastra Nr.0100 079 2007	7-9 stāvu apbūve	18342
Zemes gabali Rīgā, Imantas 8.līnija	kadastra Nr.0100 093 0291 un Nr.0100 093 0362	5 stāvu apbūve	15030
Zemes gabals Anniņmuižas ielā b/n	kadastra Nr.0100 093 2080	7-9 stāvu apbūve	1579
Zemes gabals Lielvārdes ielā	kadastra Nr.0100 071 2575	10-12 stāvu apbūve	18784
<b>KOPĀ PROGRAMMAS 1 GADĀ</b>			<b>93540</b>
<b>PROGRAMMAS 2. – 4. GADS</b>			
Zemes gabals Maskavas ielā „Daugavas krasts”	kad.Nr.0100 125 0118 daļa	paredzēta3-25 un vairāk stāvu apbūve (Rumbulas dzīvojamais rajons, t.sk.”Daugavas zaļā pilsēta”)	780000
Zemes gabals Ulbrokas ielā	kadastra Nr.0100 071 2556	10-12 stāvu apbūve	24400
Zemes gabals Pakalniešu ielā	kad.Nr. 0100 091 0442 daļa	5 - 6 stāvu apbūve	90000
<b>KOPĀ PROGRAMMAS 2. - 4. GADĀ</b>			<b>897119</b>
<b>KOPĀ PROGRAMMAS LAIKĀ</b>			<b>990659</b>

**Programmas realizācijai paredzēto zemes gabalu nodrošinājums ar centralizētām inženierkomunikācijām**

Potenciālie mājokļu celtniecības rajoni, tehnisko tīklu stāvoklis						
Atrašanās vieta	Ūdens	Kanalizācija	Lietusūdens kanalizācija	Elektrība	Centralizētā siltumapgāde	Gāze
Zemes gabals Ilūkstes ielā	+	+	+	+	+	+
Zemes gabals Akadēmiķa Mstislava Keldiša ielā b/n	+	+	+	+	+	+
Zemes gabals Zaļenieku ielā	+	+	+	+	+	+
Zemes gabals Lielvārdes ielā	+	+	+	+	+	+
Zemes gabals Dzelzavas ielā	+	+	+	+	+	+
Zemes gabals Dzelzavas ielā	+	+	+	+	+	+
Zemes gabals Lomonosova ielā	+	+	+	+	+	+
Zemes gabals Ozolciema ielā	+	+	+	+	+	+
Zemes gabali Rīgā, Imantas 8.līnija	+	+	+	+	+	+
Zemes gabals Annīņmuižas ielā b/n	+	+	+	+	+	+
Zemes gabals Lielvārdes ielā	+	+	+	+	+	+
Zemes gabals Maskavas ielā „Daugavas krasts”	+/-	+/-	+/-	+	-	+
Zemes gabals Ulbrokas ielā	+/-	+/-	+/-	+	-	+
Zemes gabals Lielvārdes ielā	+/-	+/-	+/-	+	-	+
Zemes gabals Pakalniešu ielā	-	-	-	+/-	-	-

Apzīmējumi:

+ ir nodrošināts;

+/- daļējs nodrošinājums (ir iespējama izbūve bez ievērojamiem ieguldījumiem);

- ir nepieciešami ievērojami ieguldījumi inženiertīklu izbūvē

## **5. Celtniecības projektu izpildes principi**

Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programma paredz, ka mājokļu celtniecības projektus Rīgas pilsētas pašvaldības vajadzībām veic Rīgas pašvaldības kapitālsabiedrība SIA "Rīgas pilsēt būvnieks". SIA "Rīgas pilsēt būvnieks" reģistrēts Latvijas Republikas Komercreģistrā 2002. gada 7. maijā, reģistrācijas numurs 5003590021. Visas SIA "Rīgas pilsēt būvnieks" pamatkapitāla daļas pieder Rīgas pašvaldībai. SIA "Rīgas pilsēt būvnieks" pārvalda dalībnieku sapulce, padome un valde. Dalībnieku sapulce ir augstākā sabiedrības pārvaldes institūcija un tās funkcijas veic Rīgas dome, tās priekšsēdētāja personā.

SIA "Rīgas pilsēt būvnieks" loma pašvaldības dzīvojamā fonda celtniecībā ir noteikta, dibinot šo uzņēmēj sabiedrību ar 2002. gada 26. marta Rīgas domes lēmumu Nr. 1158 "Par sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Rīgas pilsēt būvnieks" dibināšanu un statūtu apstiprināšanu". Šis lēmums nosaka, ka SIA "Rīgas pilsēt būvnieks" tiek izveidota Rīgas pašvaldības pasūtītāja funkciju nodrošināšanai Rīgas domes normatīvajos aktos noteiktajiem projektiem, kas saistīti ar mājokļu, kā arī citu Rīgas domes noteiktu objektu iegādes organizēšanu, projektēšanu, būvniecību, atjaunošanu un kapitālo remontu, atjaunoto un jaunuzcelto māju apsaimniekošanu. SIA "Rīgas pilsēt būvnieks" pārņēma tās funkcijas, ko agrāk veica Rīgas domes Kapitālās celtniecības pārvalde (turpmāk tekstā KCP). Jaunajā komercsabiedrībā tika iekļauti labākie KCP kadri un pārņemta pieredze. SIA "Rīgas pilsēt būvnieks" pārmantotā pieredze mērāma vairāku gadu desmitu garumā un patreizējie uzņēmuma vadītāji un vadošie speciālisti ir organizējuši un vadījuši dzīvojamo mikrorajonu, infrastruktūras un sabiedrisko objektu būvniecību jau kopš pagājušā gadsimta sešdesmitajiem gadiem.

Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programma paredz, ka būvniecība tiks veikta uz SIA "Rīgas pilsēt būvnieks" pamatkapitālā iekļautiem zemes gabaliem. Lai nodrošinātu sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Rīgas pilsēt būvnieks" veikto publiskas personas komercdarbību, veicinot dzīvojamā fonda attīstību un likuma "Par pašvaldībām" 15.panta pirmās daļas 9.punktā noteiktās pašvaldības autonomās funkcijas realizāciju, pamatojoties uz likuma "Par pašvaldībām" 14.panta pirmās daļas 1.punktu, 21.panta pirmās daļas 23.punktu un otro daļu, Valsts pārvaldes iekārtas likuma 88.panta pirmās daļas 1.punktu, ņemot vērā Rīgas domes Komunālo un dzīvokļu jautājumu komitejas 23.02.2006. lēmumu (sēdes prot. Nr.30, 3.punkts), Rīgas domes Pilsētas attīstības komitejas 02.07.2003. lēmumu (sēdes prot. Nr.95, 2.punkts), Rīgas domes Komunālo un dzīvokļu jautājumu komitejas 06.07.2005.lēmumu (sēdes prot. Nr.12., 3.punkts), kā arī saskaņā ar Rīgas domes 20.12.2005. saistošajiem noteikumiem Nr.34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” un Rīgas teritorijas plānojumu 2006.-2018.gadam, Rīgas dome ir noteikusi 29 daudzdzīvokļu apbūves vajadzībām paredzētus zemes gabalus ar kopējo platību 145,34 ha, un ir pietiekami, lai veiktu līdz 20 000 dzīvokļu celtniecību.

Ir iecerēts, ka ēku būvniecībai SIA "Rīgas pilsēt būvnieks" ņems ilgtermiņa kredītus, kas tiek garantēti ar sabiedrības pamatkapitālā ieguldīto Rīgas pilsētas nekustamo īpašumu, jaunceļamajām dzīvojamām ēkām un naudas plūsmu. Šobrīd jau ir veiktas konsultācijas ar Latvijas komercbankām un ir iegūts apstiprinājums, ka tās ir gatavas ilgtermiņā (līdz 30 gadiem) kreditēt programmā paredzēto mājokļu būvniecību.

Būvniekus SIA "Rīgas pilsēt būvnieks" izvēlēsies saskaņā ar LR „Publisko iepirkumu likuma” prasībām. Lai gan aktīvās visa veida objektu celtniecības dēļ šobrīd Latvijā ir

ierobežotas projektēšanas un būvniecības jaudas, kas ietekmē programmas ietvaros jaunceļamo dzīvokļu apjomu, SIA „Rīgas pilsēt būvnieks” no Rīgas domes Kapitālās celtniecības pārvaldes pārmantotā pieredze ļauj sekmīgi risināt šo problēmu. Rīgas domes Kapitālās celtniecības pārvalde vadījusi lielāko būvobjektu – dzīvojamo rajonu, sabiedrisko ēku, tiltu un pārvadu projektēšanu un celtniecību kopš pagājušā gadsimta 60. - 90. gadiem, bet 90. - to gadu sākumā, kad vēl tika būvētas daudzdzīvokļu mājas, to būvprojoms sasniedza 40 milj. Ls gadā. Piemēram, 1991. gadā ekspluatācijā tika nodoti 2600 dzīvokļi gadā jeb 154 000 m<sup>2</sup>, bet rekords tika sasniegts 1987. gadā, kad ekspluatācijā tika nodoti 4300 dzīvokļu gadā jeb 257 000 m<sup>2</sup>. Pēdējos gados SIA „Rīgas pilsēt būvnieks” būvprojoms ir virs 10 milj. latu gadā.

Līdz šim Rīgas dome ar pašvaldības kapitālsabiedrību SIA „Rīgas pilsēt būvnieks” slēdza nomas pirkuma (finanšu līzinga) līgumus uz 30 gadiem par dzīvokļu izpirkšanu, kas, izmantojot pamatkapitālā ieguldīto zemi kā nodrošinājumu, piesaista būvniecības kredītus no komercbankām (jau tiek izmantots Dreiliņu dzīvojamā masīva un dzīvojamo māju Gobas un Parādes ielā finansēšanai). Tajā pašā laikā saskaņā ar likuma „Par pašvaldību budžetiem” 22.panta (2) punktu, pašvaldība slēdzot līgumus par nomas pirkuma (finanšu līzinga) līgumu par dzīvokļu izpirkšanu uzņemas ilgtermiņa saistības.

Tādēļ ir paredzēts, ka Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas realizācijai ar SIA „Rīgas pilsēt būvnieks” tiks slēgts līgums par pakalpojumu sniegšanu (vai īres līgums ) par konkrētu jaunuzbūvēto dzīvokļu izīrēšanu, īres maksu nosakot atbilstošu būvniecībai ņemtā kredīta pamatsummas un procentu samaksai, kuras daļa tiek segta no Rīgas pašvaldības budžeta dzīvokļu pabalsta veidā, un paredzot, ka pēc pilnas kredīta nomaksas īpašums paliek SIA „Rīgas pilsēt būvnieks”.

Juridiskais pamats tam, ka tieši ar SIA „Rīgas pilsēt būvnieks” tiek slēgts šis īres līgums (vai līgums par pakalpojumu sniegšanu) ir Rīgas Domes 26.02.2002. lēmums „Par SIA „Rīgas pilsēt būvnieks” dibināšanu un statūtu apstiprināšanu”, kur noteikts, ka Sabiedrība dibināta „pasūtītāju funkciju nodrošināšanai attiecībā uz mājokļu un citu Rīgas domes noteiktu nekustamā īpašuma objektu iegādes, būvniecības un atjaunošanas veikšanu Rīgas pašvaldības interesēs”, līdz ar to SIA „Rīgas pilsēt būvnieks” ir pasūtītājs „Publisko iepirkumu likuma” izpratnē (1.p.10 punkts) un veicot šīs darbības šis likums attiecībā uz SIA „Rīgas pilsēt būvnieks” nav jāpiemēro (3.p.7.pants). Savukārt, nosakot būvniecības izmaksas un izdevīgāko kredīta piedāvājumu Iepirkumu likums tiek piemērots un tas ir pamats Rīgas Domes maksājumiem, t.i. pakalpojumu cenas vai īres maksas noteikšanai.

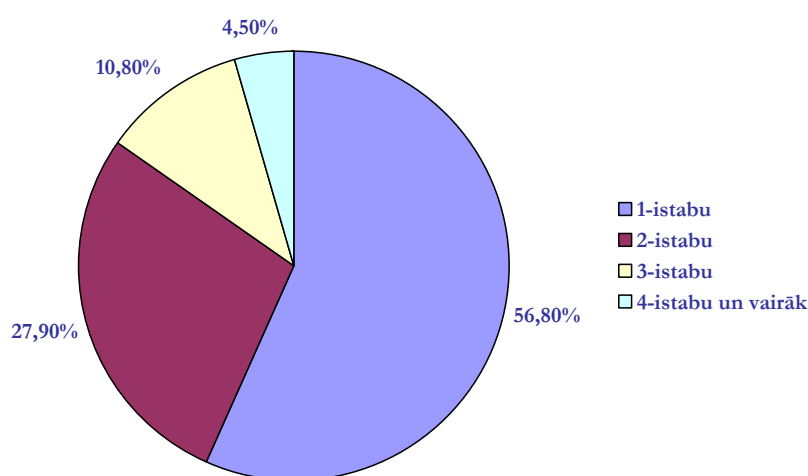
Turklāt, izīrējot dzīvokļus no SIA „Rīgas pilsēt būvnieks”, t.i. bezpeļņas uzņēmumam, Rīgas pašvaldībai ir dota iespēja nodrošināt nepieciešamību pēc dzīvokļiem nepārmaksājot budžeta līdzekļus patreizējā sadārdzinātā nekustamā īpašuma tirgus apstākļos, un maksāt vismaz 20-25% mazāk nekā īrējot no cita attīstītāja. Šāda situācija arī nedeformētu nekustāmo īpašumu tirgu un tiktu veicināta tieši būvniecības nevis nekustāmo īpašuma tirgotāju nozares attīstība, jo būvnieki savu peļņu saņems tik un tā, bet Rīgas domei tiks uzbūvēts lielāks dzīvokļu skaits par mazāku maksu.

Izdevīgu piedāvāto nosacījumu gadījumā Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas realizācijai ir iespējams arī iesaistīt citas būvfirmas vai nekustamā īpašuma attīstītājus, paredzot kopuzņēmumu veidošanu ar SIA „Rīgas pilsēt būvnieks”.

## 6. Jaunceļamo dzīvesvietu struktūra un standarti.

Jaunceļamo dzīvesvietu struktūra izriet tieši no pašvaldības mājokļu un dzīvojamā fonda nepieciešamības, kur atsevišķi tika analizēts to ģimeņu lielums, kas pretendē uz pašvaldības dzīvojamo telpu. Saskaņā ar Rīgas domes Dzīvokļu pārvaldes sniegto informāciju, uz 01.08.2006. reģistrēto personu un maznodrošināto ģimeņu, kas ir tiesīgas saņemt pašvaldības palīdzību dzīvokļu jautājumā, nepieciešamais mājokļu lielums ir šāds:

**Grafiks 6. Nepieciešamais mājokļu lielums (istabu skaits)**



Tādējādi redzams, ka aptuveni 85% no palīdzības saņemšanai dzīvokļu jautājumu risināšanā reģistrētajām ģimenēm pretendē uz 1-2 istabu dzīvokļiem. Iedzīvotāju zemās maksātspējas dēļ pašvaldībās joprojām ir augsts pieprasījums pēc daļēji labiekārtotiem dzīvokļiem t.sk. dzīvokļiem ar malkas apkuri un tādiem, kuros kopējais īres un komunālo pakalpojumu maksājuma apmērs ir zems, bet, kuru celtniecība saskaņā ar LBN 211-98 "Daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamie nami" vairs netiek paredzēta.

**Izstrādājot Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmu 2007. – 2011. gadam, ir ņemtas vērā būvnormatīva LBN 211-98 "Daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamie nami" normatīvās prasības.**

Šis būvnormatīvs nosaka minimālās prasības jaunceļamo dzīvokļu funkcionālajam plānojumam un platībām, t.i. dzīvokli vienai ģimenei projektē, ievērojot dzīvojamo telpu un palīgtelpu funkcionālo zonējumu:

- dzīvojamo telpu grupā nepieciešama vismaz viena dzīvojamā istaba;
- dzīvokļa palīgtelpu grupā nepieciešama priekštelpa ar garderobes vietu, sanitārtehniskās telpas un virtuve vai virtuves niša. Dzīvokļa palīgtelpu grupā var būt garderobes telpa, telpa veļas mazgāšanai, telpa saimniecības darbiem, pieliekamais, saimniecības noliktava. Vēlams paredzēt iespēju iebūvēt skapjus.

- Ja dzīvoklis paredzēts vienam cilvēkam, tā platība nedrīkst būt mazāka par 30 m<sup>2</sup> un istaba dzīvoklī nedrīkst būt mazāka par 12 m<sup>2</sup>, bet virtuve - par 8 m<sup>2</sup>.
- Viens dalītais vai savietotais sanitārais mezgls ar ieeju no priekštelpas (ieejas halles) nepieciešams vienistabas un divistabu dzīvokļos. Trīs un vairāk istabu dzīvokļos papildu sanitārie mezgli projektējami guļamistabu zonā ar ieeju no guļamistabas vai tai piegulošā gaitenā.
- Dzīvokļa iekštelpu izbūvei un apdarei lietojami tikai veselībai nekaitīgi apdares materiāli, kas nodrošina higiēnas prasību izpildi un nepazemina ēkas ugunsdrošības klasi.

Mājokļa faktisko atbilstību standartam nosaka tā apdzīvotība, t.i. telpu/platības daudzums, kas ir noteikta lieluma mājsaimniecības rīcībā. Lai gan vēlamajam mājokļu nodrošinājumam perspektīvā ir jāatbilst ES valstīs pieņemtajam standartam - katras mājsaimniecības rīcībā ir atsevišķs ar mūsdienu labierīcībām apgādāts mājoklis, kurā dzīvojamo telpu skaits ir par vienu telpu lielāks nekā personu skaits mājsaimniecībā, tomēr tuvākajā 12 gadu periodā par pieņemamu tiek atzīts, un Mājokļu celtniecības programmā ir paredzēts šāds mājokļa standarts:

**Jaunceļamo mājokļu istabu skaits ir atbilstošs to apdzīvojošo mājsaimniecību personu skaitam mājsaimniecībā vai kuros būs par vienu istabu vairāk nekā personu.**

Lai gan saskaņā ar Rīgas domes Dzīvokļu pārvaldes sniegto informāciju, reģistrēto maznodrošināto ģimeņu, kas ir tiesīgas saņemt pašvaldības palīdzību dzīvokļu jautājumā, vidējais nepieciešamais istabu skaits dzīvoklī ir 1,36, mājokļu celtniecības programmā paredzētais vidējais istabu skaits jaunceļamajos dzīvokļos ir paredzēts atbilstoši standartam n (vienāds ar ģimenes locekļu skaitu), kas dzīvokļu rindā reģistrētajām ģimenēm vidēji ir 2 un, līdz ar to vidējā dzīvokļu platība ir 50 m<sup>2</sup>.

## 7. Celtniecības izmaksas

Ēkas celtniecības cena lielā mērā ir atkarīga no arhitektūras un dzīvokļu plāna, tādēļ, nosakot ēkas bruto platības celtniecības izmaksas, vērā ir ņemtas SIA “Rīgas pilsētbūvnieks” jau uzcelto daudzdzīvokļu māju celtniecības izmaksas un konkursu uz šobrīd jaunceļamajiem namiem rezultāti.

Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas aprēķinos ir ņemtas vērā ēkas neto un bruto platības attiecības (minimāli – 0,85), līdz ar to dzīvojamās platības viena kvadrātmetra izmaksas kopā ar pievienotās vērtības nodokli ir 700 Ls, tai skaitā projektēšanas darbu un dzīvokļu ar pilnībā pabeigtu iekšējo apdari celtniecības darbu izmaksas. Šajās celtniecības izmaksās nav iekļautas detālā plānojuma izmaksas, ceļu, laukumu un automašīnu stāvvietu ierīkošanas izmaksas, apzaļumošanas darbu izmaksas, ārējo inženierkomunikāciju ierīkošanas un pieslēgumu izmaksas, jo šo darbu izmaksas atkarīgas no gruntsgabala atrašanās vietas un īpatnībām, kā arī inženierkomunikāciju esamības.

Tādējādi nepieciešamo celtniecības izmaksu aprēķina pamatā ir izmantoti šādi pieņēmumi:

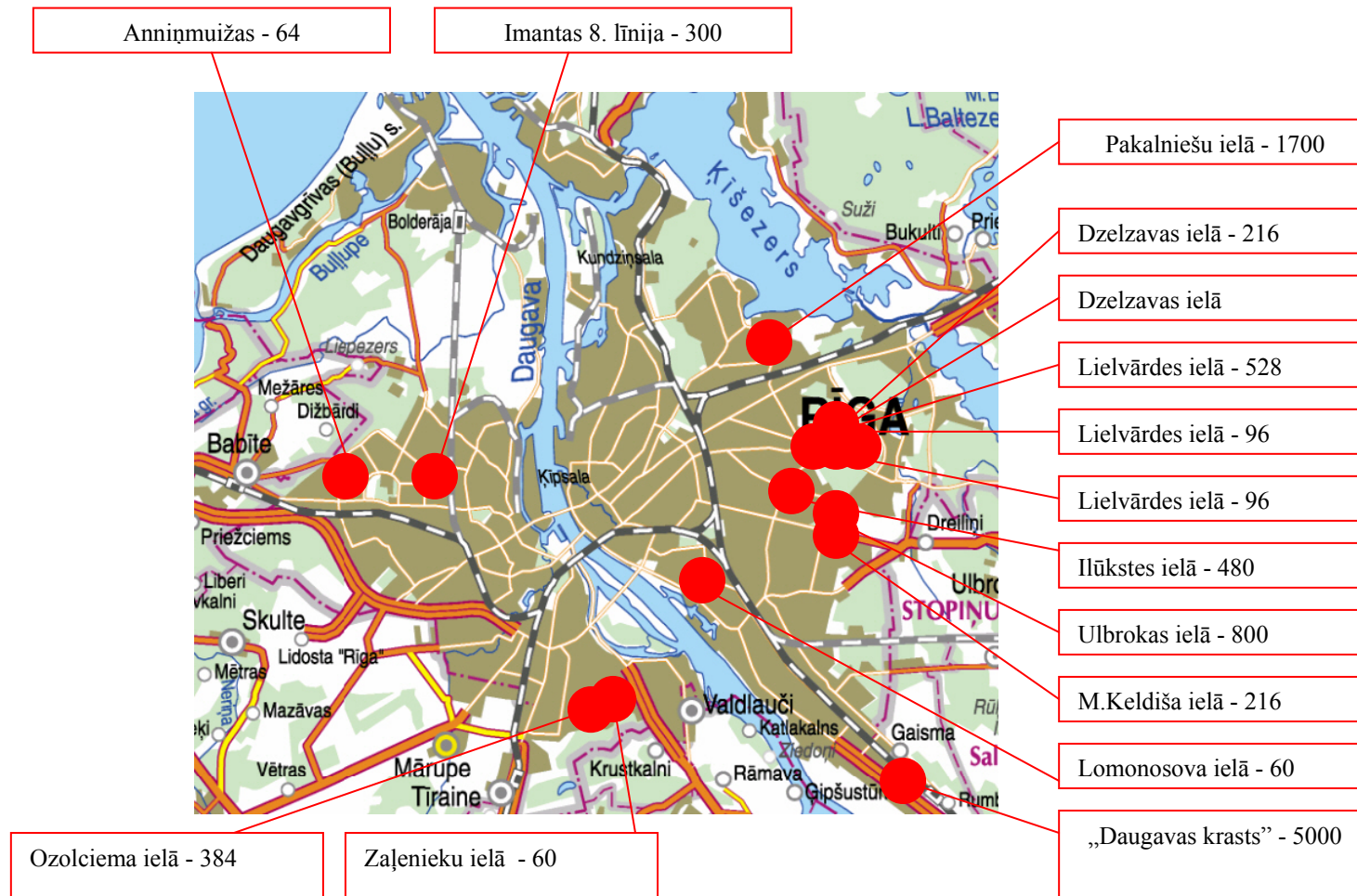
- |  |        |
|--|--------|
| • ēkas bruto m <sup>2</sup> izmaksas               | Ls 427 |
| • ēkas bruto m <sup>2</sup> ar PVN                 | Ls 504 |
| • ēkas neto/bruto attiecības                       | 0,85   |
| • ēkas dzīvojamās platības m <sup>2</sup> izmaksas | Ls 593 |
| • ēkas dzīvojamās platības m <sup>2</sup> ar PVN   | Ls 700 |

No būvniecības viedokļa ēkas tiek celtas, ievērojot minimālās tehniskās prasības, lietojot ekonomiskus būvmateriālus un neaprikojot ēku ar konstrukcijām, kuras nav obligātas no būvnormatīvu viedokļa. Izmaksas varētu samazināt, ja SIA „Rīgas pilsētbūvnieks” uzņemtos atsevišķas funkcijas, kas saistītas, piemēram, ar ēkas energoauditu un citiem projekta sagatavošanas jautājumiem.

## 8. Celtniecības apjomi 2007. – 2010. gadā

Adrese	Kadastra Nr.	Paredzētā apbūve	Kopējā platība, m <sup>2</sup>	Ēku skaits	Stāvi	Dzīvokļu skaits
<b>PROGRAMMAS 1. GADS</b>						
Zemes gabals Ilūkstes ielā	kad.Nr. 0100 071 2508	10-12 stāvu apbūve	14203	5	12	480
Zemes gabals Akadēmiķa Mstislava Keldiša ielā b/n	kad.Nr.01001212789un kad.Nr. 01001212297	7-9 stāvu apbūve	7947	3	9	216
Zemes gabals Zaļenieku ielā	kadastra Nr.01000792061	5 stāvu apbūve	2905	1	5	60
Zemes gabals Lielvārdes ielā	kadastra Nr.0100 071 1517	10-12 stāvu apbūve	2427	1	12	96
Zemes gabals Lielvārdes ielā	kadastra Nr. 0100 071 2453	10-12 stāvu apbūve (izmantojams kopā ar blakus esošajiem zemes gabaliem)	2719	1	12	96
Zemes gabals Dzelzavas ielā	kadastra Nr.0100 071 1515	7-9 stāvu apbūve(izmantojams kopā ar blakus esošajiem zemes gabaliem)	122	0	0	0
Zemes gabals Dzelzavas ielā	kadastra Nr.0100 071 2640	7-9 stāvu apbūve (izmantojams kopā ar blakus esošajiem zemes gabaliem)	7751	3	9	216
Zemes gabals Lomonosova ielā	kadastra Nr.0100 046 2000	5 stāvu apbūve	4450	1	5	60
Zemes gabals Ozolciema ielā	kadastra Nr.0100 079 2007	7-9 stāvu apbūve	18342	6	8	384
Zemes gabali Rīgā, Imantas 8.līnija	kadastra Nr.0100 093 0291 un Nr.0100 093 0362	5 stāvu apbūve	15030	5	5	300
Zemes gabals Anniņmuižas ielā b/n	kadastra Nr.0100 093 2080	7-9 stāvu apbūve	1579	1	8	64
Zemes gabals Lielvārdes ielā	kadastra Nr.0100 071 2575	10-12 stāvu apbūve	18784	6	11	528
<b>KOPĀ PROGRAMMAS 1 GADĀ</b>			<b>93540</b>	<b>33</b>		<b>2500</b>
<b>PROGRAMMAS TĀLĀKAJAI REALIZĀCIJAI PAREDZĒTIE ZEMES GABALI</b>						
Zemes gabals Maskavas ielā „Daugavas krasts”	kad.Nr.0100 125 0118 daļa	paredzēta3-25 un vairāk stāvu apbūve (Rumbulas dzīvojamais rajons, t.sk.”Daugavas zaļā pilsēta”)	780000	12 ēku grupas	3-25	5000
Zemes gabals Ulbrokas ielā	kadastra Nr.0100 071 2556	10-12 stāvu apbūve	24400	9	11	800
Zemes gabals Pakalniešu ielā	kad.Nr. 0100 091 0442 daļa	5 - 6 stāvu apbūve	90000	30	5	1700
<b>KOPĀ PROGRAMMAS 2. - 4. GADĀ</b>			<b>897119</b>	<b>117</b>		<b>7500</b>
<b>KOPĀ PROGRAMMAS LAIKĀ</b>			<b>990659</b>	<b>150</b>		<b>10000</b>

Grafiks 5. Plānotais programmas rezultātā jaunceļamo dzīvokļu skaits.



## 9. Celtniecības budžets un laika grafiks

Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas veiksmīgas realizācijas priekšnosacījums ir, ka pasūtītājs būs Rīgas pašvaldības kapitālsabiedrība SIA "Rīgas pilsētņēmums", kas ir Rīgas pilsētas domei piederoša uzņēmējdarbība, kas ļauj prognozēt visā programmā aptvertajā laika periodā stabilas cenas un Rīgas pilsētai izdevīgus nosacījumus. Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas kopējās izmaksas, ņemot vērā celtniecības izmaksu sadārdzināšanos programmas realizācijas periodā - 406 miljoni Ls, ir sadalītas uz 5 gadiem, ņemot vērā turpmāk minēto:

1. Programmas realizācijas gadā ir paredzēti celtniecības apjomi atbilstoši jau apstiprinātajam SIA "Rīgas pilsētņēmums" budžetam;
2. Tālākajos gados nepieciešamais finansējums ir aprēķināts, ņemot vērā zemes gabalu inženierkomunikāciju nodrošinājumu un nepieciešamo priekšdarbu (detālpilnojumuma izstrādes, projektēšanas izmaksu u.tml.) apjomu;
3. Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas budžeta pamatā ir ņemts viena dzīvokļa ar pabeigtu iekšējo apdari kvadrātmetra celtniecības izmaksas – Ls 700 (t.sk. PVN).

Tādējādi aprēķinātās kopējās programmas izmaksas pašreizējās cenās ir 350 miljoni Ls, kas programmas periodā vidēji ir 21 miljons Ls gadā.

### Prognozēti celtniecības budžets un laika grafiks (pašreizējās cenās)

Programmas realizācijas gads	Jaunceļamo dzīvokļu skaits	Kopējā jaunceļamo dzīvokļu neto platība m2	Vidējās dzīvokļu 1 m2 celtniecības izmaksas (pašreizējās cenās, t.sk. PVN)	Nepieciešamās investīcijas pašreizējās cenās
1	2500	125000	Ls 700	Ls 87 500 000
2	2500	125000	Ls 700	Ls 87 500 000
3	2500	125000	Ls 700	Ls 87 500 000
4	2500	125000	Ls 700	Ls 87 500 000
<b>KOPĀ</b>	<b>10000</b>	<b>500000</b>	<b>Ls 700</b>	<b>Ls 350 000 000</b>

Aprēķinos tālākajiem gadiem ir ņemta vērā inflācijas un būvniecības cenu izmaiņu ietekme, kas programmas laika periodā prognozējams vidēji 10% gadā.

### Budžeta prognoze, ņemot vērā sadārdzinājumu un laika faktoru

Programmas realizācijas gads	Nepieciešamās investīcijas pašreizējās cenās	Prognozējamais sadārdzinājums % gadā	PV koeficients	PV (investīciju pašreizējā vērtība)	1 m2 dzīvoj. platības celtniecības izmaksas (t.sk.PVN)
1	Ls 87 500 000	10,00%	1,00	Ls 87 500 000	Ls 700
2	Ls 87 500 000	10,00%	1,10	Ls 96 250 000	Ls 770
3	Ls 87 500 000	10,00%	1,21	Ls 105 875 000	Ls 847
4	Ls 87 500 000	10,00%	1,33	Ls 116 462 500	Ls 932
<b>KOPĀ</b>	<b>Ls 350 000 000</b>			<b>Ls 406 087 500</b>	<b>Ls 812</b>

## **10. Finansēšanas shēma ar pašreizējā likumdošanā paredzēto valsts līdzdalību programmas realizācijā**

Ēku būvniecība tiek veikta uz SIA "Rīgas pilsētņēmnieks" pamatkapitālā iekļautās zemes. Ar SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” tiks slēgts līgums par pakalpojumu sniegšanu (vai īres līgums) par konkrētu jaunubūvēto dzīvokļu izīrēšanu, īres maksu nosakot atbilstošu būvniecībai ņemtā kredīta pamatsummas un procentu samaksai, kuras daļa tiek segta no Rīgas pašvaldības budžeta dzīvokļu pabalsta veidā, un paredzot, ka pēc pilnas kredīta nomaksas īpašums paliek SIA „Rīgas pilsētņēmnieks”.

Šī finansējuma varianta aprēķinos ir paredzēts, ka tiks izmantoti Ministru kabineta 2005.gada 4.aprīļa noteikumos Nr.237 „Kārtība, kādā pašvaldībām piešķiramas valsts mērķdotācijas dzīvokļa jautājumu risināšanai” paredzētie valsts atbalsta mehānismi:

Valsts mērķdotācijas pašvaldību dzīvojamā fonda (sociālo māju, dzīvokļu) izveidei ģimenēm ar zemiem ienākumiem un atsevišķām iedzīvotāju grupām (vientuļiem pensionāriem, 1., 2.grupas invalīdiem) un īres namu būvniecībai, kas nodrošinātu denacionalizēto namu īrniekiem iespēju lietot dzīvojamo telpu, maksājot mazāku īres maksu – 30% apmērā no būvniecības izmaksām .

Lai gan likumdošanā šobrīd paredzētais Valsts atbalsts pašvaldības mājokļu celtniecībai (30% no 1 m<sup>2</sup> celtniecības izmaksām, kas nepārsniedz 350 Ls) ir neatbilstošs tirgus situācijai un nespēj būtiski samazināt nepieciešamo investīciju celtniecībā apjomu, aprēķinos ir paredzēts, ka šī maksimālā celtniecības izmaksu robeža tuvākajos gados tiks palielināta līdz 500 Ls/m<sup>2</sup>. Tādējādi celtniecības finansējuma daļa no valsts mērķdotācijām šajā aprēķinu variantā ir plānota Ls 63 750 000 apmērā, jeb 15,7% no nepieciešamajiem finanšu līdzekļiem.

Ir paredzēts, ka pārējo programmas realizācijai nepieciešamo summu SIA "Rīgas pilsētņēmnieks" kā Rīgas domes pilnvarotais pārstāvis mājokļa būvniecībā, piesaistīs ilgtermiņa kredītu uz 30 gadiem veidā, paredzot pamatsummas atmaksu sākot ar 2 gadu pēc finansu resursu saņemšanas. Aprēķinos ir pieņemts, ka procentu maksājumi par ilgtermiņa kredītiem nepārsniegs 6 mēnešu RIGIBOR likmi +0,5%, vai 5,46% gadā no atlikušās summas. Šo SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” ņemtā kredīta pamatsummas un procentu maksājumi tiks segti no līgumā par pakalpojumu sniegšanu (īres līgumā) paredzētajiem īres maksājumiem, kas ietvers:

### **1. Dzīvokļu īrē ietilpstošos amortizācijas atskaitījumus:**

Saskaņā ar veiktajiem aprēķiniem, īres maksā iekļaujamie amortizācijas (nolietojuma) atskaitījumi (pie ēku ekonomiskā kalpošanas ilguma 100 gadi) ir paredzēti 0,68 Ls/m<sup>2</sup> mēnesī. Sociālā dzīvojamā fonda gadījumā ir paredzētas līdz 50% maksājumu dzīvokļu īrē ietilpstošo amortizācijas atskaitījumu subsīdijas no pašvaldības budžeta.

### **2. Finansējumu no Rīgas pilsētas budžeta:**

Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas realizācijai nepieciešamais Rīgas pašvaldības finansējums, kas būtu nepieciešams lai segtu SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” ņemtā būvniecības kredīta pamatsummas un procentu maksājumus, ir 547,45 miljoni latu, jeb vidējais pašvaldības ar Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas realizāciju saistītais maksājums 30 gadu periodā būs 16,59 miljoni Ls.

Ir paredzēts, ka pēc daudzdzīvokļu māju uzcelšanas, SIA „Rīgas pilsētņēmnieks" veiks nama apsaimniekošanu, kas garantē nama iemītniekiem to, ka nama apsaimniekotājs konsekventi vadīsies pēc Rīgas domas izdotajiem noteikumiem.

<b>Prognozējamās celtniecības izmaksas un finanšu avoti</b>						
Budžets	Mērvienība	1	2	3	4	Kopā
Kopējā jaunuzcelto dzīvokļu neto platība m2, t.sk.:	100%	125000	250000	375000	500000	<b>500000</b>
Sociālās dzīvojamās platības, m2	20%	25000	50000	75000	100000	<b>100000</b>
Izīrējamie dzīvokļi m2	80%	100000	200000	300000	400000	<b>400000</b>
<b>Nepieciešamās mājokļu celtniecības izmaksas</b>		<b>Ls 87 500 000</b>	<b>Ls 96 250 000</b>	<b>Ls 105 875 000</b>	<b>Ls 116 462 500</b>	<b>Ls 406 087 500</b>
<b>Finansēšanas avoti</b>						
SIA "Rīgas pilsētņēmums" ilgtermiņa kredīti		Ls 74 375 000	Ls 81 250 000	Ls 89 000 000	Ls 97 712 500	Ls 342 337 500
% no nepieciešamajām investīcijām		85,0%	84,4%	84,1%	83,9%	84,3%
Valsts finansējums no m2 izmaksām	30%	Ls 350	Ls 400	Ls 450	Ls 500	
Valsts finansējums		Ls 13 125 000	Ls 15 000 000	Ls 16 875 000	Ls 18 750 000	Ls 63 750 000
% no nepieciešamajām investīcijām		15,0%	15,6%	15,9%	16,1%	15,7%

Programmas realizācijas ar pašreizējā likumdošanā paredzēto valsts līdzdalību naudas plūsma (milj.Ls)

Gads	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Mājokļu celtniecības izmaksas, kopā, t.sk.:</b>	<b>87,50</b>	<b>96,25</b>	<b>105,88</b>	<b>116,46</b>							
Ilgtermiņa kredītu finansējums	87,50	96,25	105,88	116,46							
<i>Ar mājokļu celtniecības programmas finansēšanu saistītie ikgadējie maksājumi, t.sk.:</i>	-	<b>22,94</b>	<b>32,51</b>	<b>42,66</b>	<b>53,46</b>	<b>29,99</b>	<b>29,32</b>	<b>28,66</b>	<b>27,99</b>	<b>27,32</b>	<b>26,65</b>
Ilgtermiņa kredītu atmaksa	-	13,13	17,66	22,43	27,49	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2
Kredītu procentu maksājumi kopā	-	9,82	14,86	20,23	25,97	17,77	17,10	16,43	15,76	15,10	14,43
<b>Programmas finansējums kopā, t.sk.:</b>	<b>-</b>	<b>22,94</b>	<b>32,51</b>	<b>42,66</b>	<b>53,46</b>	<b>29,99</b>	<b>29,32</b>	<b>28,66</b>	<b>27,99</b>	<b>27,32</b>	<b>26,65</b>
Valsts finansējums		13,13	15,00	16,88	18,75						
No iedzīvotājiem saņemamās īres maksas		0,91	1,83	2,74	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65
<b>Rīgas pašvaldības finansējums</b>	<b>-</b>	<b>8,90</b>	<b>15,69</b>	<b>23,05</b>	<b>31,05</b>	<b>26,34</b>	<b>25,67</b>	<b>25,00</b>	<b>24,33</b>	<b>23,67</b>	<b>23,00</b>

Gads	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Mājokļu celtniecības izmaksas, kopā, t.sk.:</b>											
Ilgtermiņa kredītu finansējums											
<i>Ar mājokļu celtniecības programmas finansēšanu saistītie ikgadējie maksājumi, t.sk.:</i>	<b>25,99</b>	<b>25,32</b>	<b>24,65</b>	<b>23,98</b>	<b>23,32</b>	<b>22,65</b>	<b>21,98</b>	<b>21,31</b>	<b>20,65</b>	<b>19,98</b>	<b>19,31</b>
Ilgtermiņa kredītu atmaksa	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2
Kredītu procentu maksājumi kopā	13,76	13,09	12,43	11,76	11,09	10,42	9,76	9,09	8,42	7,75	7,09
<b>Programmas finansējums kopā, t.sk.:</b>	<b>25,99</b>	<b>25,32</b>	<b>24,65</b>	<b>23,98</b>	<b>23,32</b>	<b>22,65</b>	<b>21,98</b>	<b>21,31</b>	<b>20,65</b>	<b>19,98</b>	<b>19,31</b>
Valsts finansējums											
No iedzīvotājiem saņemamās īres maksas	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65
<b>Rīgas pašvaldības finansējums</b>	<b>22,33</b>	<b>21,66</b>	<b>21,00</b>	<b>20,33</b>	<b>19,66</b>	<b>18,99</b>	<b>18,33</b>	<b>17,66</b>	<b>16,99</b>	<b>16,32</b>	<b>15,66</b>

**RĪGAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMĀ FONDA ATTĪSTĪBAS PROGRAMMA 2007. – 2010. GADAM**

Gads	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
<b>Mājokļu celtniecības izmaksas, kopā, t.sk.:</b>											
Ilgtermiņa kredītu finansējums											
<i>Ar mājokļu celtniecības programmas finansēšanu saistītie ikgadējie maksājumi, t.sk.:</i>	<b>18,64</b>	<b>17,98</b>	<b>17,31</b>	<b>16,64</b>	<b>15,97</b>	<b>15,31</b>	<b>14,64</b>	<b>13,97</b>	<b>10,65</b>	<b>7,22</b>	<b>3,68</b>
Ilgtermiņa kredītu atmaksa	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	9,6	6,7	3,5
Kredītu procentu maksājumi kopā	6,42	5,75	5,08	4,41	3,75	3,08	2,41	1,74	1,08	0,55	0,19
<b>Programmas finansējums kopā, t.sk.:</b>	<b>18,64</b>	<b>17,98</b>	<b>17,31</b>	<b>16,64</b>	<b>15,97</b>	<b>15,31</b>	<b>14,64</b>	<b>13,97</b>	<b>10,65</b>	<b>7,22</b>	<b>3,68</b>
Valsts finansējums											
No iedzīvotājiem saņemamās īres maksas	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65
<b>Rīgas pašvaldības finansējums</b>	<b>14,99</b>	<b>14,32</b>	<b>13,65</b>	<b>12,99</b>	<b>12,32</b>	<b>11,65</b>	<b>10,98</b>	<b>10,32</b>	<b>6,99</b>	<b>3,57</b>	<b>0,03</b>

**Programmas realizācijas rezultāts (ar pašreizējā likumdošanā paredzēto valsts  
finansiālo atbalstu)**

<b>Kopējais jaunuzbūvēto dzīvokļu skaits</b>	<b>10000</b>
<b>Kopējais programmas rezultātā iegūto m2 skaits</b>	<b>500000</b>
<b>Programmas izmaksas kopā</b>	<b>Ls 722 671 466</b>
<b>Valsts līdzfinansējums</b>	<b>Ls 63 750 000</b>
<b>Īres maksājumos iekļautā ēku amortizācija</b>	<b>Ls 111 471 019</b>
<b>Nepieciešamie Rīgas pašvaldības budžeta līdzekļi kopā, (t.sk. ar procentu maksājumiem saistītās izmaksas)</b>	<b>Ls 547 450 447</b>
<b>Nepieciešamie Rīgas pašvaldības budžeta līdzekļi vidēji gadā (nākamo 30 gadu periodā)</b>	<b>Ls 16 589 407</b>
<b>Kopējais programmas rezultātā iegūtā m2 izmaksa Rīgas pašvaldībai</b>	<b>Ls 1 094,90</b>

Ar Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas realizāciju saistītās SIA „Rīgas pilsētībūvnieks” naudas plūsmas 2007. – 2039 gadam prognoze Pielikumā Nr.1.

## **11. Finansēšanas shēma ar tirgus situācijai atbilstošu valsts līdzdalību programmas realizācijā**

Ēku būvniecība tiek veikta uz SIA "Rīgas pilsētņēmnieks" pamatkapitālā iekļautās zemes. Ar SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” tiks slēgts līgums par pakalpojumu sniegšanu (vai īres līgums) par konkrētu jaunuzbūvēto dzīvokļu izīrēšanu, īres maksu nosakot atbilstošu būvniecībai ņemtā kredīta pamatsummas un procentu samaksai, kuras daļa tiek segta no Rīgas pašvaldības budžeta dzīvokļu pabalsta veidā, un paredzot, ka pēc pilnas kredīta nomaksas īpašums paliek SIA „Rīgas pilsētņēmnieks”.

Arī šis aprēķinu variants paredz, ka tiks izmantoti Ministru kabineta 2005.gada 4.aprīļa noteikumos Nr.237 „Kārtība, kādā pašvaldībām piešķiramas valsts mērķdotācijas dzīvokļa jautājumu risināšanai” paredzētie valsts atbalsta mehānismi:

Valsts mērķdotācijas pašvaldību dzīvojamā fonda (sociālo māju, dzīvokļu) izveidei ģimenēm ar zemiem ienākumiem un atsevišķām iedzīvotāju grupām (vientuļiem pensionāriem, 1., 2.grupas invalīdiem) un īres namu būvniecībai, kas nodrošinātu denacionalizēto namu īrniekiem iespēju lietot dzīvojamo telpu, maksājot mazāku īres maksu – 30% apmērā no būvniecības izmaksām .

Aprēķinu variants paredz, ka tiks mainīta likumdošanā šobrīd paredzētais Valsts atbalsta pašvaldības mājokļu celtniecībai aprēķinu bāze, paredzot valsts līdzfinansējumu 30% no faktiskajām tirgus situācijai atbilstošām 1 m<sup>2</sup> celtniecības izmaksām. Tādējādi celtniecības finansējuma daļa no valsts mērķdotācijām šajā aprēķinu variantā ir plānota Ls 121 826 250 apmērā, jeb 30% no nepieciešamajiem finanšu līdzekļiem.

Ir paredzēts, ka pārējo programmas realizācijai nepieciešamo summu SIA "Rīgas pilsētņēmnieks" kā Rīgas domes pilnvarotais pārstāvis mājokļa būvniecībā, piesaistīs ilgtermiņa kredītu uz 30 gadiem veidā, paredzot pamatsummas atmaksu sākot ar 2 gadu pēc finansu resursu saņemšanas. Aprēķinos ir pieņemts, ka procentu maksājumi par ilgtermiņa kredītiem nepārsniegs 6 mēnešu RIGIBOR likmi +0,5%, vai 5,46% gadā no atlikušās summas. Šo SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” ņemtā kredīta pamatsummas un procentu maksājumi tiks segti no līgumā par pakalpojumu sniegšanu (īres līgumā) paredzētajiem īres maksājumiem, kas ietvers:

### **3. Dzīvokļu īrē ietilpstošos amortizācijas atskaitījumus:**

Saskaņā ar veiktajiem aprēķiniem, īres maksā iekļaujamie amortizācijas (nolietojuma) atskaitījumi (pie ēku ekonomiskā kalpošanas ilguma 100 gadi) ir paredzēti 0,68 Ls/m<sup>2</sup> mēnesī. Sociālā dzīvojamā fonda gadījumā ir paredzētas līdz 50% maksājumu dzīvokļu īrē ietilpstošo amortizācijas atskaitījumu subsīdijas no pašvaldības budžeta.

### **4. Finansējumu no Rīgas pilsētas budžeta:**

Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas realizācijai nepieciešamais Rīgas pašvaldības finansējums, kas būtu nepieciešams lai segtu SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” ņemtā būvniecības kredīta pamatsummas un procentu maksājumus, ir 277,97 miljoni latu, jeb vidējais pašvaldības ar Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas realizāciju saistītais maksājums 30 gadu periodā būs 8,42 miljoni Ls.

Ir paredzēts, ka pēc daudzdzīvokļu māju uzcelšanas, SIA „Rīgas pilsētņēmnieks" veiks nama apsaimniekošanu, kas garantē nama iemītniekiem to, ka nama apsaimniekotājs konsekventi vadīsies pēc Rīgas domas izdotajiem noteikumiem.

<b>Prognozējamās celtniecības izmaksas un finanšu avoti</b>						
Budžets	Mērvienība	1	2	3	4	Kopā
Kopējā jaunuzcelto dzīvokļu neto platība m2, t.sk.:	100%	125000	250000	375000	500000	<b>500000</b>
Sociālās dzīvojamās platības, m2	20%	25000	50000	75000	100000	<b>100000</b>
Izīrējamie dzīvokļi m2	80%	100000	200000	300000	400000	<b>400000</b>
<b>Nepieciešamās mājokļu celtniecības izmaksas</b>		<b>Ls 87 500 000</b>	<b>Ls 96 250 000</b>	<b>Ls 105 875 000</b>	<b>Ls 116 462 500</b>	<b>Ls 406 087 500</b>
<b>Finansēšanas avoti</b>						
SIA "Rīgas pilsētņēmums" ilgtermiņa kredīti		Ls 61 250 000	Ls 67 375 000	Ls 74 112 500	Ls 81 523 750	Ls 284 261 250
% no nepieciešamajām investīcijām		70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%
Valsts finansējums no m2 izmaksām	30%	Ls 700	Ls 770	Ls 847	Ls 932	
Valsts finansējums		Ls 26 250 000	Ls 28 875 000	Ls 31 762 500	Ls 34 938 750	Ls 121 826 250
% no nepieciešamajām investīcijām		30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%

Programmas realizācijas ar tirgus situācijai atbilstošu valsts līdzdalību naudas plūsma (milj.Ls)

Gads	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Mājokļu celtniecības izmaksas, kopā, t.sk.:</b>	<b>87,50</b>	<b>96,25</b>	<b>105,88</b>	<b>116,46</b>							
Ilgtermiņa kredītu finansējums	87,50	96,25	105,88	116,46							
<i>Ar mājokļu celtniecības programmas finansēšanu saistītie ikgadējie maksājumi, t.sk.:</i>	-	<b>36,07</b>	<b>42,26</b>	<b>49,53</b>	<b>57,45</b>	<b>17,22</b>	<b>16,83</b>	<b>16,45</b>	<b>16,06</b>	<b>15,68</b>	<b>15,29</b>
Ilgtermiņa kredītu atmaksa	-	26,3	31,1	35,4	40,2	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
Kredītu procentu maksājumi kopā	-	9,82	11,20	14,11	17,24	10,17	9,78	9,40	9,02	8,63	8,25
<b>Programmas finansējums kopā, t.sk.:</b>	<b>-</b>	<b>36,07</b>	<b>42,26</b>	<b>49,53</b>	<b>57,45</b>	<b>17,22</b>	<b>16,83</b>	<b>16,45</b>	<b>16,06</b>	<b>15,68</b>	<b>15,29</b>
Valsts finansējums		26,25	28,88	31,76	34,94						
No iedzīvotājiem saņemamās īres maksas		0,91	1,83	2,74	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65
<b>Rīgas pašvaldības finansējums</b>	<b>-</b>	<b>8,90</b>	<b>11,56</b>	<b>15,02</b>	<b>18,86</b>	<b>13,56</b>	<b>13,18</b>	<b>12,79</b>	<b>12,41</b>	<b>12,02</b>	<b>11,64</b>

Gads	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Mājokļu celtniecības izmaksas, kopā, t.sk.:</b>											
Ilgtermiņa kredītu finansējums											
<i>Ar mājokļu celtniecības programmas finansēšanu saistītie ikgadējie maksājumi, t.sk.:</i>	<b>14,91</b>	<b>14,52</b>	<b>14,14</b>	<b>13,75</b>	<b>13,37</b>	<b>12,99</b>	<b>12,60</b>	<b>12,22</b>	<b>11,83</b>	<b>11,45</b>	<b>11,06</b>
Ilgtermiņa kredītu atmaksa	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
Kredītu procentu maksājumi kopā	7,86	7,48	7,09	6,71	6,32	5,94	5,55	5,17	4,78	4,40	4,01
<b>Programmas finansējums kopā, t.sk.:</b>	<b>14,91</b>	<b>14,52</b>	<b>14,14</b>	<b>13,75</b>	<b>13,37</b>	<b>12,99</b>	<b>12,60</b>	<b>12,22</b>	<b>11,83</b>	<b>11,45</b>	<b>11,06</b>
Valsts finansējums											
No iedzīvotājiem saņemamās īres maksas	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65
<b>Rīgas pašvaldības finansējums</b>	<b>11,25</b>	<b>10,87</b>	<b>10,48</b>	<b>10,10</b>	<b>9,72</b>	<b>9,33</b>	<b>8,95</b>	<b>8,56</b>	<b>8,18</b>	<b>7,79</b>	<b>7,41</b>

**RĪGAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMĀ FONDA ATTĪSTĪBAS PROGRAMMA 2007. – 2010. GADAM**

Gads	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
<b>Mājokļu celtniecības izmaksas, kopā, t.sk.:</b>											
Ilgtermiņa kredītu finansējums											
<i>Ar mājokļu celtniecības programmas finansēšanu saistītie ikgadējie maksājumi, t.sk.:</i>	<b>10,68</b>	<b>10,29</b>	<b>9,91</b>	<b>9,52</b>	<b>9,14</b>	<b>8,75</b>	<b>8,37</b>	<b>7,98</b>	<b>5,41</b>	<b>3,68</b>	<b>1,87</b>
Ilgtermiņa kredītu atmaksa	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	4,9	3,4	1,8
Kredītu procentu maksājumi kopā	3,63	3,24	2,86	2,47	2,09	1,70	1,32	0,93	0,55	0,28	0,10
<b>Programmas finansējums kopā, t.sk.:</b>	<b>10,68</b>	<b>10,29</b>	<b>9,91</b>	<b>9,52</b>	<b>9,14</b>	<b>8,75</b>	<b>8,37</b>	<b>7,98</b>	<b>5,41</b>	<b>3,68</b>	<b>1,87</b>
Valsts finansējums											
No iedzīvotājiem saņemamās īres maksas	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65
<b>Rīgas pašvaldības finansējums</b>	<b>7,02</b>	<b>6,64</b>	<b>6,25</b>	<b>5,87</b>	<b>5,48</b>	<b>5,10</b>	<b>4,71</b>	<b>4,33</b>	<b>1,75</b>	<b>0,02</b>	<b>- 1,78</b>

**Programmas realizācijas rezultāts (ar tirgus situācijai atbilstošu valsts finansiālo atbalstu)**

<b>Kopējais jaunuzbūvēto dzīvokļu skaits</b>	<b>10000</b>
<b>Kopējais programmas rezultātā iegūto m2 skaits</b>	<b>500000</b>
<b>Programmas izmaksas kopā</b>	<b>Ls 511 269 024</b>
<b>Valsts līdzfinansējums</b>	<b>Ls 121 826 250</b>
<b>Īres maksājumos iekļautā ēku amortizācija</b>	<b>Ls 111 471 019</b>
<b>Nepieciešamie Rīgas pašvaldības budžeta līdzekļi kopā, (t.sk. ar procentu maksājumiem saistītās izmaksas)</b>	<b>Ls 277 971 755</b>
<b>Nepieciešamie Rīgas pašvaldības budžeta līdzekļi vidēji gadā (nākamo 30 gadu periodā)</b>	<b>Ls 8 423 387</b>
<b>Kopējais programmas rezultātā iegūtā m2 izmaksa Rīgas pašvaldībai</b>	<b>Ls 555,94</b>

Ar Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas realizāciju saistītās SIA „Rīgas pilsētībūvnieks” naudas plūsmas 2007. – 2039 gadam prognoze Pielikumā Nr.2.

## **12. Dzīvojamā fonda attīstības programmas realizācija, īstenojot valsts un privātās partnerības modeli**

Daudzās valstīs gadījumos, ja pašvaldībām nepietiek budžeta līdzekļu, lai īsā laika posmā apmierinātu iedzīvotāju augošo pieprasījumu pēc kvalitatīvām skolām, slimnīcām, ceļiem un dzīvojamā fonda, šie jautājumi tiek risināti ar t.s. VPP (valsts un privātās partnerības) projektu palīdzību. Iespējamā Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas realizācijas īstenošanas izmantojot VPP modeli gaita ir šāda:

- Rīgas dome iegulda zemi SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” pamatkapitālā
- SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” saskaņā ar „Publisko iepirkumu likuma” prasībām izvēlas privāto investoru kopuzņēmuma izveidei;
- Tiek izveidots kopuzņēmums ar kapitāla daļu sadalījumu 50 : 50, kurā SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” ieguldījums ir būvniecībai nepieciešamā zeme, bet privātā investora ieguldījums – naudas līdzekļi;
- Tiek realizēta dzīvojamo māju būvniecība, vajadzības gadījumā piesaistot kredīta līdzekļus, un kuras rezultātā vai nu:
  - 50% no jaunuzceltajiem dzīvokļiem nonāk SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” īpašumā, kas tālāk tiek izīrēti pašvaldības palīdzībai dzīvokļa jautājumu risināšanā reģistrētajām personām (ģimenēm), kuras pretendē uz pašvaldības lietojumā esošas dzīvojamās telpas izīrēšanu
  - SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” gūst 50% no jaunuzcelto dzīvokļu pārdošanas rezultātā gūtās peļņas, kas tālāk tiek izmantota pašvaldības dzīvojamā fonda celtniecības vajadzībām.

## 13. Īres cenu veidošanas principi un īres līgumu nosacījumi

### 13.1. Īres cenu veidošanās

Ir paredzēts, ka jaunuzcelto namu dzīvokļu īres maksas tiks aprēķinātas Ministru kabineta noteikumu Nr.45 „Dzīvojamās telpas īres maksā ietilpstošo apsaimniekošanas izdevumu aprēķināšanas metodika”, kas ir izdoti saskaņā ar likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 11.panta ceturto daļu, prasībām.

Saskaņā ar šiem noteikumiem, apsaimniekošanas izdevumus aprēķina par dzīvojamās telpas (dzīvokļa) kopējās platības viena kvadrātmetra apsaimniekošanu saskaņā ar apsaimniekotāja sastādīto izdevumu tāmi kalendāra gadam un izmantojot šādu formulu:

$$I_{aps} = 1/12 \times \frac{I_u + I_n + I_{obl} + I_{zn}}{P_{lm}} = 1/12 \times \frac{(I_s + I_{tu} + I_{pa}) + I_n + I_{obl} + I_{zn}}{P_{lm}}, \text{ kur:}$$

$I_{aps}$  — dzīvojamās mājas dzīvokļu kopējās platības viena kvadrātmetra apsaimniekošanas izdevumi (lati mēnesī);

$I_u$  — dzīvojamās mājas (ieskaitot koplietošanas telpas) uzturēšanai nepieciešamie izdevumi (lati gadā);

$I_s$  — dzīvojamās mājas un tai piegulošās teritorijas sanitārās kopšanas izdevumi (lati gadā);

$I_{tu}$  — dzīvojamās mājas tehniskās uzturēšanas izdevumi (lati gadā);

$I_{pa}$  — dzīvojamās mājas pārvaldes un apkalpojošā personāla izdevumi (lati gadā);

$I_n$  — dzīvojamās mājas nolietojums (amortizācija) (lati gadā);

$I_{obl}$  — likumos noteiktie obligātie maksājumi (piemēram, nekustamā īpašuma nodoklis) (lati gadā);

$I_{zn}$  — zemes nomas maksa par zemesgabala lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes (lati gadā);

$P_{lm}$  — mājas dzīvokļu kopējā platība ( $m^2$ ).

Tādejādi īres maksā ir iekļaujama tikai dzīvojamās mājas nolietojums (amortizācija), ko aprēķina, izmantojot lineāro metodi, kas paredz, ka dzīvojamās mājas vērtība samazinās vienmērīgi un dalot dzīvojamās mājas tehniskās inventarizācijas vērtību ar vidējo normatīvo kalpošanas ilgumu, kas vidēji jaunuzceltajiem namiem būs 100 gadi.

Saskaņā ar iepriekšējā nodaļā prognozētajām būvizmaksām, 1  $m^2$  dzīvokļa celtniecības izmaksas, ņemot vērā sadārdzinājumu programmas realizācijas periodā, iecerētas 812 Ls. Tādejādi īres maksā iekļaujamie amortizācijas atskaitījumi būtu:

$$812 \text{ Ls/m}^2 \div 100 \text{ gadi} \div 12 \text{ mēneši} = 0,68 \text{ Ls/m}^2$$

Tādejādi uz jauncelamo dzīvojamo māju refinansēšanu attiecināmie īres maksā iekļautie maksājumi dzīvokļu īrniekiem paredzami aptuveni 0,68 Ls/ $m^2$  mēnesī. Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programma paredz, ka sociālā dzīvojamā fonda gadījumā ir paredzētas līdz 50% maksājumu dzīvokļu īrē ietilpstošo amortizācijas atskaitījumu subsīdijas no pašvaldības budžeta.

Jāņem vērā, ka dzīvokļu īres maksā nav iekļauti ar dzīvojamo māju celtniecības finansēšanu saistītie maksājumi, jo pašvaldībā reģistrēto ģimeņu, kurām ir nepieciešama palīdzība dzīvokļa jautājamu risināšanā, maksātspēja ir ievērojami zemāka par vidējo, tādēļ Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmā ir paredzēts, ka šī daļa no ar mājokļu celtniecību saistītajiem izdevumiem būs jāsedz no pašvaldības līdzekļiem.

### ***13.2. Īres līgumu termiņi un nosacījumi***

Ir jāparedz, ka pašvaldībai piederošie īres un sociālie dzīvokļi ir izmantojami tikai uz īres līguma pamata bez tiesībām nodot apakšīrē.

Tā kā pašvaldības īres dzīvokļi primāri ir domāti maznodrošinātajām ģimenēm, ir paredzēts, ka līgumi tiks slēgti uz 3 – 5 gadu termiņu, pēc kura īrniekam būs dokumentāri jāpierāda savs maznodrošinātā statuss. Ja pēc dzīvokļu īres termiņa beigām pierādīsies, ka persona vairs neietilpst likumā „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” definētajā iedzīvotāju grupā, pašvaldība vai nu:

- Nepagarinās īres līguma termiņu, paredzot dzīvokļa izīrēšanu citām maznodrošinātām personām;
- Paaugstinās dzīvokļa īres maksu atbilstoši faktiskajām ar ēkas apsaimniekošanu un refinansēšanu saistītajām izmaksām.

## 14. Dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu optimizācija

Saskaņā ar Rīgas domes noteikumiem, dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu ir tiesīgas saņemt personas, kuras dzīvo denacionalizētās mājās un dzīvokli lietojušas līdz īpašuma tiesību atjaunošanai dzīvojamās telpas pirkšanai, vai kā pirmo iemaksu bankā hipotekārā kredīta ņemšanai dzīvokļa (mājas) pirkšanai. Tomēr, lai gan dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsti būtu alternatīvs pašvaldības mājokļu problēma risinājums, pašreizējie pabalsta lielumi - pamatsumma Ls 5000 un vēl Ls 1500 par katru ģimenes locekli, ir nepietiekami jauna mājokļa iegādei vai pirmās iemaksas par dzīvokli Rīgas pilsētā veikšanai, kas ir par iemeslu iedzīvotāju aizplūšanai no pilsētas administratīvās teritorijas. Tādēļ, lai aprēķinātu ekonomiski pamatota dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta apjomu, ir jāņem vērā, ka pabalsta lielumam būtu jābūt pietiekamam pirmās iemaksas veikšanai par ģimenes locekļu skaitam atbilstoša dzīvokļa iegādi (ņemot vērā reģistrēto personu maznodrošinātā statusu – 30% - 50% no iegādājamā mājokļa tirgus vērtības).

### 14.1. Ekonomiski pamatota dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta aprēķins

Ekonomiski pamatota dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta aprēķina pamatpieņēmumi:

- vidējā sērijdzīvokļu tirgus cena Rīgas pilsētā 2006. gada jūlijā, kas, saskaņā ar publikācijām laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”, ir 861 Ls/m<sup>2</sup>
- Par dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu iegādājamo dzīvokļu istabu skaits atbilst pabalsta saņēmēja ģimenes locekļu skaitam
- Vidējā dzīvokļa platība ir pieņemta atbilstoši Rīgas pilsētā izplatītāko sērijdzīvokļu māju („Lietuviešu projekts”, 602., 604. un 119. sērija) tipveida plānojumam
- Aprēķini ir veikti pie pabalsta apjoma 30%; 40% un 50% no vidējās sērijveida dzīvokļa cenas Rīgas pilsētā

#### Ekonomiski pamatota dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta aprēķins pie pabalsta apjoma 30% no vidējās sērijveida dzīvokļa cenas Rīgas pilsētā:

	Izmaksas m <sup>2</sup>	1 - ist. dzīvoklis	2 - ist. dzīvoklis	3 - ist. dzīvoklis	4 - ist. dzīvoklis
Cilvēku skaits ģimenē		1	2	3	4
Dzīvokļa vidējā platība m <sup>2</sup>		35	50	60	70
Vidējā sērijdzīvokļu cena Rīgas pilsētā	Ls 861	Ls 30 133	Ls 43 047	Ls 51 656	Ls 60 265
Pabalsts % no vidējām sērijveida dzīvokļa iegādes izmaksām	30%	Ls 9 040	Ls 12 914	Ls 15 497	Ls 18 080
<b>Noapaļojot</b>		<b>Ls 9 000</b>	<b>Ls 12 900</b>	<b>Ls 15 500</b>	<b>Ls 18 100</b>
<b>Pašreizējais pabalsta apjoms</b>					
Bāze		Ls 5 000	Ls 5 000	Ls 5 000	Ls 5 000
Maksājums par cilvēku skaitu	Ls 1 500	Ls 1 500	Ls 3 000	Ls 4 500	Ls 6 000
<b>Kopā pašlaik</b>		<b>Ls 6 500</b>	<b>Ls 8 000</b>	<b>Ls 9 500</b>	<b>Ls 11 000</b>
<b>Nepieciešamā papildus maksājuma uz cilvēku aprēķins</b>					
Starpība ar aprēķināto ekonomiski pamatoto pabalstu		Ls 2 500	Ls 4 900	Ls 6 000	Ls 7 100
Uz cilvēku ģimenē, vidēji		Ls 2 500	Ls 2 450	Ls 2 000	Ls 1 775
<b>Starpība vidēji uz cilvēku ģimenē (noapaļojot)</b>		<b>Ls 2 200</b>			
Ieteikums pabalsta apjomam					
Bāze		Ls 5 000	Ls 5 000	Ls 5 000	Ls 5 000
Aprēķinātais maksājums par cilvēku skaitu	Ls 3 700	Ls 3 700	Ls 7 400	Ls 11 100	Ls 14 800
<b>Ekonomiski pamatota dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta apmērs</b>		<b>Ls 8 700</b>	<b>Ls 12 400</b>	<b>Ls 16 100</b>	<b>Ls 19 800</b>

**Ekonomiski pamatota dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta aprēķins pie pabalsta apjoma 40% no vidējās sērijveida dzīvokļa cenas Rīgas pilsētā:**

	Izmaksas m2	1 - ist. dzīvoklis	2 - ist. dzīvoklis	3 - ist. dzīvoklis	4 - ist. dzīvoklis
Cilvēku skaits ģimenē		1	2	3	4
Dzīvokļa vidējā platība m2		35	50	60	70
Vidējā sērijdzīvokļu cena Rīgas pilsētā	Ls 861	Ls 30 133	Ls 43 047	Ls 51 656	Ls 60 265
Pabalsts % no vidējām sērijveida dzīvokļa iegādes izmaksām	40%	Ls 12 053	Ls 17 219	Ls 20 662	Ls 24 106
<b>Noapaļojot</b>		<b>Ls 12 100</b>	<b>Ls 17 200</b>	<b>Ls 20 700</b>	<b>Ls 24 100</b>
<i><b>Pašreizējais pabalsta apjoms</b></i>					
Bāze		Ls 5 000	Ls 5 000	Ls 5 000	Ls 5 000
Maksājums par cilvēku skaitu	Ls 1 500	Ls 1 500	Ls 3 000	Ls 4 500	Ls 6 000
<b>Kopā pašlaik</b>		<b>Ls 6 500</b>	<b>Ls 8 000</b>	<b>Ls 9 500</b>	<b>Ls 11 000</b>
<i><b>Nepieciešamā papildus maksājuma uz cilvēku aprēķins</b></i>					
Starpība ar aprēķināto ekonomiski pamatoto pabalstu		Ls 5 600	Ls 9 200	Ls 11 200	Ls 13 100
Uz cilvēku ģimenē, vidēji		Ls 5 600	Ls 4 600	Ls 3 733	Ls 3 275
<b>Starpība vidēji uz cilvēku ģimenē (noapaļojot)</b>		<b>Ls 4 300</b>			
Ieteikums pabalsta apjomam					
Bāze		Ls 5 000	Ls 5 000	Ls 5 000	Ls 5 000
Aprēķinātais maksājums par cilvēku skaitu	Ls 5 800	Ls 5 800	Ls 11 600	Ls 17 400	Ls 23 200
<b>Ekonomiski pamatota dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta apmērs</b>		<b>Ls 10 800</b>	<b>Ls 16 600</b>	<b>Ls 22 400</b>	<b>Ls 28 200</b>

**Ekonomiski pamatota dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta aprēķins pie pabalsta apjoma 50% no vidējās sērijveida dzīvokļa cenas Rīgas pilsētā:**

	Izmaksas m2	1 - ist. dzīvoklis	2 - ist. dzīvoklis	3 - ist. dzīvoklis	4 - ist. dzīvoklis
Cilvēku skaits ģimenē		1	2	3	4
Dzīvokļa vidējā platība m2		35	50	60	70
Vidējā sērijdzīvokļu cena Rīgas pilsētā	Ls 861	Ls 30 133	Ls 43 047	Ls 51 656	Ls 60 265
Pabalsts % no vidējām sērijveida dzīvokļa iegādes izmaksām	50%	Ls 15 066	Ls 21 523	Ls 25 828	Ls 30 133
<b>Noapaļojot</b>		<b>Ls 15 100</b>	<b>Ls 21 500</b>	<b>Ls 25 800</b>	<b>Ls 30 100</b>
<i><b>Pašreizējais pabalsta apjoms</b></i>					
Bāze		Ls 5 000	Ls 5 000	Ls 5 000	Ls 5 000
Maksājums par cilvēku skaitu	Ls 1 500	Ls 1 500	Ls 3 000	Ls 4 500	Ls 6 000
<b>Kopā pašlaik</b>		<b>Ls 6 500</b>	<b>Ls 8 000</b>	<b>Ls 9 500</b>	<b>Ls 11 000</b>
<i><b>Nepieciešamā papildus maksājuma uz cilvēku aprēķins</b></i>					
Starpība ar aprēķināto ekonomiski pamatoto pabalstu		Ls 8 600	Ls 13 500	Ls 16 300	Ls 19 100
Uz cilvēku ģimenē, vidēji		Ls 8 600	Ls 6 750	Ls 5 433	Ls 4 775
<b>Starpība vidēji uz cilvēku ģimenē (noapaļojot)</b>		<b>Ls 6 400</b>			
Ieteikums pabalsta apjomam					
Bāze		Ls 5 000	Ls 5 000	Ls 5 000	Ls 5 000
Aprēķinātais maksājums par cilvēku skaitu	Ls 7 900	Ls 7 900	Ls 15 800	Ls 23 700	Ls 31 600
<b>Ekonomiski pamatota dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta apmērs</b>		<b>Ls 12 900</b>	<b>Ls 20 800</b>	<b>Ls 28 700</b>	<b>Ls 36 600</b>

## 14.2. Nepieciešamo līdzekļu dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu izmaksām aprēķins

Lai aprēķinātu Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas ietvaros nepieciešamos līdzekļus dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu izmaksām, mēs esam izmantojuši Komunālā departamenta sniegto informāciju par vēlamo dzīvokļu sastāvu 7.1 reģistrā, kurā reģistrētas personas (ģimenes), kas dzīvo denacionalizētās mājās, un kuru ienākumi ir ierobežoti un 7.2 reģistrā, kurā reģistrētas personas (ģimenes), kas dzīvo denacionalizētās mājās, un kuru ienākumi netika izvērtēti, personām. Saskaņā ar šiem datiem, augšminētajām personām ir nepieciešami:

- 1424, jeb 49% vienistabu dzīvokļi;
- 887, jeb 31% divistabu dzīvokļi;
- 520, jeb 18% trīsstabu dzīvokļi;
- 58, jeb 2% četrstabu dzīvokļi.

Tālākais Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas ietvaros nepieciešamo līdzekļu dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu izmaksām aprēķins ir veikts pie dažādiem pabalsta apjomiem no vidējās sērijveida dzīvokļa cenas Rīgas pilsētā un pieņemot, ka visas šajos reģistros reģistrētās personas vēlētos saņemt dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstus, un ģimenes locekļu skaits atbilst nepieciešamajam istabu skaitam.

### Nepieciešamo līdzekļu dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu izmaksām aprēķins pie pabalsta apjoma 30% no vidējās sērijveida dzīvokļa cenas Rīgas pilsētā:

Aprēķinātais personu skaits, kas pretendētu uz pārceļšanās pabalstiem	3000			
Cilvēku skaits ģimenē	1	2	3	4
Aprēķinātais pretendentu īpatsvars no kopējā	49%	31%	18%	2%
Aprēķinātais pretendentu skaits	1479	921	540	60
Aprēķinātā kompensācijas summa, personai	Ls 8 700	Ls 12 400	Ls 16 100	Ls 19 800
<b>Aprēķinātā nepieciešamā pabalstu summa</b>	<b>Ls 12 864 798</b>	<b>Ls 11 421 391</b>	<b>Ls 8 693 666</b>	<b>Ls 1 192 523</b>
<b>Aprēķinātā nepieciešamā pabalstu summa, kopā</b>	<b>Ls 34 172 378</b>			
<b>Vidēji programmas periodā, gadā</b>	<b>Ls 8 543 094</b>			
<b>Vidēji uz 1 m<sup>2</sup></b>	<b>Ls 254,21</b>			

Pat pieņemot, ka 15% gadījumos istabu, uz kurām pretendē reģistrētās personas (ģimenes) skaits varētu būt mazāks, nekā cilvēku skaits ģimenē, pie augšminētās aprēķinu metodikas ikgadējais dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu apjoms programmas periodā vidēji nepārsniegs 10 000 000 Ls/ gadā.

**Nepieciešamo līdzekļu dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu izmaksām aprēķins pie pabalsta apjoma 40% no vidējās sērijveida dzīvokļa cenas Rīgas pilsētā:**

Aprēķinātais personu skaits, kas pretendētu uz pārceļšanās pabalstiem	3000			
Cilvēku skaits ģimenē	1	2	3	4
Aprēķinātais pretendentu īpatsvars no kopējā	49%	31%	18%	2%
Aprēķinātais pretendentu skaits	1479	921	540	60
Aprēķinātā kompensācijas summa, personai	Ls 10 800	Ls 16 600	Ls 22 400	Ls 28 200
<b>Aprēķinātā nepieciešamā pabalstu summa</b>	<b>Ls 15 970 093</b>	<b>Ls 15 289 927</b>	<b>Ls 12 095 535</b>	<b>Ls 1 698 442</b>
<b>Aprēķinātā nepieciešamā pabalstu summa, kopā</b>	<b>Ls 45 053 998</b>			
<b>Vidēji programmas periodā, gadā</b>	<b>Ls 11 263 499</b>			
<b>Vidēji uz 1 m2</b>	<b>Ls 335,16</b>			

Pat pieņemot, ka 15% gadījumos istabu, uz kurām pretendē reģistrētās personas (ģimenes) skaits varētu būt mazāks, nekā cilvēku skaits ģimenē, pie augšminētās aprēķinu metodikas ikgadējais dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu apjoms programmas periodā vidēji nepārsniegs 12 000 000 Ls/ gadā.

**Nepieciešamo līdzekļu dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu izmaksām aprēķins pie pabalsta apjoma 50% no vidējās sērijveida dzīvokļa cenas Rīgas pilsētā:**

Aprēķinātais personu skaits, kas pretendētu uz pārceļšanās pabalstiem	3000			
Cilvēku skaits ģimenē	1	2	3	4
Aprēķinātais pretendentu īpatsvars no kopējā	49%	31%	18%	2%
Aprēķinātais pretendentu skaits	1479	921	540	60
Aprēķinātā kompensācijas summa, personai	Ls 12 900	Ls 20 800	Ls 28 700	Ls 36 600
<b>Aprēķinātā nepieciešamā pabalstu summa</b>	<b>Ls 19 075 389</b>	<b>Ls 19 158 463</b>	<b>Ls 15 497 404</b>	<b>Ls 2 204 361</b>
<b>Aprēķinātā nepieciešamā pabalstu summa, kopā</b>	<b>Ls 55 935 618</b>			
<b>Vidēji programmas periodā, gadā</b>	<b>Ls 13 983 904</b>			
<b>Vidēji uz 1 m2</b>	<b>Ls 416,11</b>			

Pat pieņemot, ka 15% gadījumos istabu, uz kurām pretendē reģistrētās personas (ģimenes) skaits varētu būt mazāks, nekā cilvēku skaits ģimenē, pie augšminētās aprēķinu metodikas ikgadējais dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu apjoms programmas periodā vidēji nepārsniegs 15 000 000 Ls/ gadā.

## **15. Kopsavilkums**

**Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas mērķis ir līdz 2010. gadam nodrošināt vismaz 10000 ģimenes, kurām ir vajadzīga palīdzība mājokļu jautājuma risināšanā, ar labiekārtotiem un mūsdienīgu prasībām atbilstošiem dzīvokļiem, kā arī ar tirgus situācijai atbilstošu dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu palīdzību veicināt jaunu mājokļu iegādi vismaz 3000 ģimenēm.**

Lai realizētu šo mērķi, galvenais uzdevums 2007. – 2010. gados ir 10000 jaunu dzīvokļu celtniecība Rīgas pilsētā, katru gadu nododot ekspluatācijā vismaz 2500 dzīvokļus. Tādējādi, kopā ar privātā sektora uzceltajiem vidēji 4000 dzīvokļiem gadā, tiktu nodrošināta pilsētas kopējā dzīvokļu fonda atjaunošana ar 2-4 dzīvokļiem uz 1000 iedzīvotājiem gadā.

Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas 2007. – 2010. gadam kopējās izmaksas (ņemot vērā prognozējamo celtniecības cenu pieaugumu programmas realizācijas periodā) ir apmēram 406 miljoni Ls.

Kopējais dzīvojamā fonda attīstības programmas realizācijai nepieciešamais Rīgas pašvaldības finansējums ir 547,45 milj. Ls (ar pašreizējā likumdošanā paredzēto valsts finansiālo atbalstu) un 277,97 milj. Ls (ar tirgus situācijai atbilstošu valsts finansiālo atbalstu). Ēku būvniecība tiek veikta uz SIA "Rīgas pilsēt būvnieks" pamatkapitālā iekļautās zemes. Ir paredzēts, ka programmas realizācijai nepieciešamo summu SIA "Rīgas pilsēt būvnieks" piesaistīs ilgtermiņa kredītu veidā uz 30 gadiem, paredzot pamatsummas atmaksu sākot ar 2 gadu pēc finansu resursu saņemšanas. Ar SIA „Rīgas pilsēt būvnieks” tiks slēgts līgums par pakalpojumu sniegšanu (vai īres līgums) par konkrētu jaunuzbūvēto dzīvokļu izīrēšanu, īres maksu nosakot atbilstošu būvniecībai ņemtā kredīta pamatsummas un procentu samaksai, kuras daļa tiek segta no Rīgas pašvaldības budžeta dzīvokļu pabalsta veidā, un paredzot, ka pēc pilnas kredīta nomaksas īpašums paliek SIA „Rīgas pilsēt būvnieks”.

Tādējādi 2007. – 2039. gadu periodā plānotie pilsētas budžeta izdevumi, kurus veidos procentu maksājumi par programmas realizācijai piesaistītajiem ilgtermiņa kredītiem, kā arī kredītu pamatsummas maksājumi, atkarībā no valsts līdzdalības, ir plānoti vidēji no 8,42 līdz 16,59 miljoniem Ls/gadā.

### **Šobrīd ir radīti visi priekšnoteikumi pašvaldības mājokļu celtniecības attīstībai**

- Ir skaidri definēti Rīgas pilsētas stratēģiskie mērķi mājokļu nodrošinājuma jomā
- Rīgas pašvaldība ir kapitālsabiedrības SIA "Rīgas pilsēt būvnieks" īpašnieks, kurai ir ilgstoša pieredze Rīgas pašvaldības pasūtītāja funkciju nodrošināšanai Rīgas domes normatīvajos aktos noteiktajiem projektiem, kas saistīti ar mājokļu, kā arī citu Rīgas domes noteiktu objektu iegādes organizēšanu, projektēšanu, būvniecību, atjaunošanu un kapitālo remontu, atjaunoto un jaunuzcelto māju apsaimniekošanu, kas ļauj līdz pat par 30% samazināt mājokļu izmaksas
- Rīgas dome ir noteikusi 29 daudzdzīvokļu apbūves vajadzībām paredzētus zemes gabalus ar kopējo platību 145,34 ha, un ir pietiekami, lai veiktu 20 000 dzīvokļu celtniecību, un pilnībā nodrošina Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas 2007. – 2010. gadam vajadzības
- Latvijas komercbankas ir gatavas ilgtermiņā (līdz 30 gadiem) kreditēt programmā paredzēto mājokļu būvniecību

### **Pašvaldības mājokļu celtniecību kavējošie faktori**

- Pašreizējā mājokļu būvniecības finansēšanas shēma paredz, ka saskaņā ar likuma „Par pašvaldību budžetiem” 22.panta (2) punktu pašvaldība slēdzot līgumus par nomas pirkuma (finanšu līzings) līgumu par dzīvokļu izpirkšanu uzņemas ilgtermiņa saistības
- Aktīvās visa veida objektu celtniecības dēļ šobrīd Latvijā ir ierobežotas projektēšanas un būvniecības jaudas, kas ierobežo programmas ietvaros jaunceļamo dzīvokļu apjomu, kā arī var neļaut to realizēt paredzētajā apjomā un termiņos
- Likumdošanā šobrīd paredzētais Valsts atbalsts pašvaldības mājokļu celtniecībai (20% - 30% no 1 m<sup>2</sup> celtniecības izmaksām, kas nepārsniedz 350 Ls) ir neatbilstošs tirgus situācijai un nespēj būtiski samazināt nepieciešamo investīciju celtniecībā apjomu

Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas veiksmīgas realizācijas priekšnosacījums ir, ka pasūtītājs būs SIA "Rīgas pilsēt būvnieks", kas ir Rīgas domei piederoša uzņēmēj sabiedrība, kas ļauj prognozēt visā programmā aptvertajā laika periodā stabilas cenas un Rīgas pilsētai izdevīgus nosacījumus.

Izdevīgu piedāvāto nosacījumu gadījumā Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas realizācijai ir iespējams arī iesaistīt citas būvfirmas vai nekustamā īpašuma attīstītājus, paredzot kopuzņēmumu veidošanu ar SIA „Rīgas pilsēt būvnieks”.

### **Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas veiksmīgai realizācijai nepieciešamie veicamie pasākumi:**

- **Lai pilnībā būtu iespējams izmantot Rīgas pašvaldības kapitālsabiedrības SIA "Rīgas pilsēt būvnieks" iespējas programmas realizācijai, ir nepieciešams noslēgt atbilstošo pašvaldības funkciju deleģēšanas līgumu**
- **Izveidot maznodrošināto personu un saskaņā ar likumu „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” pabalstus saņēmušo personu monitoringa sistēmu;**
- **Sagatavot un iesniegt Ministru kabinetā un Saeimā grozījumus 2005.gada 5.aprīļa Ministru kabineta noteikumos Nr.237 „Kārtība, kādā pašvaldībām piešķiramas valsts mērķdotācijas dzīvokļa jautājumu risināšanai”, paredzot valsts mērķdotāciju pašvaldību dzīvojamā fonda (sociālo dzīvojamo māju un pašvaldības īres namu) izveidei apjoma korekcijas atbilstoši pašreizējām būvniecības tirgus cenām;**
- **Sagatavot nepieciešamos Rīgas domes saistošo noteikumu grozījumus, paredzot dzīvojamo telpu īres līgumu nosacījumu un termiņu ierobežojumus;**
- **Apstiprinot programmu, ieviest papildinājumus Rīgas pilsētas attīstības programmā un budžeta stratēģijā un ilgtermiņā plānot Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas realizācijai nepieciešamos finanšu līdzekļus.**

## **16. Izmantotie informācijas avoti**

1. Rīgas ilgtermiņa attīstības stratēģija līdz 2025.gadam
2. Rīgas attīstības programmā 2006. – 2012.gadam.
3. Mājokļa attīstības un apsaimniekošanas koncepcija Rīgas pilsētai, Projekts, 3. versija.
4. Rīgas pašvaldības portālā [www.riga.lv](http://www.riga.lv) publicētā informācija.
5. Latvijas Centrālās statistikas pārvaldes mājas lapa [www.csb.lv](http://www.csb.lv).
6. Rīga skaitļos. Statistikas gadagrāmata.– R., LR Centrālā Statistikas pārvalde, 2002.
7. Latvijas būvnormatīvu LBN 211 – 98 “Daudzstāvu dzīvokļu dzīvojamie nami”.
8. Koncepcija par privātā pamatkapitāla piesaisti SIA „Rīgas pilsētībūvnieks” mājokļu celtniecības projektiem, zvērinātu advokātu birojs "Baltmane un Bitāns".
9. Tallinas dzīvojamā fonda attīstības programma "5000 dzīves vietas Tallinā".
10. 2005.gada 5.aprīļa Ministru kabineta noteikumi Nr.237 „Kārtība, kādā pašvaldībām piešķiramas valsts mērķdotācijas dzīvokļa jautājumu risināšanai”
11. Ministru kabineta noteikumi Nr.45 „Dzīvojamās telpas īres maksā ietilpstošo apsaimniekošanas izdevumu aprēķināšanas metodika”
12. Rīgas domes struktūrvienību sagatavotā informācija.

## **17. Pielikumi**

1. Pielikums.

**17.1. Finanšu aprēķini programmas realizācijai ar pašreizējā likumdošanā paredzēto valsts līdzdalību**

Ar Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas realizāciju saistītās SIA „Rīgas pilsēt būvnieks” naudas plūsmas 2007. – 2039 gadam prognoze (LVL)	Procentu likme (6 mēnešu RIGIBOR +0,5%)	1 gads	2 gads	3 gads	4 gads	5 gads	6 gads	7 gads	8 gads	9 gads	10 gads
Ilgtermiņa kredītu būvniecībai saņemšana		87500000	96250000	105875000	116462500	-	-	-	-	-	-
Kredītu procentu maksājumi											
1 aizņ	5,46%		9815852	4060875	3915844	3770813	3625781	3480750	3335719	3190688	3045656
2 aizņ	5,46%			10797437	4436250	4277813	4119375	3960938	3802500	3644063	3485625
3 aizņ	5,46%				11877180	4859400	4685850	4512300	4338750	4165200	3991650
4 aizņ	5,46%					13064898	5335103	5144563	4954024	4763484	4572945
Procentu maksājumi kopā		-	9815852	14858312	20229274	25972923	17766109	17098551	16430993	15763434	15095876
Pamatsummas atmaksa											
1 aizņ			13125000	2656250	2656250	2656250	2656250	2656250	2656250	2656250	2656250
2 aizņ				15000000	2901786	2901786	2901786	2901786	2901786	2901786	2901786
3 aizņ					16875000	3178571	3178571	3178571	3178571	3178571	3178571
4 aizņ						18750000	3489732	3489732	3489732	3489732	3489732
Pamatsummas atmaksa kopā		-	13125000	17656250	22433036	27486607	12226339	12226339	12226339	12226339	12226339

**RĪGAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMĀ FONDA ATTĪSTĪBAS PROGRAMMA 2007. – 2010. GADAM**

<b>Kopā nepieciešamie īres ieņēmumi:</b>			<b>22940852</b>	<b>32514562</b>	<b>42662310</b>	<b>53459530</b>	<b>29992448</b>	<b>29324890</b>	<b>28657332</b>	<b>27989774</b>	<b>27322216</b>
--	--	--	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

	<b>Procentu likme (6 mēnešu RIGIBOR +0,5%)</b>	<b>11 gads</b>	<b>12 gads</b>	<b>13 gads</b>	<b>14 gads</b>	<b>15 gads</b>	<b>16 gads</b>	<b>17 gads</b>	<b>18 gads</b>	<b>19 gads</b>	<b>20 gads</b>
Ilgtermiņa kredītu būvniecībai saņemšana		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kredītu procentu maksājumi											
1 aizņ	5,46%	2900625	2755594	2610563	2465531	2320500	2175469	2030438	1885406	1740375	1595344
2 aizņ	5,46%	3327188	3168750	3010313	2851875	2693438	2535000	2376563	2218125	2059688	1901250
3 aizņ	5,46%	3818100	3644550	3471000	3297450	3123900	2950350	2776800	2603250	2429700	2256150
4 aizņ	5,46%	4382406	4191866	4001327	3810788	3620248	3429709	3239169	3048630	2858091	2667551
Procentu maksājumi kopā		14428318	13760760	13093202	12425644	11758086	11090528	10422969	9755411	9087853	8420295
Pamatsummas atmaksa											
1 aizņ		2656250	2656250	2656250	2656250	2656250	2656250	2656250	2656250	2656250	2656250
2 aizņ		2901786	2901786	2901786	2901786	2901786	2901786	2901786	2901786	2901786	2901786
3 aizņ		3178571	3178571	3178571	3178571	3178571	3178571	3178571	3178571	3178571	3178571
4 aizņ		3489732	3489732	3489732	3489732	3489732	3489732	3489732	3489732	3489732	3489732
Pamatsummas atmaksa kopā		12226339	12226339	12226339	12226339	12226339	12226339	12226339	12226339	12226339	12226339
<b>Kopā nepieciešamie īres ieņēmumi:</b>		<b>26654657</b>	<b>25987099</b>	<b>25319541</b>	<b>24651983</b>	<b>23984425</b>	<b>23316867</b>	<b>22649309</b>	<b>21981751</b>	<b>21314192</b>	<b>20646634</b>

**RĪGAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMĀ FONDA ATTĪSTĪBAS PROGRAMMA 2007. – 2010. GADAM**

	<b>Procentu likme (6 mēnešu RIGIBOR +0,5%)</b>	<b>21 gads</b>	<b>22 gads</b>	<b>23 gads</b>	<b>24 gads</b>	<b>25 gads</b>	<b>26 gads</b>	<b>27 gads</b>	<b>28 gads</b>	<b>29 gads</b>	<b>30 gads</b>
Ilgtermiņa kredītu būvniecībai saņemšana		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kredītu procentu maksājumi											
1 aizņ	5,46%	1450313	1305281	1160250	1015219	870188	725156	580125	435094	290063	145031
2 aizņ	5,46%	1742813	1584375	1425938	1267500	1109063	950625	792187	633750	475312	316875
3 aizņ	5,46%	2082600	1909050	1735500	1561950	1388400	1214850	1041300	867750	694200	520650
4 aizņ	5,46%	2477012	2286473	2095933	1905394	1714854	1524315	1333776	1143236	952697	762157
Procentu maksājumi kopā		7752737	7085179	6417621	5750063	5082504	4414946	3747388	3079830	2412272	1744714
Pamatsummas atmaksa											
1 aizņ		2656250	2656250	2656250	2656250	2656250	2656250	2656250	2656250	2656250	2656250
2 aizņ		2901786	2901786	2901786	2901786	2901786	2901786	2901786	2901786	2901786	2901786
3 aizņ		3178571	3178571	3178571	3178571	3178571	3178571	3178571	3178571	3178571	3178571
4 aizņ		3489732	3489732	3489732	3489732	3489732	3489732	3489732	3489732	3489732	3489732
Pamatsummas atmaksa kopā		12226339	12226339	12226339	12226339	12226339	12226339	12226339	12226339	12226339	12226339
<b>Kopā nepieciešamie īres ieņēmumi:</b>		<b>19979076</b>	<b>19311518</b>	<b>18643960</b>	<b>17976402</b>	<b>17308844</b>	<b>16641286</b>	<b>15973727</b>	<b>15306169</b>	<b>14638611</b>	<b>13971053</b>

**RĪGAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMĀ FONDA ATTĪSTĪBAS PROGRAMMA 2007. – 2010. GADAM**

	<b>Procentu Likme (6 mēnešu RIGIBOR +0,5%)</b>	<b>31gads</b>	<b>32gads</b>	<b>33gads</b>	<b>Kopā</b>
Ilgtermiņa kredītu būvniecībai saņemšana		-	-	-	406087500
Kredītu procentu maksājumi					-
1 aizņ	5,46%				68698539
2 aizņ	5,46%	158437			75123062
3 aizņ	5,46%	347100	173550		82338480
4 aizņ	5,46%	571618	381079	190539	90423885
Procentu maksājumi kopā		1077156	554629	190539	316583966
Pamatsummas atmaksa					-
1 aizņ		-	-	-	87500000
2 aizņ		2901786	-	-	96250000
3 aizņ		3178571	3178571	-	105875000
4 aizņ		3489732	3489732	3489732	116462500
Pamatsummas atmaksa kopā		9570089	6668304	3489732	406087500
<b>Kopā nepieciešamie īres ieņēmumi:</b>		<b>10647245</b>	<b>7222932</b>	<b>3680272</b>	<b>722 671 466</b>

## Pašvaldības finansiālo saistību aprēķins pirmajam programmas realizācijas gadam ar pašreizējā likumdošanā paredzēto valsts līdzdalību dzīvojamā fonda būvniecībā

Gads	Nepieciešamie līdzekļi būvniecības kredīta atmaksai (īres maksa)	Līdzekļu avoti		
		Valsts investīcijas	No iedzīvotājiem saņemtās īres maksas	Maksājumi no pašvaldības budžeta
2007	Ls 0	Ls 0	Ls 0	<b>Ls 0</b>
2008	Ls 22 940 852	Ls 13 125 000	Ls 913 697	<b>Ls 8 902 155</b>
2009	Ls 6 717 125	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 5 803 428</b>
2010	Ls 6 572 094	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 5 658 397</b>
2011	Ls 6 427 063	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 5 513 366</b>
2012	Ls 6 282 031	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 5 368 334</b>
2013	Ls 6 137 000	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 5 223 303</b>
2014	Ls 5 991 969	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 5 078 272</b>
2015	Ls 5 846 938	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 4 933 241</b>
2016	Ls 5 701 906	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 4 788 209</b>
2017	Ls 5 556 875	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 4 643 178</b>
2018	Ls 5 411 844	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 4 498 147</b>
2019	Ls 5 266 813	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 4 353 116</b>
2020	Ls 5 121 781	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 4 208 084</b>
2021	Ls 4 976 750	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 4 063 053</b>
2022	Ls 4 831 719	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 3 918 022</b>
2023	Ls 4 686 688	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 3 772 991</b>
2024	Ls 4 541 656	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 3 627 959</b>
2025	Ls 4 396 625	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 3 482 928</b>
2026	Ls 4 251 594	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 3 337 897</b>
2027	Ls 4 106 563	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 3 192 866</b>
2028	Ls 3 961 531	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 3 047 834</b>
2029	Ls 3 816 500	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 2 902 803</b>
2030	Ls 3 671 469	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 2 757 772</b>
2031	Ls 3 526 438	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 2 612 741</b>
2032	Ls 3 381 406	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 2 467 709</b>
2033	Ls 3 236 375	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 2 322 678</b>
2034	Ls 3 091 344	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 2 177 647</b>
2035	Ls 2 946 313	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 2 032 616</b>
2036	Ls 2 801 281	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 1 887 584</b>
<b>Kopā</b>	<b>Ls 156 198 539</b>	<b>Ls 13 125 000</b>	<b>Ls 26 497 209</b>	<b>Ls 116 576 330</b>

2. Pielikums.

17.2. Finanšu aprēķini programmas realizācijai ar tirgus situācijai atbilstošu valsts līdzdalību

Ar Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas realizāciju saistītās SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” naudas plūsmas 2007. – 2039 gadam prognoze (LVL)

	Procentu likme (6 mēnešu RIGIBOR +0,5%)	1 gads	2 gads	3 gads	4 gads	5 gads	6 gads	7 gads	8 gads	9 gads	10 gads
Ilgtermiņa kredītu būvniecībai saņemšana		87500000	70000000	77000000	84700000	-	-	-	-	-	-
Kredītu procentu maksājumi											
1 aizņ	5,46%		9815852	3344250	3224813	3105375	2985938	2866500	2747063	2627625	2508188
2 aizņ	5,46%			7852681	2245425	2165231	2085038	2004844	1924650	1844456	1764263
3 aizņ	5,46%				8637949	2469968	2381754	2293541	2205328	2117115	2028902
4 aizņ	5,46%					9501744	2716964	2619930	2522895	2425861	2328827
Procentu maksājumi kopā		-	9815852	11196931	14108187	17242318	10169694	9784815	9399936	9015057	8630178
Pamatsummas atmaksa											
1 aizņ			26250000	2187500	2187500	2187500	2187500	2187500	2187500	2187500	2187500
2 aizņ				28875000	1468750	1468750	1468750	1468750	1468750	1468750	1468750
3 aizņ					31762500	1615625	1615625	1615625	1615625	1615625	1615625
4 aizņ						34938750	1777188	1777188	1777188	1777188	1777188
Pamatsummas atmaksa kopā		-	26250000	31062500	35418750	40210625	7049063	7049063	7049063	7049063	7049063
<b>Kopā nepieciešamie īres ieņēmumi:</b>		-	<b>36065852</b>	<b>42259431</b>	<b>49526937</b>	<b>57452943</b>	<b>17218756</b>	<b>16833877</b>	<b>16448999</b>	<b>16064120</b>	<b>15679241</b>

**RĪGAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMĀ FONDA ATTĪSTĪBAS PROGRAMMA 2007. – 2010. GADAM**

	<b>Procentu likme (6 mēnešu RIGIBOR +0,5%)</b>	<b>11 gads</b>	<b>12 gads</b>	<b>13 gads</b>	<b>14 gads</b>	<b>15 gads</b>	<b>16 gads</b>	<b>17 gads</b>	<b>18 gads</b>	<b>19 gads</b>	<b>20 gads</b>
Ilgtermiņa kredītu būvniecībai saņemšana		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kredītu procentu maksājumi											
1 aizņ	5,46%	2388750	2269313	2149875	2030438	1911000	1791563	1672125	1552688	1433250	1313813
2 aizņ	5,46%	1684069	1603875	1523681	1443488	1363294	1283100	1202906	1122713	1042519	962325
3 aizņ	5,46%	1940689	1852476	1764263	1676049	1587836	1499623	1411410	1323197	1234984	1146771
4 aizņ	5,46%	2231792	2134758	2037723	1940689	1843654	1746620	1649585	1552551	1455517	1358482
Procentu maksājumi kopā		8245300	7860421	7475542	7090663	6705784	6320906	5936027	5551148	5166269	4781390
Pamatsummas atmaksa											
1 aizņ		2187500	2187500	2187500	2187500	2187500	2187500	2187500	2187500	2187500	2187500
2 aizņ		1468750	1468750	1468750	1468750	1468750	1468750	1468750	1468750	1468750	1468750
3 aizņ		1615625	1615625	1615625	1615625	1615625	1615625	1615625	1615625	1615625	1615625
4 aizņ		1777188	1777188	1777188	1777188	1777188	1777188	1777188	1777188	1777188	1777188
Pamatsummas atmaksa kopā		7049063	7049063	7049063	7049063	7049063	7049063	7049063	7049063	7049063	7049063
<b>Kopā nepieciešamie īres ieņēmumi:</b>		<b>15294362</b>	<b>14909483</b>	<b>14524604</b>	<b>14139726</b>	<b>13754847</b>	<b>13369968</b>	<b>12985089</b>	<b>12600210</b>	<b>12215332</b>	<b>11830453</b>

**RĪGAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMĀ FONDA ATTĪSTĪBAS PROGRAMMA 2007. – 2010. GADAM**

	<b>Procentu likme (6 mēnešu RIGIBOR +0,5%)</b>	<b>21 gads</b>	<b>22 gads</b>	<b>23 gads</b>	<b>24 gads</b>	<b>25 gads</b>	<b>26 gads</b>	<b>27 gads</b>	<b>28 gads</b>	<b>29 gads</b>	<b>30 gads</b>
Ilgtermiņa kredītu būvniecībai saņemšana		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kredītu procentu maksājumi											
1 aizņ	5,46%	1194375	1074938	955500	836063	716625	597188	477750	358313	238875	119438
2 aizņ	5,46%	882131	801938	721744	641550	561356	481163	400969	320775	240581	160388
3 aizņ	5,46%	1058558	970344	882131	793918	705705	617492	529279	441066	352853	264639
4 aizņ	5,46%	1261448	1164413	1067379	970344	873310	776276	679241	582207	485172	388138
Procentu maksājumi kopā		4396511	4011633	3626754	3241875	2856996	2472117	2087239	1702360	1317481	932602
Pamatsummas atmaksa											
1 aizņ		2187500	2187500	2187500	2187500	2187500	2187500	2187500	2187500	2187500	2187500
2 aizņ		1468750	1468750	1468750	1468750	1468750	1468750	1468750	1468750	1468750	1468750
3 aizņ		1615625	1615625	1615625	1615625	1615625	1615625	1615625	1615625	1615625	1615625
4 aizņ		1777188	1777188	1777188	1777188	1777188	1777188	1777188	1777188	1777188	1777188
Pamatsummas atmaksa kopā		7049063	7049063	7049063	7049063	7049063	7049063	7049063	7049063	7049063	7049063
<b>Kopā nepieciešamie īres ieņēmumi:</b>		<b>11830453</b>	<b>11445574</b>	<b>11060695</b>	<b>10675816</b>	<b>10290938</b>	<b>9906059</b>	<b>9521180</b>	<b>9136301</b>	<b>8751422</b>	<b>8366543</b>

**RĪGAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMĀ FONDA ATTĪSTĪBAS PROGRAMMA 2007. – 2010. GADAM**

	<b>Procentu Likme (6 mēnešu RIGIBOR +0,5%)</b>	<b>31gads</b>	<b>32gads</b>	<b>33gads</b>	<b>Kopā</b>
Ilgtermiņa kredītu būvniecībai saņemšana		-	-	-	319200000
Kredītu procentu maksājumi					-
1 aizņ	5,46%				58307477
2 aizņ	5,46%	80194			40411344
3 aizņ	5,46%	176426	88213		44452478
4 aizņ	5,46%	291103	194069	97034	48897726
Procentu maksājumi kopā		547723	282282	97034	192069024
Pamatsummas atmaksa					-
1 aizņ		-	-	-	87500000
2 aizņ		1468750	-	-	70000000
3 aizņ		1615625	1615625	-	77000000
4 aizņ		1777188	1777188	1777188	84700000
Pamatsummas atmaksa kopā		4861563	3392813	1777188	319200000
<b>Kopā nepieciešamie īres ieņēmumi:</b>		<b>5409286</b>	<b>3675095</b>	<b>1874222</b>	<b>511269024</b>

**Pašvaldības finansiālo saistību aprēķins pirmajam programmas realizācijas gadam ar tirgus situācijai atbilstošu valsts līdzdalību dzīvojamā fonda būvniecībā**

Gads	Nepieciešamie līdzekļi būvniecības kredīta atmaksai (īres maksa)	Līdzekļu avoti		
		Valsts investīcijas	No iedzīvotājiem saņemtās īres maksas	Maksājumi no pašvaldības budžeta
2007	Ls 0	Ls 0	Ls 0	<b>Ls 0</b>
2008	Ls 36 065 852	Ls 26 250 000	Ls 913 697	<b>Ls 8 902 155</b>
2009	Ls 5 531 750	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 4 618 053</b>
2010	Ls 5 412 313	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 4 498 616</b>
2011	Ls 5 292 875	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 4 379 178</b>
2012	Ls 5 173 438	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 4 259 741</b>
2013	Ls 5 054 000	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 4 140 303</b>
2014	Ls 4 934 563	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 4 020 866</b>
2015	Ls 4 815 125	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 3 901 428</b>
2016	Ls 4 695 688	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 3 781 991</b>
2017	Ls 4 576 250	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 3 662 553</b>
2018	Ls 4 456 813	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 3 543 116</b>
2019	Ls 4 337 375	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 3 423 678</b>
2020	Ls 4 217 938	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 3 304 241</b>
2021	Ls 4 098 500	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 3 184 803</b>
2022	Ls 3 979 063	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 3 065 366</b>
2023	Ls 3 859 625	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 2 945 928</b>
2024	Ls 3 740 188	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 2 826 491</b>
2025	Ls 3 620 750	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 2 707 053</b>
2026	Ls 3 501 313	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 2 587 616</b>
2027	Ls 3 381 875	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 2 468 178</b>
2028	Ls 3 262 438	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 2 348 741</b>
2029	Ls 3 143 000	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 2 229 303</b>
2030	Ls 3 023 563	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 2 109 866</b>
2031	Ls 2 904 125	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 1 990 428</b>
2032	Ls 2 784 688	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 1 870 991</b>
2033	Ls 2 665 250	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 1 751 553</b>
2034	Ls 2 545 813	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 1 632 116</b>
2035	Ls 2 426 375	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 1 512 678</b>
2036	Ls 2 306 938	Ls 0	Ls 913 697	<b>Ls 1 393 241</b>
<b>Kopā</b>	<b>Ls 145 807 477</b>	<b>Ls 26 250 000</b>	<b>Ls 26 497 209</b>	<b>Ls 93 060 267</b>