

# **RĪGAS DOMES JAUNĀ ADMINISTRATĪVĀ ĒKA, TĀS FINANSĒŠANAS MODELIS**

Rīga 2005

<b><u>KOPSAVILKUMS</u></b>	<b>3</b>
<b><u>IEVADS</u></b>	<b>5</b>
<b><u>1 RĪGAS DOMES IZVĒLĒTĀ TERITORIJA JAUNAJAI ADMINISTRATĪVAJAI ĒKAI: SVID ANALĪZE</u></b>	<b>8</b>
<b><u>2 RĪGAS DOMES ADMINISTRATĪVĀS ĒKAS BŪVNICĪBAS IZMAKSAS</u></b>	<b>10</b>
2.1 PIENĒMUMI IZMAKSU NOVĒRTĒJUMAM	10
2.2 APTUVENI NEPIECIEŠAMIE IEGULDĪJUMI OBJEKTA BŪVNICĪBĀ UN INFRASTRUKTŪRĀ	10
2.3 OBJEKTA NĀKOTNES VĒRTĪBA	12
2.3.1 SALĪDZINOŠĀ VĒRTĒJUMA METODE	12
2.3.2 KAPITALIZĀCIJAS METODE	13
<b><u>3 RĪGAS PILSĒTAS IEGUVUMI NO ATTĪSTĪBAS PROJEKTA REALIZĀCIJAS</u></b>	<b>14</b>
<b><u>4 APKĀRTĒJĀS TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS VIRZIENI PĒC JAUNĀS RĪGAS DOMES ADMINISTRATĪVĀS ĒKAS PROJEKTA REALIZĀCIJAS</u></b>	<b>16</b>
4.1 TERITORIJAS PLĀNOTĀ IZMANTOŠANA	16
4.2 ŠABIEDRISKAIS TRANSPORTS UN AUTONOVĪETNES	16
<b><u>5 IESPĒJAMIE VALSTS UN PRIVĀTĀS PARTNERĪBAS MODEĻI RĪGAS DOMES ADMINISTRATĪVĀS ĒKAS FINANSĒŠANAI</u></b>	<b>18</b>
5.1 VPP ATTĪSTĪBA LATVIJĀ	18
5.1.1 LIKUMDOŠANA	18
5.1.2 PIEREDZE VPP PROJEKTU REALIZĒŠANĀ	19
5.2 VPP KLASIFIKĀCIJA	20
5.3 TRADICIONĀLA DBFO TIPA LĪGUMA MODEĻA SHĒMA	23
<b><u>6 IZDEVĪGĀKAIS VALSTS UN PRIVĀTĀ SEKTORA SADARBĪBAS MODELIS</u></b>	<b>26</b>
6.1 MODEĻA SHĒMA	26
6.2 POTENCIĀLAIS RĪGAS DOMES AR ĒKAS IZMANTOŠANU SAISTĪTO IKMĒNEŠA IZDEVUMU LĪMENIS	27
6.3 VALSTS PUSES IEGULDĪJUMI UN IEGUVUMI	27
6.4 PRIVĀTĀ PARTNERA IEGULDĪJUMI UN IEGUVUMI	28
6.5 PROJEKTA FINANSĒŠANAS AVOTI	28
6.6 PRIVĀTĀ PARTNERA IZVĒLES PROCESS	30
6.7 DBFO LĪGUMA PAMATNOSTĀDNES	30
6.8 VEICAMO AKTIVITĀŠU SECĪGUMS UN PROGNOZĒJAMĀIS LAIKA GRAFIKS	31
PIELIKUMS. BŪVDARBU TĀME	32

## Kopsavilkums

Rīgas Dome ir pieņēmusi lēmumu būvēt jaunu administratīvo ēku Torņakalnā, lai palielinātu savas darbības efektivitāti, samazinātu izmaksas, kā arī veicinātu degradēto pilsētas teritoriju attīstību.

Galvenās attīstības iespējas, kas radīsies projekta realizācijas rezultātā, ir Rīgas centra pārvietošanās no Daugavas labā krasta uz kreiso, kas atvieglos transporta kustību centrālajā daļā, kā arī šobrīd neattīstītas teritorijas izmantošanas uzsākšana un attīstības veicināšana. Būtiskākais drauds – dislokācija Pārdaugavā, ja netiks atrisināta Daugavas šķērsošanas problēma.

Aptuvenie nepieciešamie ieguldījumi projekta realizācijai ir LVL 43 miljoni, neskaitot zemes vērtību (t.sk. ēkas būvniecība, iekšējie inženiertīkli, kā arī ārējā infrastruktūra). Pēc objekta nodošanas ekspluatācijā tā nākotnes vērtība varētu būt robežās no LVL 30 miljoniem līdz LVL 55 miljoniem.

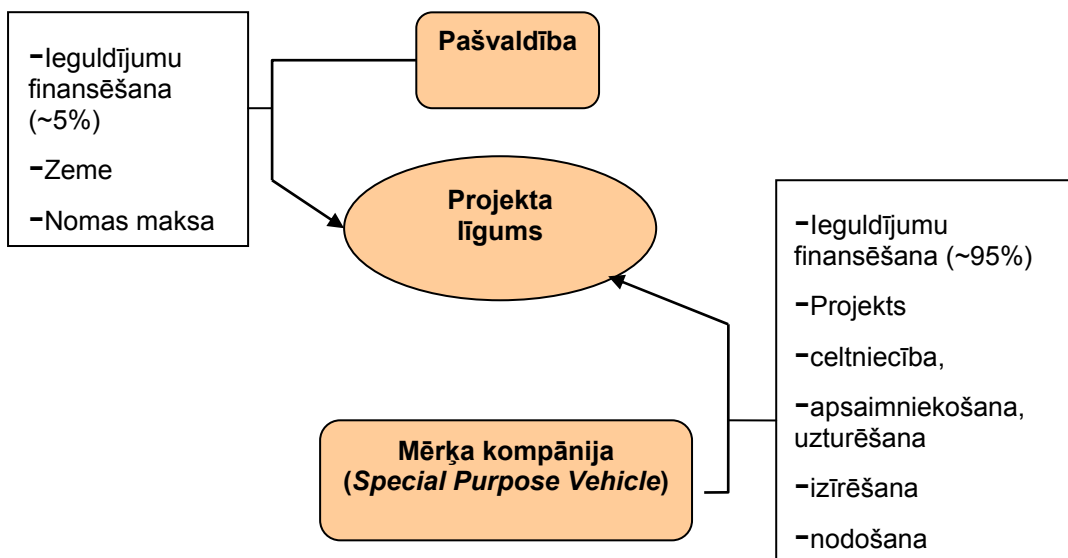
Projekta realizācijas rezultātā samazināsies Rīgas Domes administratīvo izmaksu līmenis, pieaugs nodarbināto skaits un saimniecisko objektu skaits teritorijā, un potenciāli tiks attīstīts modernās arhitektūras tūrisma virziens.

Ir ticis pieņemts lēmums dziļāk izpētīt iespēju finansēt jaunās administratīvās ēkas būvniecību, izmantojot valsts un privātās partnerības (VPP) iespējas. Latvijā līdz šim VPP nav izmantota kā valsts sektora investīciju finansēšanas instruments, taču šobrīd tiek īstenoti 5 pilotprojekti.

Pastāv 2 VPP veidi: līgumiskā (kas tālāk sadalās koncesijā un DBFO tipa līguma VPP) un institucionālā VPP. Atšķirība starp tām ir vienošanās formā starp valsts un privāto pusēm.

Piemērotākais VPP modelis šajā gadījumā ir DBFO tipa līgums.

### DBFO modeļa shēma



DBFO tipa līguma ietvaros tiek dibināta Mērķa kompānija, kas ir atbildīga par sekojošām aktivitātēm (Shēma 6.1):

- 1) būvprojekta izstrādi,
- 2) celtniecības darbiem un projekta finansēšanu (ņemot vērā iespējas izmantot ES fondu, Kohēzijas fonda, Valsts investīciju programmas līdzekļus),
- 3) ēkas apsaimniekošanu,
- 4) ēkas izīrēšanu Rīgas Domei,
- 5) ēkas nodošanu Rīgas Domei īres termiņa beigās.

#### Projekta potenciālie finansēšanas avoti

ieguldījumi	LVL	Finansēšanas avoti	LVL	%
Zeme*	1 484 000	Rīgas Dome	1 484 000	3.32%
Būvprojekts**	421 200	Privātais partneris	42 541 200	95.12%
Būvniecība***	42 120 000	VIP, ES fondi	697 000	1.56%
Infrastruktūra***	697 000			
<b>Kopā</b>	<b>44 722 200</b>		<b>44 722 200</b>	<b>100%</b>

Kopējie potenciālie Rīgas Domes ikmēneša izdevumi ēkas īres termiņa laikā var svārstīties robežās no LVL 272 tūkstošiem līdz LVL 356 tūkstošiem. Šobrīd Domes Rīgas domes struktūrvienību izmantoto administratīvo ēku kopējā tirgus vērtība sastāda ~ LVL 78 miljonus.

## Ievads

Vēsturiski ir izveidojusies situācija, ka Rīgas domes departamenti un citas struktūrvienības ir izvietotas dažādās Rīgas pilsētas vietās, un pašvaldību administrācijas funkciju veikšana ir apgrūtināta un neefektīva. Šī iemesla dēļ ir ticis pieņemts lēmums apvienot Rīgas Domes administrāciju vienā ēkā ar mērķi paaugstināt pašvaldības darbības efektivitāti un samazināt izmaksas, kas tieši (transporta izmaksas, telefona sarunu izmaksas u.tml.) un netieši (darbinieku ceļā pavadītais laiks, apgrūtināta komunikācija starp darbiniekiem, informācijas plūsma starp departamentiem u.tml.) rodas departamentu dažādo atrašanās vietu rezultātā. Lai attīstītu Rīgas atpalikušās teritorijas, tiek plānots jauno Rīgas Domes administratīvo ēku celt ārpus Rīgas centra, tādējādi veicinot infrastruktūras izveidi neapgūtās teritorijās.

Kā minēts Rīgas teritorijas plānojumā 2006-2018. gadam, Rīgā gan valsts pārvaldes institūcijas, gan daudzas Rīgas pašvaldības struktūrvienības ir koncentrētas galvenokārt pilsētas vēsturiskajā centrā, taču tās ir izvietotas dažādās ēkās, un attālumi starp tām ir salīdzinoši lieli, traucē sekmīga darba organizācijai un palielina laika patēriņu saziņai. Turklāt pārvaldes institūcijas parasti piesaista arī lielu skaitu apmeklētāju, tādējādi papildus noslogojot pilsētas centru arī no transporta viedokļa. Atsevišķos gadījumos pārvaldes institūcijas ir izvietotas ēkās (piemēram, ēkas, kuras būvētas kā dzīvojamie nami), kuras nav piemērotas lielu biroju funkcijām, tāpēc darba efektivitātes uzlabošanai un ēku apsaimniekošanas izmaksu samazināšanai ir lietderīgi izskatīt iespēju šādu pārvaldes institūciju pārvietošanu uz jaunām, darbam atbilstošām telpām. Situācijas uzlabošanu var panākt, konsolidējot un izvietojot vismaz daļu no valsts un pašvaldības pārvaldes institūcijām ārpus Rīgas vēsturiskā centra. Viena no vispiemērotākajām vietām šāda jauna administratīvā centra būvēšanai ir Torņakalna apkaime. Tādējādi varētu tikt attīstīta šī Pārdaugavas teritorija, kas turklāt atrodas tuvu esošajam pilsētas

centram, vienlaikus samazinot potenciālo transporta intensitāti Rīgas vēsturiskajā centrā. Rīgas Dome ir pieņēmusi lēmumu izvietot savu jauno administratīvo ēku Torņakalnā (Attēls 1).

#### Attēls 1

#### Rīgas Domes jaunās administratīvās ēkas plānotā atrašanās vieta



Viena no galvenajām ar administratīvās ēkas būvniecību saistītajām problēmām ir finansējuma atrašana nepieciešamo investīciju veikšanai. Līdz šim Rīgas Dome ir apzinājusi iespējamus finansēšanas avotus un tika pieņemts lēmums dziļāk izpētīt iespēju finansēt ēkas celtniecību un infrastruktūras izveidi, izmantojot Valsts un Privātās Partnerības (VPP) metodi, kas ir salīdzinoši jauns valsts un pašvaldību ieguldījumu finansēšanas avots, tomēr gūst arvien lielāku popularitāti kā pašvaldību ieguldījumu finansēšanas instruments Eiropā un ASV.

Šī pētījuma mērķi ir

- (1) izvērtēt izvēlētajā teritorijā stiprās un vājās puses,
- (2) novērtēt aptuvenos veicamos ieguldījumus ēkas būvniecībā un apkārtējās infrastruktūras sakārtošanai,
- (3) noteikt iespējamo objekta nākotnes vērtību,

- (4) noteikt galvenos Rīgas pašvaldības un pilsētas ieguvumu faktoros projekta realizācijas rezultātā,
- (5) ieskicēt optimālo Valsts un Privātās Partnerības modeli projekta realizēšanai.

Pētījuma veikšanai izmantota un apkopota (1) publiski pieejama informācija (Rīgas Attīstības plāns, nekustamā īpašuma tirgu raksturojošie dati, likumdošanas akti, VPP līdzšinējā izmantošana Latvijā un citās valstīs), (2) informācija, kas iegūta speciāli šī pētījuma veikšanai (potenciālo ieguldījumu apjoma novērtējums ēkas būvniecībā un infrastruktūras izveidē).

## 1 Rīgas domes izvēlētā teritorija jaunajai administratīvajai ēkai: SVID analīze

Rīgas Domes jaunās administratīvās ēkas būvniecībai iepļānotās teritorijas stipro pušu, vājo pušu, iespēju un draudu analīze tika veikta, ievērojot 2 aspektus:

- (1) pirmkārt, jāņem vērā teritorijas priekšrocības un trūkumi no Rīgas Domes kā organizatoriskas struktūras viedokļa;
- (2) otrkārt, jāanalizē, kā izmaiņas teritorijā ietekmēs Rīgu kā pilsētu.

Analīzē ir ņemti vērā tādi aspekti kā teritorijas dislokācija, sabiedriskā transporta kustība teritorijas apkārtnē, esošā un nepieciešamā infrastruktūra u.c. (Tabula 1.1). Galvenās attīstības iespējas, kas radīsies projekta realizācijas rezultātā, ir Rīgas centra pārvietošanās no Daugavas labā krasta uz kreiso, kas atvieglos transporta kustību centrālajā daļā un šobrīd neattīstītas teritorijas izmantošanas uzsākšana un attīstības veicināšana.

Tabula 1.1

### Jaunās administratīvās ēkas teritorijas SVID analīze

Stiprās puses	Vājās puses
<u>Attīstīta sabiedriskā transporta kustība:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- autobusu satiksme,</li><li>- tramvajs,</li><li>- dzelzeļa stacija,</li><li>- nākotnē – trolejbuss,</li><li>- ūdens transports.</li></ul> Iespēja tikt pāri Daugavai, izmantojot <u>vilcienu</u>	Teritorijā <u>nav pievilktas komunikācijas:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- ūdensvads (Jelgavas ielā),</li><li>- kanalizācijas vads (Mūkusalas ielā),</li><li>- siltuma trase (1.5 - 2 km attālumā),</li><li>- tuvākā elektroapakšstacija - "Torņakalns".</li></ul>
<u>Atrašanās vieta</u> – tuvu pilsētas centram	
Iespējas	Draudi
Šobrīd pilnīgi neattīstīta teritorija – ir iespējams <u>saplānot infrastruktūru</u> tieši tā, kā ir <u>visizdevīgāk</u> RD administratīvajai ēkai un pilsētas attīstībai kopumā, ņemot vērā tās šībrīža stāvokli un Attīstības plānā ietvertās paredzamās izmaiņas	Atrašanās Pārdaugavā varētu būt neērta apmeklētājiem, ja netiks atrisināta <u>Daugavas šķērsošanas problēma</u>



Tiek <u>attīstīta jauna teritorija pilsētā</u> – izveidota infrastruktūra jaunu saimniecisko objektu iespējamai izveidei	
<u>Pieejamā platība</u> (vieta auto novietošanai) - teritorijā ir iespējams izbūvēt auto stāvvietu, kas, ņemot vērā paredzamo apmeklētāju skaitu, ir nepieciešama	
Atrašanās Pārdaugavā (izdevīgi no tiltu šķērsošanas virzienu viedokļa)	
Tiek veicināta Rīgas <u>darījumu centra</u> pārvietošanās <u>ārpus pilsētas vēsturiskā centra</u>	

## 2 Rīgas Domes administratīvās ēkas būvniecības izmaksas

### 2.1 Pieņēmumi izmaksu novērtējumam

Tā kā uz šī pētījuma veikšanas brīdi Rīgas Domei nav precīzu plānu un datu par veicamajiem būvdarbiem, esošo infrastruktūru un nepieciešamajiem pieslēgumiem, ēkas tipu, izmantojamajiem materiāliem utt., tad izmaksu novērtējumam tika izdarīti virkne pieņēmumu (Tabula 2.1).

**Tabula 2.1**  
**Pieņēmumi izmaksu novērtējumam**

Parametrs	Pieņemtais lielums
Zemes platība	14.48 ha
Apakšzemes stāvvietas	Jā
Darbinieku skaits	~ 2 500
Kopējā telpu platība uz 1 darbinieku (t.sk. tehniskās un palīgtelpas)	Vismaz 22.68 m <sup>2</sup> (atbilstoši Latvijas Būvnormatīviem)
Ēkas veids	7 stāvi, viena stāva platība 8 100 m <sup>2</sup> Pagrabstāvs
Apmeklētāju skaits	~ 70 000 mēnesī
Sabiedriskās ēdināšanas telpas	Ēdnīca, kafejnīca
Gaisa kondicionēšana	Jā
Pieslēgumi	Telefons, internets, autonomais tīkls, TV
Atbilstība	Latvijas Būvnormatīvi

### 2.2 Aptuveni nepieciešamie ieguldījumi objekta būvniecībā un infrastruktūrā

Kopējie nepieciešamie ieguldījumi projekta realizācijai tiek vērtēti LVL 43 000 000 apmērā (saskaņā ar sertificētu būvinženieru<sup>1</sup> izstrādātu aptuveno tāmi, skat. Pielikumu) (Tabula 2.2). Tāme ir balstīta uz vidējas klases būvmateriālu vidējām cenām 2005. gada oktobrī.

<sup>1</sup> Tāmi sastādīja sertificēti būvinženieri Valdis Osis (Būvprakses sertifikāts Nr. 20-520) un Aleksandrs Desņickis (Būvprakses sertifikāts Nr. 50-2429)

**Tabula 2.2**  
**Nepieciešamo ieguldījumu summu novērtējums**

Darbu nosaukums	Izmaksas, LVL	Komentāri
Būvdarbi un iekšējie inženiertīkli	42 120 000	
Ārējie inženiertīkli (1.var.)	1 395 500	"Rīgas siltums" apkure
Ārējie inženiertīkli (2.var)	697 000	Autonoma katlu mājas apkure

Lielākās infrastruktūras izmaksu pozīcijas ir ēkas siltumapgāde un stāvvietu izbūve (Tabula 2.3). Jāņem vērā, ka veidot ēkas siltumapgādi, izmantojot A/S „Rīgas Siltums” pakalpojumus ir vairākkārt dārgāk, nekā izmantojot autonomo apkuri – gāzes katlus.

Ūdensvads un kanalizācijas vads iet pa tuvumā esošajām ielām. Tuvākā elektroapakšstacija ir „Torņakalns” (Akmeņu ielā).

Administratīvās ēkas būvniecībā veicamie ieguldījumi tika aprēķināti, pieņemot LVL 650 būvniecības izmaksas uz 1 m<sup>2</sup>.

**Tabula 2.3**  
**Ieguldījumu summas sadalījums**

Izmaksu pozīcija	Aptuvenā summa, LVL	Komentāri
<b>Būvdarbi un iekšējie inženiertīkli</b>	<b>42 120 000</b>	Stāvu skaits - 7 Pagraba stāvs - 1 Stāva platība - 8 100 m <sup>2</sup>
<b>Ārējie inženiertīkli</b>		
Ūdensapgāde	15 000	Šobrīd ūdensvads iet pa Jelgavas ielu, no tā ir plānoti 2 ievadi jaunajā administratīvajā ēkā
Kanalizācija	72 500	Šobrīd kanalizācijas vads iet pa Mūkusalas ielu, pie tā plānots pieslēgums
<i>Paštecēs kanalizācija</i>	<i>52 000</i>	
<i>Spiedvads</i>	<i>20 500</i>	
Siltumapgāde (Rīgas siltums)	825 000	Šobrīd siltuma trase atrodas 1.5 - 2 km attālumā no teritorijas
Siltumapgāde (autonoma katlu māja)	126 500	
<i>Gāzes pievads (1 km)</i>	<i>30 000</i>	

<i>Katlu māja</i>	96 500	
Elektroapgāde	118 000	Tuvākā apakšstacija - "Torņakalns". 10 kW kabelis un transformatoru apakšstacija, teritorijas apgaismojums
Telefonizācija	10 000	Vietējā telefonstacija
Labiekārtošana	355 000	T.sk. žogs, vārti, apstādījumi
<i>Ceļi</i>	95 000	
<i>Stāvvietas</i>	260 000	
<b>Ārējie inženiertīkli kopā</b>	<b>1 395 500</b>	"Rīgas siltums" apkure
<b>Ārējie inženiertīkli kopā</b>	<b>697 000</b>	Autonoma katlu mājas apkure

### 2.3 Objekta nākotnes vērtība

Nekustamā īpašuma objekta nākotnes vērtība tiek aprēķināta, lai noteiktu tā tirgus vērtību pēc nodošanas ekspluatācijā. Minētā vērtība tiek aprēķināta, ņemot vērā ne tikai objekta celtniecībai nepieciešamos ieguldījumus, bet arī tirgus apstākļus, objekta dislokācijas vietu un līdzīgu blakus esošu objektu vērtības.

Objekta nākotnes vērtības noteikšanā bez izdevumu jeb nepieciešamo ieguldījumu metodes tiek izmantotas arī salīdzinošā vērtējuma metode un kapitalizācijas metode.

#### 2.3.1 Salīdzinošā vērtējuma metode

**Metodes apraksts** Objekta vērtību nosaka, balstoties uz līdzīgu ēku ar līdzvērtīgu novietojumu 1 m<sup>2</sup> vidējo pārdošanas cenu

#### Aprēķins

Vidējā cena par m <sup>2</sup> biroja telpām Torņakalna rajonā	965 LVL
RD ēkas platība	56 700 m <sup>2</sup>
<b>Objekta nākotnes vērtība</b>	<b>54 738 640 LVL</b>

## 2.3.2 Kapitalizācijas metode

**Metodes apraksts** Objekta vērtību nosaka, aprēķinot vidējo potenciālo gada kopējo ieņēmumu (nomas maksu).

Iespējamā cena par m <sup>2</sup> biroja telpām RD administratīvajā ēkā	5.20	LVL/m <sup>2</sup>
RD ēkas platība	56 700	m <sup>2</sup>
Noslogojuma koeficients	0.95	
Nomas ieņēmumi gadā	3 362 522	LVL
Izmaksas	374 000	LVL
<i>Īpašuma nodoklis 1.5% apmērā no orientējošās tirgus vērtības</i>	330 000	LVL
<i>apdrošināšana (0.2%) apmērā no orientējošās tirgus vērtības</i>	44 000	LVL
Tīrie ieņēmumi	2 988 522	LVL
Kapitalizācijas koeficients	10%	
<b>Objekta nākotnes vērtība</b>	<b>29 885 222</b>	<b>LVL</b>

Aprēķinot jaunās Rīgas Domes administratīvās ēkas nākotnes vērtību pēc alternatīvajām aprēķina metodēm, tiek iegūta vērtības diapazons robežās no LVL 30 – 55 miljoniem<sup>2</sup>.

<b>Kopsavilkums</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kopējie ieguldījumi Rīgas Domes jaunās administratīvās ēkas izbūvei un infrastruktūras izveidei tiek prognozēti aptuveni LVL 43 000 000 līmenī, no kuriem LVL 42 120 000 ir pašas ēkas un iekšējo tīklu izbūve.</li> <li>• Galvenās infrastruktūras izmaksu pozīcijas ir ēkas siltumapgāde un stāvvietu izbūve.</li> <li>• Objekta nākotnes vērtība ir robežās no LVL 30 000 000 līdz LVL 55 000 000 atkarībā no aprēķina metodes.</li> </ul>
---------------------	--

<sup>2</sup> Latvijas tirgum raksturīga iezīme, ka, nekustamā īpašuma objektu vērtību nosakot pēc kapitalizācijas metodes, tiek iegūta ievērojami zemāka vērtība, nekā, izmantojot citas metodes.

### 3 Rīgas pilsētas ieguvumi no attīstības projekta realizācijas

Galvenie Rīgas pilsētas ieguvumi no Rīgas Domes jaunas administratīvās ēkas būvniecības ir saistīti galvenokārt ar Rīgas Domes administratīvo izmaksu samazināšanos, saimniecisko objektu skaita pieaugumu apkārtējā teritorijā un nodarbināto skaita palielināšanos teritorijā.

#### Rīgas Domes administratīvo izmaksu izmaiņas

Rīgas Domes kopējo administratīvo izmaksu samazināšanos veicinās sekojoši faktori:

- 1) RD darbinieku ceļā patērētais laiks starp dažādām struktūrvienībām;
- 2) Telefona izmantošanas un telefona sakaru izmaksu samazināšanās (sevišķi, ņemot vērā, ka telefonsakaru izmaksas sastāda vairāk par 50% no komunālajām izmaksām un 2 gadu laikā ir dubultojušas<sup>3</sup>);
- 3) Efektīvāka RD darbinieku darbība, ņemot vērā iespēju regulāri tikties klātienē;
- 4) Samazinātas apsaimniekošanas izmaksas (būs 1 ēka esošo 9 ēku vietā);
- 5) Samazinātas pašvaldības administratīvā aparāta izmaksas (personāla, kancelejas izmaksas).

#### Nodarbināto skaita izmaiņas

Nodarbināto skaita izmaiņas ietekmēs sekojoši faktori:

- 1) Tieši ar RD administratīvās ēkas būvniecību saistītās nodarbināto skaita izmaiņas: nepieciešamība uzturēt kārtībā, apsaimniekot un operēt jauno Rīgas Domes administratīvo ēku un tās apkārtējo teritoriju;
- 2) Netieši saistītās nodarbināto skaita izmaiņas: jaunu saimniecisko objektu (sabiedriskās ēdināšanas pakalpojumi, citi sabiedriskie pakalpojumi, tirdzniecības vietas) veidošanās un nepieciešamās darba vietas tajos.

#### Saimniecisko objektu skaita izmaiņas teritorijā

Prognozējams, ka līdz ar ēkas būvniecību palielināsies sekojošu saimniecisko objektu skaits:

<sup>3</sup> SIA „Ģeo”: „Ekspluatācijas izmaksu pētījums Rīgas Domes struktūrvienību administratīvajās ēkās”, Rīga, 2005

- sabiedriskās ēdināšanas iestādes,
- mazumtirdzniecības veikali,
- banku filiāles,
- izklaides un rekreācijas iestādes,
- citi sabiedriskie pakalpojumi (tulkošanas biroji, frizētavas, ķīmiskās tīrītavas u.c.)

**Tūristu (iekšzemes un ārvalstu) skaita izmaiņas teritorijā**

Prognozējams, ka Rīgas Domes jaunā administratīvā ēka būtiski nemainīs tūristu skaitu Rīgā. Tomēr projekta realizācijas rezultātā varētu attīstīties modernās arhitektūras tūrisms, kas ir populārs Rietumeiropas valstīs.

## **4 Apkārtējās teritorijas attīstības virzieni pēc jaunās Rīgas domes administratīvās ēkas projekta realizācijas**

Rīgas Domes administratīvās ēkas būvniecības rezultātā tiks izveidots alternatīvs „centrs” Rīgas pilsētā (jaunais Rīgas centrs). Tā rezultātā pilsētas centra koncentrēšanās tiks novirzīta no Daugavas labā krasta uz kreiso un tiks sekmēta Torņakalna rajona attīstība.

### **4.1 Teritorijas plānotā izmantošana**

Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumu 2006.- 2018.gadiem, teritorija, kur paredzēts būvēt Rīgas Domes jauno administratīvo ēku, ir ielānota kā publiskās apbūves teritorija. Blakus esošajās teritorijās ir paredzētas tehniskās apbūves teritorijas (inženierkomunikāciju objekti, dzelzceļa teritorijas, autonovietnes un atkritumu apsaimniekošanas objekti), jauktas apbūves teritorijas (darījumu un pakalpojumu objektu apbūves teritorijas, jauktās dzīvojamās un pakalpojumu apbūves teritorijas), bet otrpus dzelzceļam – centru apbūves teritorijas (īpaši izdalītas dzīvojamās, publiskās un darījumu / pakalpojumu apbūves teritorijas).

Apbūvējamajā teritorijā atļautais stāvu skaits ir 7-9 stāvi, bet apkārtējās teritorijās – no 4 līdz stāviem.

### **4.2 Sabiedriskais transports un autonovietnes**

Jaunās Rīgas Domes administratīvās ēkas rajonā ir paredzēta autostāvvietā ar ietilpību no 500 līdz 1500 automašīnām. Teritorijas tuvumā paredzēta tramvaju, trolejbusu un autobusu kustība un galapunkti, kā arī ūdens transports pa Daugavu ar pietātnēm teritorijas tuvumā.

Pēc Rīgas Domes jaunās administratīvās ēkas uzcelšanas prognozējams, ka pieaugs dažādu darījumu, sabiedrisko un citu saimniecisko objektu skaits



apkārtējā teritorijā, palielināsies cilvēku plūsma un attīstīsies infrastruktūra teritorijā. Līdz ar to attīstīsies arī ceļu infrastruktūra, lai nodrošinātu piekļuvi jaunajiem objektiem.

## 5 Iespējamie valsts un privātās partnerības modeļi Rīgas domes administratīvās ēkas finansēšanai

### 5.1 VPP attīstība Latvijā

#### 5.1.1 Likumdošana

Ar VPP saistītu likumdošanu Latvijā sāka attīstīt 2000. gadā. Uz šo brīdi ir izstrādāti 4 dokumenti, kas vispārīgi regulē VPP izmantošanu (Tabula 5.1).

**Tabula 5.1**  
**Likumdošanas akti, kas regulē VPP izmantošanu**

Dokuments	Dokumenta veids	Apraksts	Pieņemšanas datums
<b>Koncesiju likums</b>	Likums	Nosaka koncesiju piešķiršanas kārtību – caur izsoli vai konkursu, koncesijas līguma saturu.	2000. gada 20. janvārī
<b>Koncesiju veicināšanas (privātā kapitāla piesaiste valsts funkciju veikšanai) koncepcija</b>	Koncepcija	Raksturo vispārīgo situāciju Latvijā un dod ieteikumus valsts un privātās partnerības attīstīšanai	2002. gada 16. aprīlī
<b>Koncesiju līgumu reģistrācijas, uzskaites un kontroles kārtība</b>	Ministru kabineta noteikumi	Noteikumi izdoti saskaņā ar koncesiju likumu un nosaka koncesijas līgumu un to izmaiņu reģistrācijas, uzskaites un kontroles kārtību un satur nepieciešamās veidlapas.	2002. gada 27. decembrī
<b>Par iepirkumu valsts vai pašvaldību vajadzībām</b>	Likums	Nosaka arī DBFO tipa līgumu ietvaros pielietojamo iepirkumu procedūru	2001. gada 5. jūlijā

Koncesiju likumā šobrīd tiek ieviestas izmaiņas saistībā ar koncesijas piešķiršanas procesu (izmaiņu mērķis ir precizēt procesa norisi). Izmaiņas ir vērstas uz atbilstību ES direktīvām un banku tiesību regulēšanu koncesijas projektos. Izmaiņu ieviešanu likumā paredzēts pabeigt 2006. gada janvārī.

Tiek plānotas izmaiņas arī likumā Par iepirkumu valsts vai pašvaldību vajadzībām. Galvenā tā problēma šobrīd ir tas, ka nav iespējams slēgt būvniecības līgumu ar pakalpojumu komponenti, kas darbotos ilgāk, nekā 5 gadus (likuma 33. panta 4. punkts) - tiek plānots novērst šo nepilnību. Uz doto

brīdi vēl nav prognozējams, kad tas varētu tikt izdarīts.

### 5.1.2 Pieredze VPP projektu realizēšanā

VPP projektu veicināšanas jomā Latvijā nodarbojas Ekonomikas ministrija un Latvijas Investīciju un attīstības aģentūra (LIAA).

Ekonomikas ministrija ir vadošā valsts pārvaldes iestāde, kas izstrādā valsts un privātās partnerības politiku (VPP) un koordinē tās īstenošanu. Ekonomikas ministrijas Koncesiju nodaļas galvenie mērķi ir:

- izstrādāt priekšlikumus VPP tiesiskās un metodiskās bāzes pilnveidošanai;
- sadarboties ar Latvijas, ES un citām starptautiskajām un ārvalstu institūcijām koncesiju politikas jautājumos;
- koncesiju resursu apzināšana valstī;
- koordinēt valsts, pašvaldību un privātā sektora aktivitātes VPP jomā.

LIAA ir izveidota atsevišķa VPP nodaļa, kuras uzdevums ir sekmēt VPP projektu ieviešanu, kā arī veicināt privātā kapitāla un iniciatīvas piesaisti publisko (valsts un pašvaldību) pakalpojumu realizēšanā un publisko objektu apsaimniekošanā. Tas ietver

- iespējamo VPP (koncesiju) resursu apzināšanu un novērtēšanu, datu bāzes veidošanu un uzturēšanu par VPP (koncesiju) resursiem Latvijā sadarbībā ar valsts institūcijām, vietējām pašvaldībām un reģionu attīstības aģentūrām;
- Sadarbībā ar EM tiesiskās un metodiskās bāzes sagatavošana (esošo normatīvo aktu analīze, līdzšinējās VPP pieredzes analīze, problēmu identificēšana un iespējamo risinājumu apzināšana);
- VPP (koncesiju) piešķiršanas nosacījumu, nolikumu un līgumu projektu izvērtēšana un ieteikumu sniegšana par VPP (koncesiju) mehānisma piemērošanu;
- Starptautiskās prakses apzināšana VPP jomā un tās piemērošanas iespējas Latvijā;
- Ārvalstu palīdzības VPP jomā saņemšanas koordinēšana, kontaktu

veidošana ar ārvalstu institūcijām, kuru kompetencē ir VPP projektu atbalsts;

- Konsultāciju sniegšana, zināšanu un pieredzes nodošana (informatīvi pasākumi VPP (koncesiju) resursu turētājiem – valsts un pašvaldību institūcijām).

Pasaulē pastiprinātu uzmanību VPP kā pašvaldību ieguldījumu finansēšanas instrumentam sāka pievērst 90-to gadu sākumā un šobrīd tas tiek izmantots visos kontinentos. Dažās valstīs tā izmantošana ir attīstīta ļoti plaši (Lielbritānija, Īrija u.c.), bet citās vēl tikai tiek veidota (Čehija, Francija u.c.). Latvijā līdz šim nav realizēti VPP projekti. Uz doto brīdi tiek īstenoti 5 pilotprojekti:

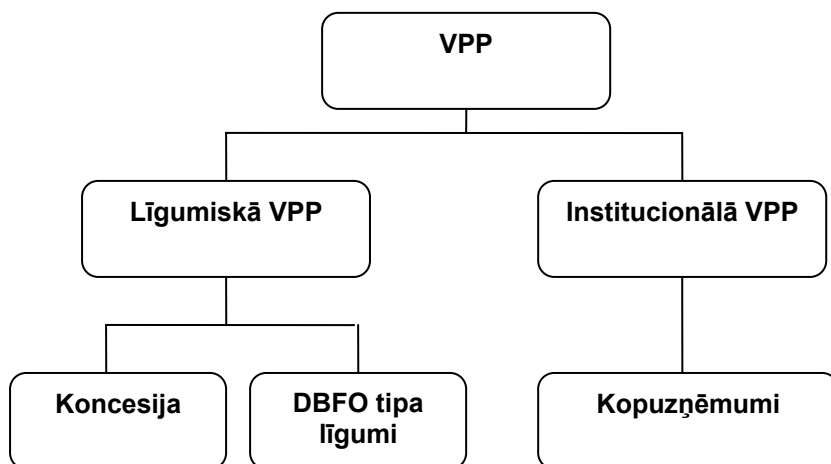
- Jēkabpils pilsētas siltumapgādes sistēmas rekonstrukcija,
- Cēsu pilsētas ielu remonts,
- Mājokļu būvniecība ar sociālajiem dzīvokļiem Salaspilī,
- Ogres mākslas skolas renovācija,
- Jaunas pirmskolas izglītības iestādes būvniecība Cēsīs.

Pilotprojektu īstenošanas mērķis ir gūt pieredzi VPP projektu realizācijā, lai sniegtu konsultācijas un rekomendācijas pašvaldībām, kā arī analizēt novēršamos Latvijas likumdošanas trūkumus.

## **5.2 VPP klasifikācija**

Pastāv 2 VPP veidi: līgumiskā un institucionālā VPP (Shēma 5.1). Atšķirība starp tām ir vienošanās formā starp valsts un privāto pusēm.

**Shēma 5.1**  
**VPP veidi**

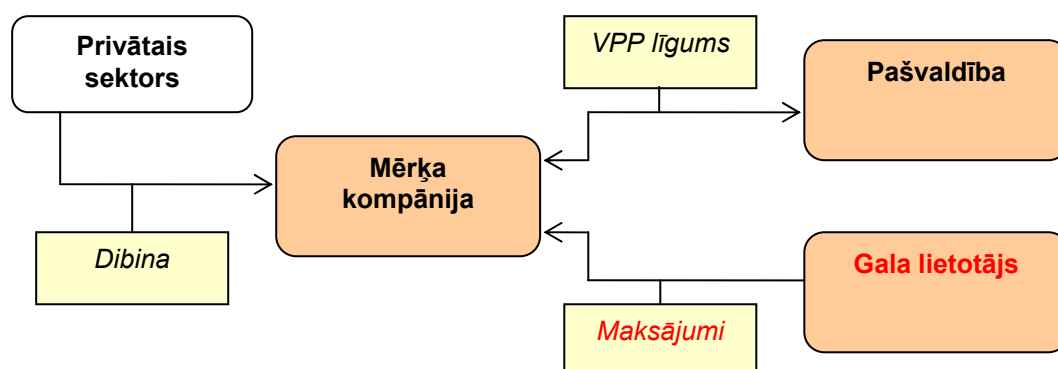


### **Koncesija**

Koncesija ir līgumiskās VPP veids, kura ietvaros privātais partneris (projekta finansētājs un realizētājs) saņem ienākumus no gala lietotāja jeb sabiedrības (Shēma 5.2). Piemēri: maksas autoceļi, siltumapgāde, ūdensapgāde.

**Shēma 5.2**

### **Projekta ietvars koncesijas gadījumā**

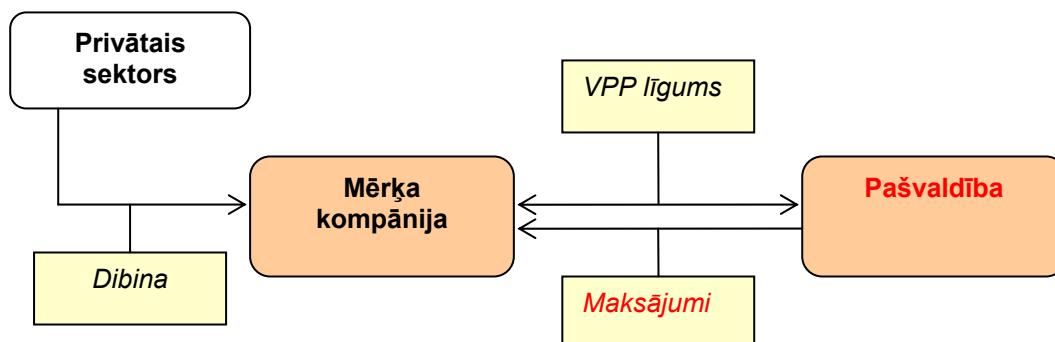


### **DBFO tipa līgums**

DBFO tipa līguma gadījumā privātais partneris saņem ienākumus no publiskas (valsts) institūcijas (Shēma 5.3). Piemēri: bezmaksas autoceļi, skolas, bērnudārzi.

Shēma 5.3

### Projekta ietvars DBFO tipa līguma gadījumā

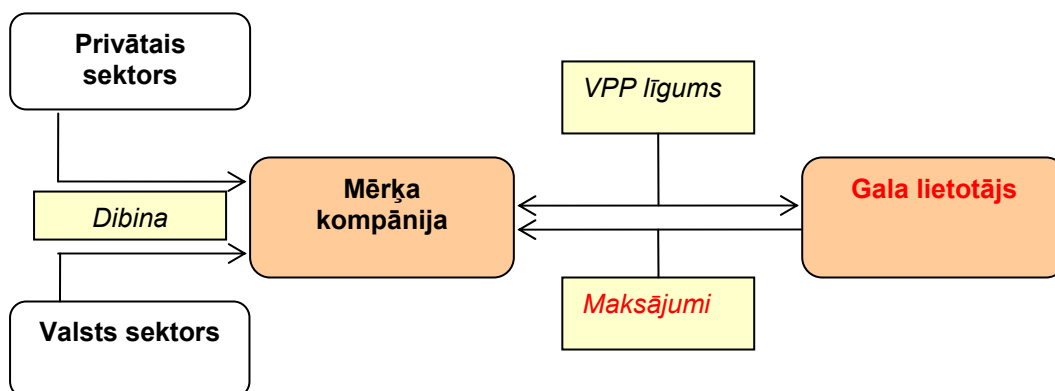


### Institucionālā VPP

Institucionālās VPP gadījumā tiek dibināts kopuzņēmums, kura dibinātāji ir valsts un privātais partneris (Shēma 5.4). Šī ir īpaša VPP forma, kas tiek izmantota gadījumos, kad privātajam sektoram nav izdevīgi paša spēkiem pilnībā realizēt projektu. Piemēri: jaunu medikamentu izstrāde, platjoslas interneta pieslēgums mazattīstītā reģionā.

Shēma 5.4

### Projekta ietvars institucionālās VPP gadījumā



**Secinājums:** Rīgas Domes jaunās administratīvās ēkas būvniecībai vispiemērotākais valsts un privātās puses sadarbības veids ir DBFO tipa līgums, jo

- (1) Mērķa kompānija saņems maksājumus no Rīgas Domes, kas ir valsts

sektora institūcija,

- (2) Mērķa kompānijas dibinātāji 100% būs privātais sektors, jo nekustamā īpašuma būvniecība un apsaimniekošana ir patstāvīgs tirgus, ko īpaši atbalstīt no valsts puses nav nepieciešams.

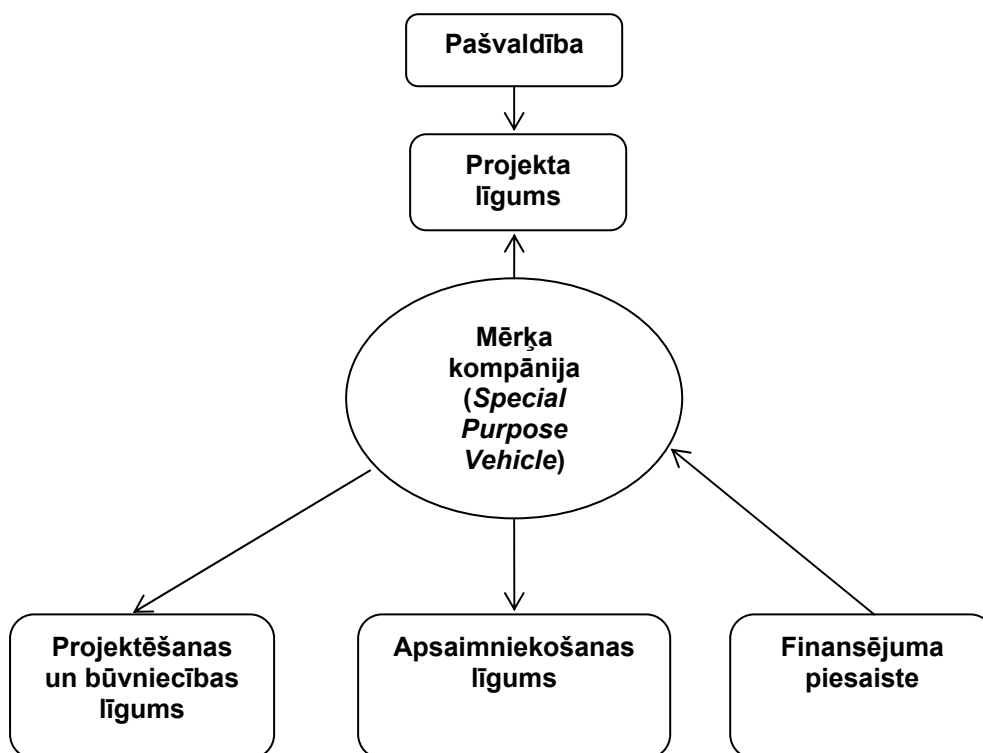
Tradicionālais DBFO tipa līgums ietver projektēšanas, finansēšanas, būvniecības un ekspluatācijas pakalpojumus. Šim līgumam ir iespējamās dažādas sastāvdaļas: Plānošana (Plan), Projektēšana (Design), Celtniecība (Build), Noma (Lease), Finansēšana (Finance), Pārvaldīšana (Operate), Pirkšana (Purchase), Nodošana (Transfer). Atkarībā no projekta specifikas var tikt grupētas divas vai vairākas no minētajām sastāvdaļām.

### **5.3 Tradicionāla DBFO tipa līguma modeļa shēma**

Tradicionālā DBFO tipa shēmā tiek veiktas sekojošas aktivitātes (Shēma 5.5):

- 1) tiek nodibināts uzņēmums konkrētā VPP projekta vajadzībām (Mērķa kompānija jeb *Special Purpose Vehicle*). Uzņēmumu dibina privātā puse (viena vai vairākas juridiskas personas).
- 2) tiek noslēgts līgums starp attiecīgo valsts institūciju un Mērķa kompāniju, kurā ir definēti visi Mērķa kompānijas veicamie uzdevumi projekta ietvaros, kā arī preču vai pakalpojumu kvalitātes novērtēšanas kritēriji.
- 3) Mērķa kompānija organizē veicamo uzdevumu realizēšanu (piemēram, projektēšanu, būvniecību, apsaimniekošanu), parasti – noslēdzot līgumus ar trešajām personām.
- 4) Mērķa kompānija piesaista finansējumu projekta īstenošanai (ņemot kredītu (parasti ap 90-95% no kopējā projekta apjoma) un organizējot privāto kapitālu).

### Shēma 5.5 Tradicionāla DBFO līguma shēma



Pēc projekta pabeigšanas Mērķa kompānija darbojas kā ēkas īpašnieks, izīrējot to Rīgas Domei par iepriekš līgumā atrunātu cenu, un potenciāli arī citiem īrniekiem par brīvi izvēlētu cenu. Šī fāze tradicionāli ilgst 20 – 30 gadus.

Viens no variantiem ir VPP projektā iekļaut tikai ēkas būvniecību, apsaimniekošanu un uzturēšanu atstājot pašvaldības pašas ziņā. Tomēr, ņemot vērā, ka Rīgas Dome ir liels potenciālais klients, kā rezultātā var prognozēt plašu interesentu loku, kas būs ieinteresēti sniegt telpu uzturēšanas pakalpojumus un piedāvās konkurētspējīgas cenas, optimālāk ir iekļaut VPP projektā arī telpu uzturēšanas pakalpojumu, tādējādi samazinot pašvaldības riskus un saņemot pakalpojumu saskaņā ar iepriekš definētiem kvalitātes kritērijiem.

#### Kopsavilkums

- Ar VPP saistītu likumdošanu Latvijā sāka attīstīt 2000. gadā un šobrīd ir 4 dokumenti, kas regulē VPP izmantošanu. Norisinās grozījumu ieviešana regulējošajos aktos ar mērķi



veicināt un atvieglot VPP projektu ieviešanu.

- Tiek veikti 5 VPP pilotprojekti.
- Pastāv 2 VPP veidi: līgumiskā un institucionālā VPP. Rīgas Domes administratīvās ēkas būvniecībai piemērot ir līgumiskais VPP veids, konkrēti, DBFO tipa modelis ar pakalpojumu komponenti.
- DBFO tipa līgums paredz Mērķa kompānijas dibināšanu no privātā sektora puses. Mērķa kompānija veic vai organizē būvdarbu veikšanu un pakalpojumu sniegšanu. Pašvaldības institūcija slēdz līgumu par darbiem un pakalpojumiem ar Mērķa kompāniju, definējot kvalitātes kritērijus.

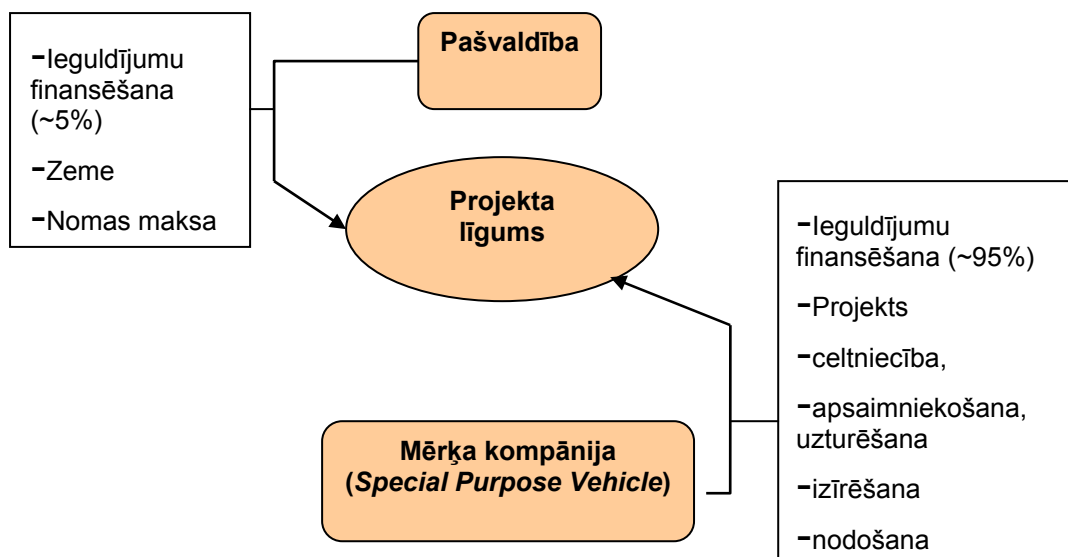
## 6 Izdevīgākais valsts un privātā sektora sadarbības modelis

### 6.1 Modeļa shēma

Rīgas Domes administratīvā kompleksa būvniecības finansēšanai izdevīgākais ir DBFO tipa VPP modelis. Modeļa ietvaros privātais sektors dibina uzņēmumu (Mērķa kompāniju). Mērķa kompānija ir atbildīga par sekojošām aktivitātēm (Shēma 6.1):

- 6) būvprojekta izstrādi,
- 7) celtniecības darbiem un projekta finansēšanu (ņemot vērā iespējas izmantot ES fondu, Kohēzijas fonda, Valsts investīciju programmas līdzekļus),
- 8) ēkas apsaimniekošanu,
- 9) ēkas izīrēšanu Rīgas Domei,
- 10) ēkas nodošanu Rīgas Domei īres termiņa beigās.

Shēma 6.1  
DBFO modeļa shēma



## 6.2 Potenciālais Rīgas Domes ar ēkas izmantošanu saistīto ikmēneša izdevumu līmenis<sup>4</sup>

Divas galvenās Rīgas Domes ikmēneša izdevumu sastāvdaļas ir (1) īres maksa par telpām (Tabula 6.1) un (2) maksa par uzturēšanas pakalpojumiem ēkas apsaimniekotājam (Tabula 6.2).

**Tabula 6.1**

### ļespējamā īres maksa

	LVL mēnesī	LVL/m <sup>2</sup>
Izmaksu metode*	304 778	5.38
Tirgus cenu metode	294 958	5.20
<b>Vidēji</b>	<b>299 868</b>	<b>5.29</b>

\*pieņemtais ieguldījumu atmaksāšanās termiņš 20 gadi

**Tabula 6.2**

### ļespējamā maksa par uzturēšanas pakalpojumiem

LVL/m <sup>2</sup> mēnesī	LVL mēnesī
0.30	17 010
0.50	28 350
0.90	51 030

Īres maksa ir atkarīga no termiņa, uz kuru tiks slēgts īres līgums starp pašvaldību un Mērķa kompāniju (Tabula 6.3).

**Tabula 6.3**

### ļespējamās īres maksas atkarība no līguma termiņa

Termiņš, gadi	LVL mēnesī	LVL/m <sup>2</sup> mēnesī
20	304 778	5.38
25	274 094	4.83
30	255 056	4.50

Rezultātā kopējie potenciālie ikmēneša izdevumi var svārstīties robežās **no LVL 272 tūkstošiem līdz LVL 356 tūkstošiem.**

## 6.3 Valsts puses ieguldījumi un ieguvumi

ļeguldījumi	ļeguvumi
Zeme 14,84 ha	Zeme saglabājas pašvaldības īpašumā
Ja nepieciešams, var pārdot atsevišķus nekustamo īpašumu objektus	Projekta termiņa beigās administratīvā ēka nonāk pašvaldības īpašumā

<sup>4</sup> Izmaksas novērtētas, ņemot vērā tirgus situāciju 2005. gada 4. ceturksnī. Pēc iepirkumu procedūras veikšanas faktiskais izdevumu līmenis var būtiski mainīties.

Ja tiks izmantots VIP, ES fondu, Kohēzijas fonda finansējums – līdzfinansējums/kredīt līdzekļu organizēšana	Saņem pakalpojumu saskaņā ar pieprasītajiem skaidri izmērāmiem kritērijiem un maksā atbilstoši saņemtā pakalpojuma kvalitātei
	Nodod ikdienas rūpes saistībā ar nekustamā īpašuma apsaimniekošanu privātajam sektoram

#### 6.4 Privātā partnera ieguldījumi un ieguvumi

ieguldījumi	ieguvumi
ieguldījumi projektēšanā	Nomas maksas iekasēšana no Rīgas Domes
ieguldījumi būvniecībā – administratīvā ēka un infrastruktūra	Nomas maksas iekasēšana no citām organizācijām (iespēja būvēt māju lielāku, nekā nepieciešams RD vajadzībām un izīrēt papildus platības par tirgus cenu)
ieguldījumi apsaimniekošanas pakalpojumu nodrošināšanai	RD nodod visu vai daļu zemes SPC rīcībā (ko vēl var darīt uz šīs zemes)
	Darbojas uz skaidri definēta ilgtermiņa līguma pamata un gūst peļņu, palielinot savas darbības efektivitāti

#### 6.5 Projekta finansēšanas avoti

Rīgas Domes jaunās administratīvās ēkas būvniecības projektam ir 3 galvenie finansēšanas avoti:

- 1) privātā partnera organizētais finansējums (~95% no visiem ieguldījumiem),
- 2) Rīgas Domes investīcija, ieguldot zemes gabalu,
- 3) Valsts Investīciju programmas un ES struktūrfondu līdzekļi.

Tabula 6.4

#### Projekta finansēšanas avoti

ieguldījumi	LVL	Finansēšanas avoti	LVL	%
Zeme*	1 484 000	Rīgas Dome	1 484 000	3.32%
Būvprojekts**	421 200	Privātais partneris	42 541 200	95.12%
Būvniecība***	42 120 000	VIP, ES fondi	697 000	1.56%
Infrastruktūra***	697 000			
<b>Kopā</b>	<b>44 722 200</b>		<b>44 722 200</b>	<b>100%</b>

\*Potenciālā tirgus vērtība 100 EUR/m<sup>2</sup>

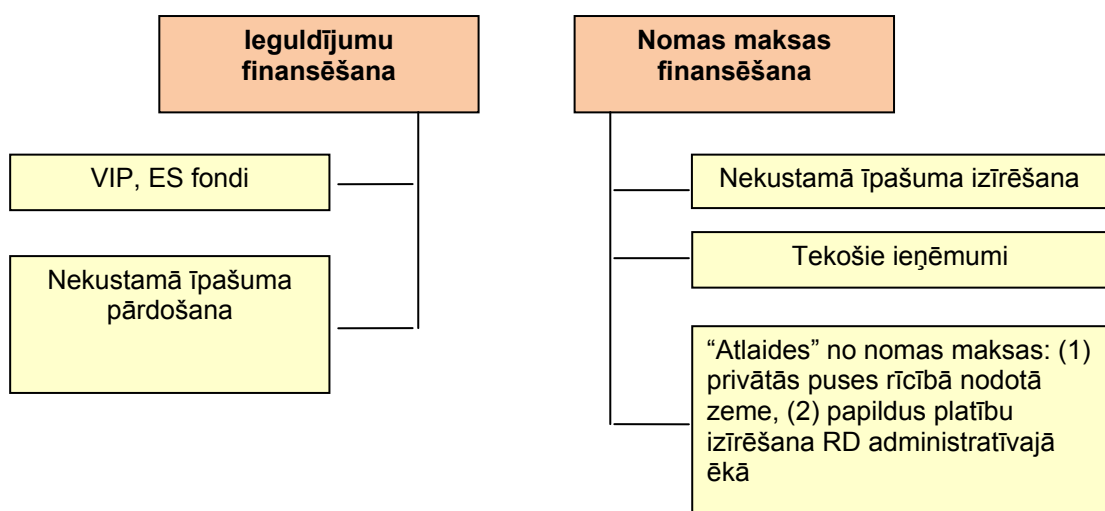
\*\* 1% no būvniecības izmaksām

\*\*\* Saskaņā ar tāmi 2005. gada oktobra mēneša cenās

Rīgas Domes ieguldījumu un tekošo ar administratīvās ēkas uzturēšanu saistīto izdevumu (nomas maksas) finansēšanas avoti ir attēloti shēmā zemāk (Shēma 6.2).

### Shēma 6.2

#### Rīgas Domes ieguldījumu un izdevumu finansēšanas avoti



Būtisks finanšu līdzekļu avots Rīgas Domei ir tās īpašumā esošās telpas, kur šobrīd ir izvietotas domes struktūrvienības. Kopējā šo nekustamo īpašumu tirgus vērtība ir ap LVL 78 miljoni (Tabula 6.5).

Tabula 6.5

#### Rīgas domei piederošās ēkas, kur izvietotas tās struktūrvienības<sup>5</sup>

Nr.	Adrese	Tirgus vērtība	Ēkas ekspluatācijā nodošanas gads	Ēkas platība, m <sup>2</sup>
1	Rātslaukums 1	23 700 000.00	2003.g.	9 480.00
2	Mazā Jauniela 5	515 750.00	1850.g.	414.00
3	Kungu iela 3	816 750.00	2003.g.	326.70
4	Amatu iela 4	6 223 000.00	1898.g.	3 556.00
5	R. Vāgnera iela 5	2 355 150.00	1880.g.	1 570.10
6	Rātslaukums 5	880 000.00	2000.g.	352.00
7	Kungu iela 7/9	5 010 750.00	2000.g.	1 782.00
8	Hanzas iela 7	1 702 272.00	1977.g.	1 773.20
9	Ķertrūdes iela 36	3 582 360.00	1985.g.	1 145.00

<sup>5</sup> SIA „Ģeo”: „Ekspluatācijas izmaksu pētījums Rīgas Domes struktūrvienību administratīvajās ēkās”, Rīga, 2005

10	Brīvības iela 49/53	11 419 818.00	1973.g.	2 965.70
11	Baznīcas iela 19/23	2 709 252.00	1910.g.	2 143.00
12	Kr. Valdemāra iela 5	18 776 160.00	1981.g. / 2000.g.	13 039.00
13	Rātslaukums 6	-	1999.g.	539.00

14	<b>Kopējā tirgus vērtība, LVL</b>	<b>77 691 262.00</b>
15	<b>Kopējā platība, m<sup>2</sup></b>	<b>39 085.70</b>

## 6.6 Privātā partnera izvēles process

Privātā partnera izvēles procesu DBFO tipa līguma gadījumā nosaka likums „Par iepirkumu valsts vai pašvaldību vajadzībām”. Vispārīgs, starptautiski pielietots privātā partnera izvēles process VPP projektu īstenošanai atspoguļots tabulā zemāk (Tabula 6.6).

**Tabula 6.6**

### Privātā partnera izvēles process

Nr.	Stadija	Apraksts
1.	Intereses apliecinājumu saņemšana	Interesenti, kas saņēmuši Rīgas Domes uzaicinājumu izteikt interesi par piedalīšanos VPP projektā, iesniedz kontaktinformāciju, lai saņemtu projekta sākotnējo dokumentāciju
2.	Atbilstības dokumentu saņemšana Rīgas Domes noteiktajiem kritērijiem	Interesenti iesniedz dokumentus, kas apliecina to iespējas, kompetenci un cita pieprasītā nodrošinājuma esamību veicamo uzdevumu izpildei. Balstoties uz saņemtajiem dokumentiem, Rīgas Dome nolems, kuri no interesentiem ir tiesīgi piedalīties nākamajā stadijā
3.	Piedāvājumu saņemšana	Izvirzītajiem kritērijiem atbilstošie interesenti iesniedz Rīgas Domei <u>saistošus</u> sadarbības piedāvājumus

## 6.7 DBFO līguma pamatnostādnes

DBFO līgums, starp citiem, ietver sekojošus punktus:

- projekta izstrāde un visu nepieciešamo būvdarbu veikšana,
- ēkas ilgtermiņa uzturēšana un apsaimniekošana atbilstoši līgumā definētiem kvalitātes kritērijiem,
- līguma darbības termiņš - 20-30 gadi no ēkas nodošanas ekspluatācijā,

- kompensācija jeb samaksa privātajam partnerim atkarīga no viņa snieguma salīdzinājumā ar pieprasītajiem un līgumā atrunātajiem kvalitātes kritērijiem.

## 6.8 Veicamo aktivitāšu secīgums un prognozējamais laika grafiks

Ņemot vērā šībrīža projekta realizācijas stadiju, jāreķinās ar vismaz 2 gadu sagatavošanās posmu būvdarbu uzsākšanai. Būvdarbu ilgums attiecīgā izmēra ēkai arī varētu aizņemt līdz 2 gadiem, pēc kuriem sākas ēkas īres posms (Shēma 6.3).

**Shēma 6.3**  
**Prognozējamais laika grafiks**

Fāzes ilgums (gadi)	2	2	20	Turpmāk →
Fāzes apraksts	Projektēšana, plānošana, finansēšanas shēmas izstrāde, finansējuma piesaiste	Būvdarbi	Ēkas izīrēšana	Ēka nonāk RD īpašumā

<b>Kopsavilkums</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Izdevīgākais VPP modelis Rīgas Domes administratīvās ēkas būvniecībai – DBFO tipa līgums (būvniecības līgums ar pakalpojumu komponenti).</li> <li>• Iespējamie Rīgas Domes ikmēneša izdevumi par administratīvās ēkās izmantošanu - no LVL 272 000 līdz LVL 356 000.</li> <li>• Projekta galvenie finansēšanas avoti – privātais partneris, Rīgas Dome un ES fondi.</li> <li>• Rīgas Domes ieguldījumu daļas galvenie finansējuma avoti – tekošie ieņēmumi, nekustamā īpašuma pārdošana / izīrēšana.</li> <li>• Privātā partnera izvēles procesu DBFO līguma gadījumā nosaka likums „Par iepirkumu valsts un pašvaldību vajadzībām”.</li> <li>• Prognozējams, ka Rīgas Domes ēkas īres termiņš, pirms ēka nonāk pilnībā Rīgas Domes īpašumā, varētu būt 20-30 gadi.</li> </ul>
---------------------	---

***Pielikums. Būvdarbu tāme***