

APSTIPRINĀTS
ar Rīgas domes 17.06.2014.
lēmumu Nr.1253 (prot. Nr. 31, 17. §)

RĪGAS PILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMĀ FONDA
ATTĪSTĪBAS PROGRAMMA
2014. – 2018. GADAM

Rīgā, 2014

Saturs

1.	IEVADS	4
2.	REALIZĒTIE PROJEKTI DZĪVOJAMĀ FONDA ATTĪSTĪBAI NO 2009. LĪDZ 2014. GADAM.....	5
2.1.	DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMĀ ĒKA PASTA IELĀ 4, BALDONĒ	5
2.2.	DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMĀ ĒKA JŪRKALNES IELĀ 7A, RĪGĀ.....	5
2.3.	DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMĀ ĒKA LUBĀNAS IELĀ 129 K-4, RĪGĀ	6
2.4.	DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMĀ ĒKA DALBES IELĀ 6, OLAINĒ	7
2.5.	DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMĀ ĒKA LUBĀNAS IELĀ 129 K-3, RĪGĀ	8
2.6.	DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMĀS ĒKAS „SILAVĒJŠ”, „VINTERI-1”, „VINTERI-2” UN „VINTERI-3”, SILAKROGĀ...	8
2.7.	DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMĀS ĒKAS ILŪKSTES IELĀ 52 K-1 UN K-2, RĪGĀ.....	9
2.8.	DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMĀ ĒKA AK. M. KELDIŠA IELĀ 22B, RĪGĀ.....	10
2.9.	DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMĀ ĒKA LOMONOSOVA IELĀ 1, K-19, RĪGĀ	10
2.10.	DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMĀS ĒKAS ULBROKAS IELĀ 13, K-3, K-4 UN K-5, RĪGĀ	11
2.11.	DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMĀS ĒKAS ULBROKAS IELĀ 13, K-1 UN K-2, RĪGĀ.....	12
2.12.	DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMĀS ĒKAS VALDEĶU IELĀ 58B, K-1 UN K-2, RĪGĀ	12
2.13.	DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMĀ ĒKA ZANDARTU IELĀ 2A, RĪGĀ	13
2.14.	DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMĀS ĒKAS MEŽROZĪŠU IELĀ 22; 26; 28 UN 30, RĪGĀ.....	14
2.15.	DZĪVOJAMĀ FONDA ATTĪSTĪBAS KOPSAVILKUMS NO 01.01.2009 LĪDZ 31.12.2013.....	14
3.	INFORMĀCIJA PAR RĪGAS PILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO FONDU UZ 31.03.2014.	17
3.1.	KOPĒJAIS PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMĀ FONDA APJOMS	17
3.2.	PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMĀ FONDA APSAIMNIEKOTĀJI	19
3.3.	PAŠVALDĪBAS SOCIĀLO DZĪVOKĻU SKAITS UZ 31.03.2014.	20
4.	DZĪVOKĻU RINDAS PIEPRASĪJUMA ANALĪZE.....	21
4.1.	ESOŠĀS DZĪVOKĻU RINDAS LIELUMS UN TĀS IZMAIŅAS NO 01.01.2011 LĪDZ 31.03.2014.	21
5.	BŪVNICĪBAS NOZARES ANALĪZE	28
5.1.	PAŠVALDĪBAS DZĪVOKĻU CELTNICĪBAS „STANDARTS”	28
5.2.	BŪVNICĪBAS NOZARES ANALĪZE	28
5.3.	DZĪVOKĻU CENAS UN CELTNICĪBAS IZMAKSAS	33
6.	MĀJOKĻU CELTNICĪBAS UN RENOVĀCIJAS IESPĒJU NOVĒRTĒJUMS.....	35
6.1.	MEŽROZĪŠU UN STŪRMAŅU IELAS TERITORIJAS	36
6.2.	LIELVĀRDES UN DZELZAVAS IELAS TERITORIJAS	39
6.3.	J.ČAKSTES GATVES TERITORIJA.....	44

6.4.	ĒKAS AGLONAS IELĀ 35, K-1, RĪGĀ REKONSTRUKCIJA.....	48
6.5.	ĒKAS IERIĶU IELĀ 28, RĪGĀ REKONSTRUKCIJA	49
6.6.	SOCIĀLO DZĪVOJAMO ĒKU IMANTAS 8.LĪNIJĀ, RĪGĀ BŪVNICĪBA	51
6.7.	PROGRAMMĀ IEKĻAUTO OBJEKTU KOPSAVILKUMS	52
7.	DAŽĀDU FINANSĒŠANAS MODEĻU ANALĪZE	54
7.1.	DAŽĀDU FINANSĒŠANAS MODEĻU ANALĪZE	54
7.2.	OPTIMĀLAIS FINANSĒŠANAS MODELIS PROJEKTU ATTĪSTĪBAI.....	55
7.3.	PAPILDUS FINANSĒJUMA PIESAISTES IESPĒJAS	56

1. Ievads

Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programma 2014. – 2018.gadam izstrādāta ar mērķi efektīvi attīstīt pašvaldības dzīvojamo fondu, mazinot rindu pēc pašvaldības un sociālajiem dzīvokļiem. Mērķa sasniegšanai programmā ietverta jaunu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecība, pašvaldības dzīvojamo ēku renovācija un SIA „Rīgas pilsēt būvnieks” (turpmāk – RPB) pamatkapitālā ieguldīto brīvo un piekrītošo zemes gabalu lietderīga un finansiāli izdevīga izmantošana.

Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programma 2014. – 2018.gadam balstīta uz esošo dzīvokļu pieprasījuma analīzi un prognozi, iespējamo Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo ēku renovāciju un RPB pieejamo zemes gabalu apbūvi, kā arī būvniecības nozares un tirgus analīzi. Programmas izstrādē ņemta vērā līdzšinējā pieredze programmas realizācijā un daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku apsaimniekošanā.

Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmā 2014.-2018. Gadam ir ietverts:

- Apkopojums par realizētajiem objektiem dzīvojamā fonda attīstībai no 01.01.2009 līdz 31.12.2013.
- Detalizēta informācija par Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamo fondu uz 31.03.2014.
- Dzīvokļu rindas pieprasījuma analīze uz 31.03.2014.
- Būvniecības nozares analīze.
- Detalizēts potenciālo mājokļu celtniecības vai renovācijas iespēju novērtējums.
- Dažādu finansēšanas modeļu analīze.

Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas 2014. – 2018. gadam (turpmāk – programma) izstrādātājs ir RPB.

2. Realizētie projekti dzīvojamā fonda attīstībai no 2009. līdz 2014. gadam

2.1. Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka Pasta ielā 4, Baldonē

Tabula Nr. 1. Dzīvojamās ēkas Pasta ielā 4, Baldonē raksturlielumi

Uzsākta ekspluatācija	15.04.2009
Dzīvokļu kopējā platība, m²	4273
Dzīvokļu kopējais skaits	88
1 ist.	54
2 ist.	24
3 ist.	4
4 ist.	6
Apsaimniekotājs	SIA „Rīgas pilsēt būvnieks”

Attēls Nr. 1. Dzīvojamā ēka Pasta ielā 4, Baldonē



2.2. Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka Jūrkalnes ielā 7A, Rīgā

Tabula Nr. 2. Dzīvojamās ēkas Jūrkalnes ielā 7A, Rīgā raksturlielumi

Uzsākta ekspluatācija	24.04.2009
Dzīvokļu kopējā platība, m²	4851
Dzīvokļu kopējais skaits	100
1 ist.	52
2 ist.	8
3 ist.	40
Apsaimniekotājs	SIA „Rīgas pilsēt būvnieks”

Attēls Nr. 2. Dzīvojamā ēka Jūrkalnes ielā 7A, Rīgā



2.3. Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka Lubānas ielā 129 k-4, Rīgā

Tabula Nr. 3. Dzīvojamās ēkas Lubānas ielā 129 k-4, Rīgā raksturlielumi

Uzsākta ekspluatācija	18.05.2009.
Dzīvokļu kopējā platība, m²	8001
Dzīvokļu kopējais skaits	150
1 ist.	60
2 ist.	60
3 ist.	30
Apsaimniekotājs	SIA „Rīgas pilsēt būvnieks”

Attēls Nr. 3. Dzīvojamā ēka Lubānas ielā 129 k-4, Rīgā



2.4. Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka Dalbes ielā 6, Olainē

Tabula Nr. 4. Dzīvojamās ēkas Dalbes ielā 6, Olainē raksturlielumi

Uzsākta ekspluatācija	27.05.2009.
Dzīvokļu kopējā platība, m²	1287
Dzīvokļu kopējais skaits	30
1 ist.	12
2 ist.	12
3 ist.	6
Apsaimniekotājs	SIA „Rīgas pilsētņēmnieks”

Attēls Nr. 4. Dzīvojamā ēka Dalbes ielā 6, Olainē



2.5. Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka Lubānas ielā 129 k-3, Rīgā

Tabula Nr. 5. Dzīvojamās ēkas Lubānas ielā 129 k-3, Rīgā raksturlielumi

Uzsākta ekspluatācija	28.05.2009.
Dzīvokļu kopējā platība, m²	3326
Dzīvokļu kopējais skaits	100
1 ist.	100
Apsaimniekotājs	SIA „Rīgas pilsēt būvnieks”

Attēls Nr. 5. Dzīvojamās ēkas Lubānas ielā 129 k-3, Rīgā raksturlielumi



2.6. Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas „Silavējš”, „Vinteri-1”, „Vinteri-2” un „Vinteri-3”, Silakrogā

Tabula Nr. 6. Dzīvojamo ēku „Silavējš”, „Vinteri-1”, „Vinteri-2” un „Vinteri-3”, Silakrogā raksturlielumi

Uzsākta ekspluatācija	28.08.2009
Dzīvokļu kopējā platība, m²	6921
Dzīvokļu kopējais skaits	179
1 ist.	167
2 ist.	12
Apsaimniekotājs	SIA „Rīgas pilsēt būvnieks”

Attēls Nr. 6. Dzīvojamās ēkas „Silavējš”, „Vinteri-1”, „Vinteri-2” un „Vinteri-3”, Silakrogā



2.7. Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas Ilūkstes ielā 52 k-1 un k-2, Rīgā

Tabula Nr. 7. Dzīvojamo ēku Ilūkstes ielā 52 k-1 un k-2, Rīgā raksturlielumi

Uzsākta ekspluatācija	11.12.2009.
Dzīvokļu kopējā platība, m²	8289
Dzīvokļu kopējais skaits	168
1 ist.	120
2 ist.	24
3 ist.	24
Apsaimniekotājs	SIA „Rīgas pilsēt būvnieks”

Attēls Nr. 7. Dzīvojamās ēkas Ilūkstes ielā 52 k-1 un k-2, Rīgā

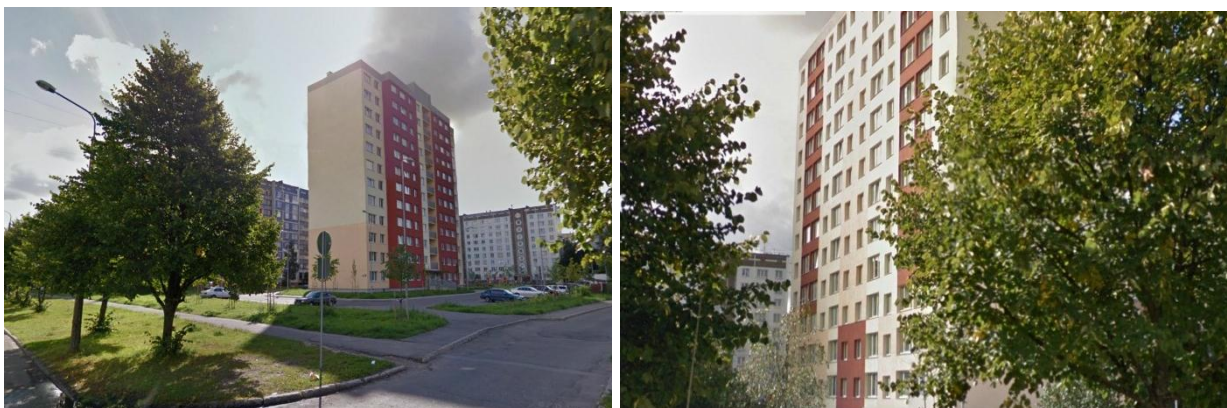


2.8. Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka Ak. M. Keldiša ielā 22B, Rīgā

Tabula Nr. 8. Dzīvojamās ēkas Ak. M. Keldiša ielā 22B, Rīgā raksturlielumi

Uzsākta ekspluatācija	14.12.2009.
Dzīvokļu kopējā platība, m²	4539
Dzīvokļu kopējais skaits	96
1 ist.	48
2 ist.	24
3 ist.	24
Apsaimniekotājs	SIA „Rīgas pilsēt būvnieks”

Attēls Nr. 8. Dzīvojamā ēka Ak. M. Keldiša ielā 22B, Rīgā

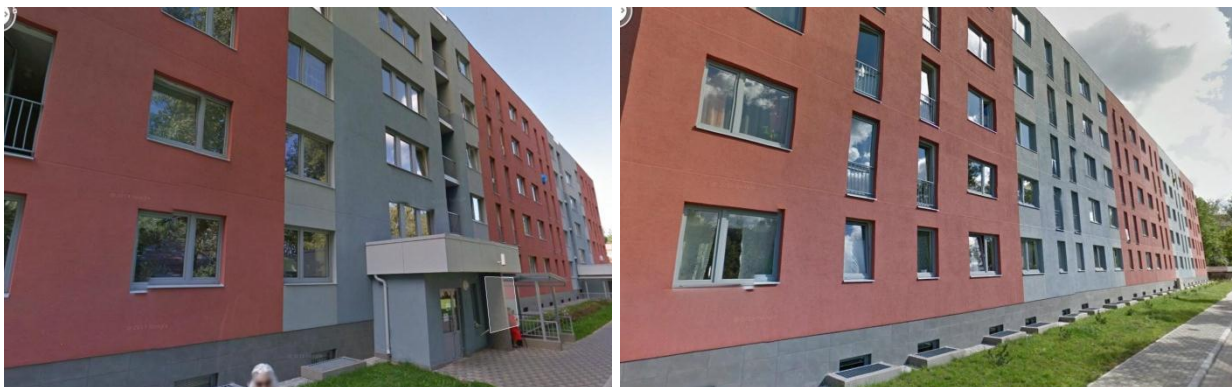


2.9. Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka Lomonosova ielā 1, k-19, Rīgā

Tabula Nr. 9. Dzīvojamās ēkas Lomonosova ielā 1, k-19, Rīgā raksturlielumi

Uzsākta ekspluatācija	29.12.2009
Dzīvokļu kopējā platība, m²	3172
Dzīvokļu kopējais skaits	106
1 ist.	106
Apsaimniekotājs	SIA „Rīgas pilsēt būvnieks”

Attēls Nr. 9. Dzīvojamā ēka Lomonosova ielā 1, k-19, Rīgā



2.10. Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas Ulbrokas ielā 13, k-3, k-4 un k-5, Rīgā

Tabula Nr. 10. Dzīvojamo ēku Ulbrokas ielā 13, k-3, k-4 un k-5, Rīgā raksturlielumi

Uzsākta ekspluatācija	10.01.2011.
Dzīvokļu kopējā platība, m ²	24109
Dzīvokļu kopējais skaits	480
1 ist.	168
2 ist.	192
3 ist.	72
4 ist.	48
Apsaimniekotājs	SIA „Rīgas pilsēt būvnieks”

Attēls Nr. 10. Dzīvojamās ēkas Ulbrokas ielā 13, k-3, k-4 un k-5, Rīgā

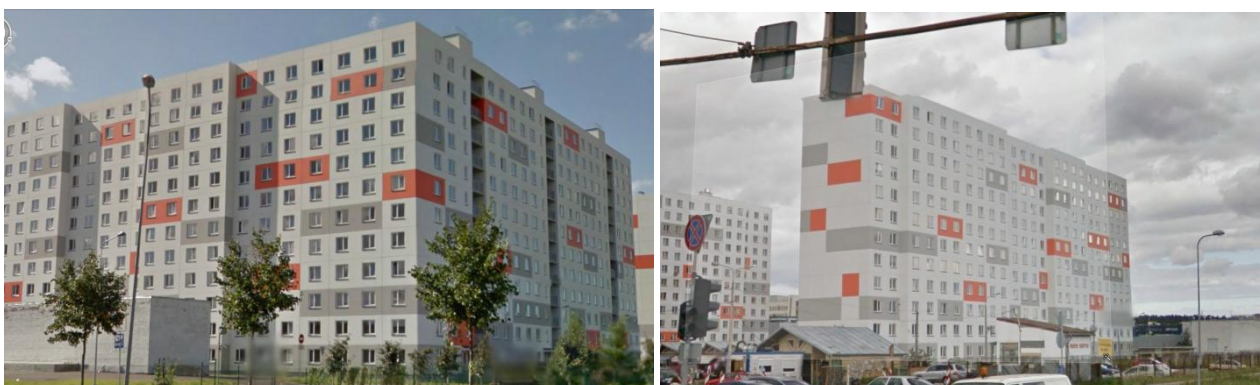


2.11. Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas Ulbrokas ielā 13, k-1 un k-2, Rīgā

Tabula Nr. 11. Dzīvojamo ēku Ulbrokas ielā 13, k-1 un k-2, Rīgā raksturlielumi

Uzsākta ekspluatācija	25.07.2011.
Dzīvokļu kopējā platība, m²	16299
Dzīvokļu kopējais skaits	312
1 ist.	120
2 ist.	96
3 ist.	48
4 ist.	48
Apsaimniekotājs	SIA „Rīgas pilsēt būvnieks”

Attēls Nr. 11 Dzīvojamās ēkas Ulbrokas ielā 13, k-1 un k-2, Rīgā

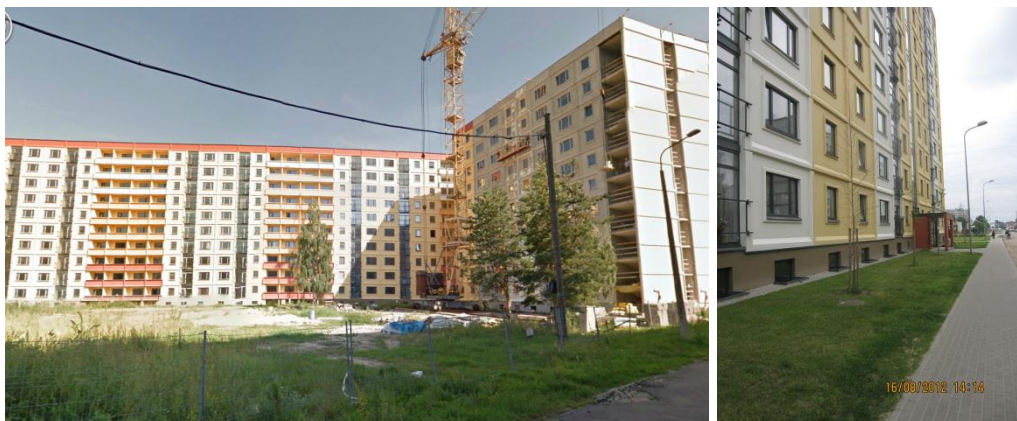


2.12. Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas Valdeķu ielā 58B, k-1 un k-2, Rīgā

Tabula Nr. 12. Dzīvojamo ēku Valdeķu ielā 58B, k-1 un k-2, Rīgā raksturlielumi

Uzsākta ekspluatācija	11.11.2011.
Dzīvokļu kopējā platība, m²	11132
Dzīvokļu kopējais skaits	160
1 ist.	80
2 ist.	50
3 ist.	30
Apsaimniekotājs	SIA „Rīgas pilsēt būvnieks”

Attēls Nr. 12. Dzīvojamās ēkas Valdeķu ielā 58B, k-1 un k-2, Rīgā



2.13. Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka Zandartu ielā 2A, Rīgā

Tabula Nr. 13. Dzīvojamās ēkas Zandartu ielā 2A, Rīgā raksturlielumi

Uzsākta ekspluatācija	21.05.2013.
Dzīvokļu kopējā platība, m²	2724
Dzīvokļu kopējais skaits	134
1 ist.	128
2 ist.	6
Apsaimniekotājs	SIA „Rīgas pilsēt būvnieks”

Attēls Nr. 13. Dzīvojamā ēka Zandartu ielā 2A, Rīgā



2.14. Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas Mežrozīšu ielā 22; 26; 28 un 30, Rīgā

Tabula Nr. 14. Dzīvojamo ēku Mežrozīšu ielā 22; 26; 28 un 30, Rīgā raksturlielumi

Uzsākta ekspluatācija		20.12.2013.
Dzīvokļu kopējā platība, m²		10932
Dzīvokļu kopējais skaits		299
1 ist.		193
2 ist.		85
3 ist.		21
Apsaimniekotājs		SIA „Rīgas pilsēt būvnieks”

Attēls Nr. 14. Dzīvojamās ēkas Mežrozīšu ielā 22; 26; 28 un 30, Rīgā



2.15. Dzīvojamā fonda attīstības kopsavilkums no 01.01.2009 līdz 31.12.2013.

Tabulā Nr. 15 ir apkopota informācija par ekspluatācijā nodotajiem objektiem Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības ietvaros.

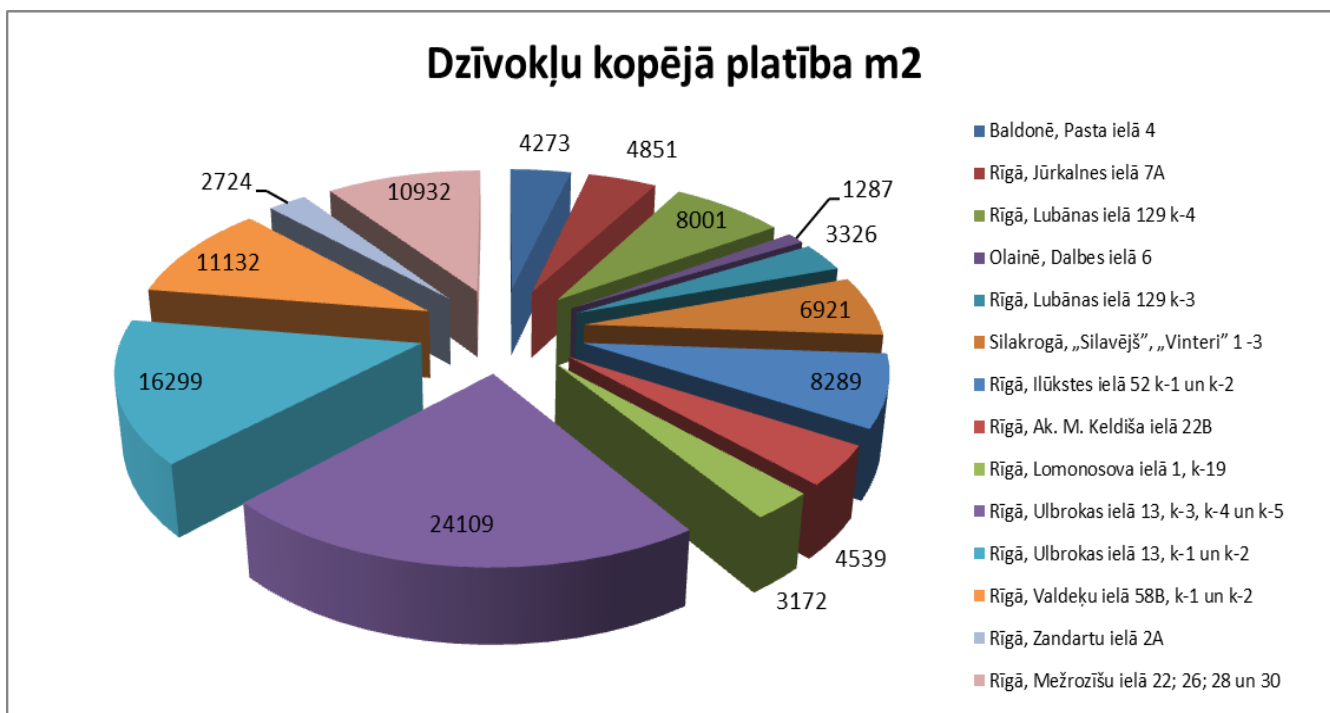
Tabula Nr. 15. Dzīvojamā fonda attīstības kopsavilkums laika periodā no 01.01.2009 līdz 31.12.2013

Nr.	Adrese	Dzīvokļu platība m ²	Dzīvokļu skaits				Kopā
			1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	
1	Pasta ielā 4, Baldonē	4273	54	24	4	6	88
2	Jūrkalnes ielā 7A, Rīgā	4851	52	8	40	-	100
3	Lubānas ielā 129 k-4, Rīgā	8001	60	60	30	-	150
4	Dalbes ielā 6, Olainē	1287	12	12	6	-	30
5	Lubānas ielā 129 k-3, Rīgā	3326	100	-	-	-	100
6	„Silavējš”, „Vinteri” 1 -3, Silakrogā	6921	167	12	-	-	179
7	Ilūkstes ielā 52 k-1 un k-2, Rīgā	8289	120	24	24	-	168
8	Ak. M. Keldiša ielā 22B, Rīgā	4539	48	24	24	-	96
9	Lomonosova ielā 1, k-19, Rīgā	3172	106	-	-	-	106
10	Ulbrokas ielā 13, k-3, k-4 un k-5, Rīgā	24109	168	192	72	48	480

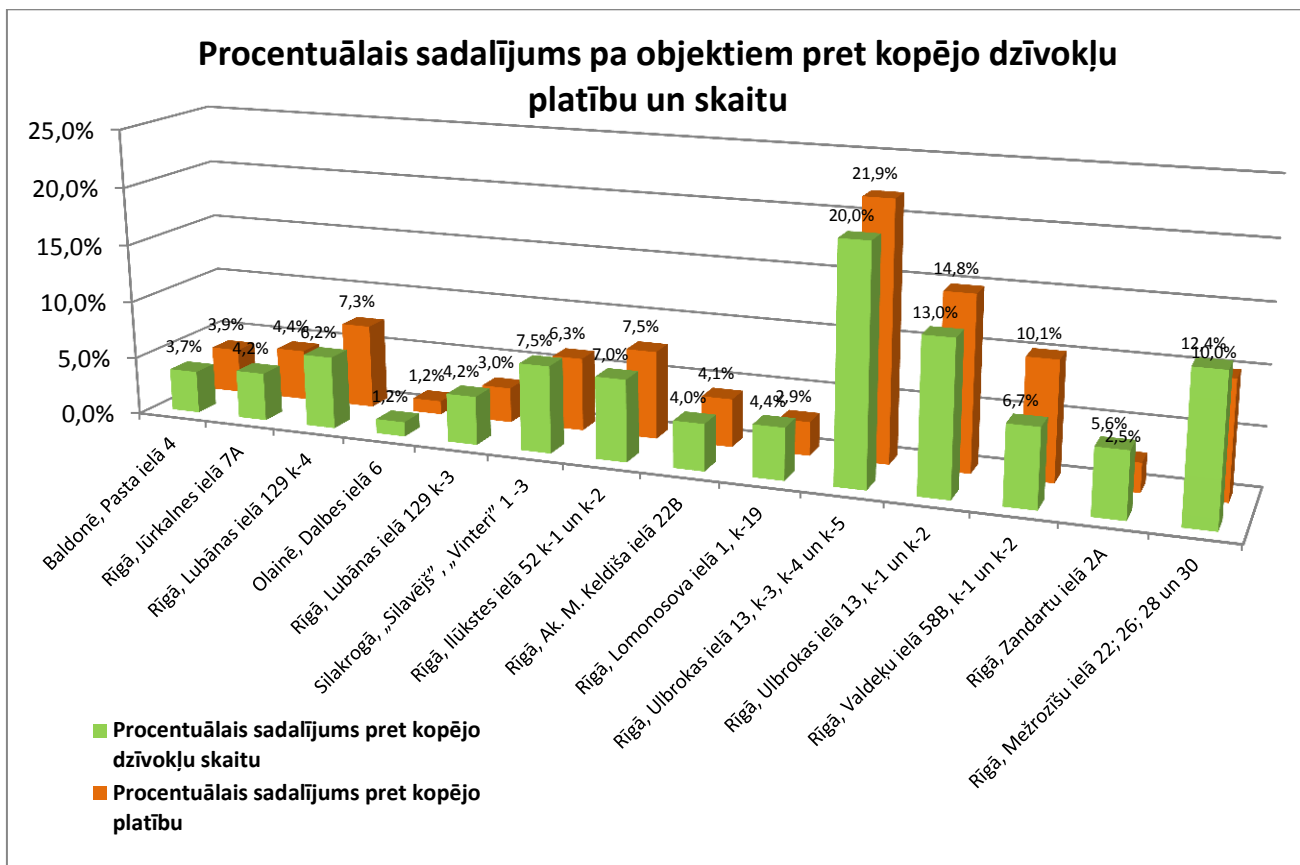
11	Ulbrokas ielā 13, k-1 un k-2, Rīgā	16299	120	96	48	48	312
12	Valdeķu ielā 58B, k-1 un k-2, Rīgā	11132	80	50	30	-	160
13	Zandartu ielā 2A, Rīgā	2724	128	6	-	-	134
14	Mežrozīšu ielā 22; 26; 28 un 30, Rīgā	10932	193	85	21	-	299
Kopā:		109855	1408	593	299	102	2402

Laika periodā no 01.01.2009. līdz 31.12.2013. Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstībai tika ekspluatācijā nodoti kopā 2402 dzīvokļi ar kopējo dzīvojamo platību 109 855 m². Attēlā Nr. 15 ir attēlots dzīvokļu sadalījums pa objektiem pēc dzīvokļu kopējās platības. Lielāko dzīvojamo platību veido RPB būvētais ēku komplekss Ulbrokas ielā 13, Rīgā, kopā 5 ēkas ar kopējo platību 40 408 m². Nākamie dzīvojamās platības apjoma ziņā lielākie ir iepirkumu procedūru rezultātā iegādātie objekti Silakrogā un Valdeķu ielā 58B, Rīgā ar kopējo dzīvojamo platību attiecīgi 11132 m² un 10932 m². Attēlā Nr. 16 ir attēlots procentuālais dzīvokļu sadalījums pa objektiem pēc dzīvokļu kopējās platības un dzīvokļu skaita.

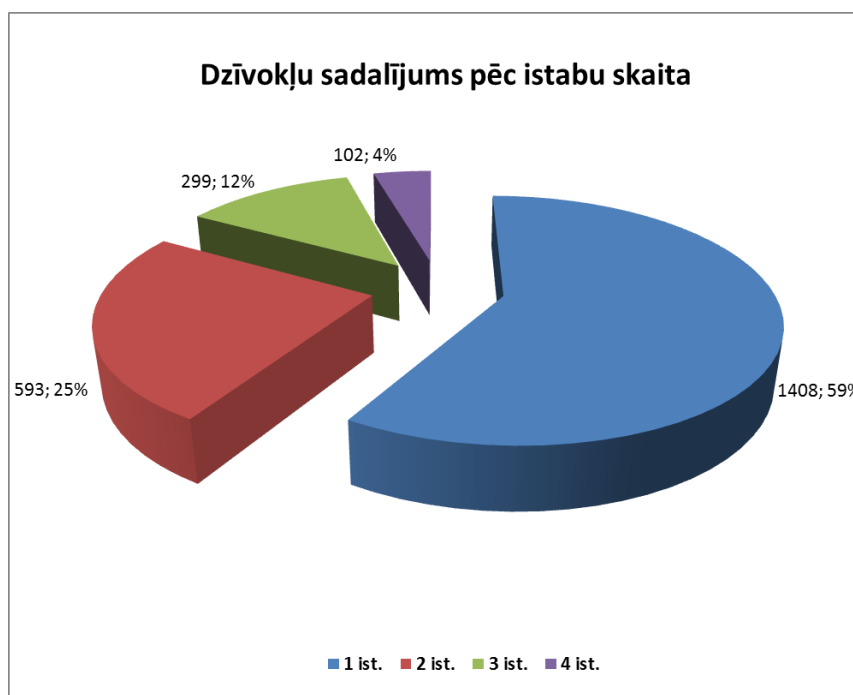
Attēls Nr. 15. Dzīvokļu kopējā platības sadalījums pa objektiem



Attēls Nr. 16. Dzīvokļu procentuālais sadalījums pa objektiem pret kopējo dzīvokļu skaitu un platību



Attēls Nr. 17. Dzīvokļu sadalījums pēc istabu skaita



Attēlā Nr. 17 parādīts laika periodā no 2009. gada ekspluatācijā nodoto dzīvokļu skaits un procentuālais sadalījums pēc istabu skaita. 59% jeb 1408 no visiem nodotajiem dzīvokļiem sastāda

vienistabas, 25% jeb 293 dzīvokļi – divistabu, 12% jeb 299 dzīvokļi – trīsstabu, 4% jeb 102 dzīvokļi – četrstabu.

3. Informācija par Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamo fondu uz 31.03.2014.

3.1. Kopējais pašvaldības dzīvojamā fonda apjoms

Pēc Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Dzīvokļu pārvaldes sniegtās informācijas, Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamo fondu 31.03.2014. veidoja 13 123 dzīvokļi, no tiem 1482 dzīvokļi ar piešķirtu sociālā dzīvokļa statusu. Tabulā Nr. 16 ir apkopota informācija par kopējo pašvaldības dzīvojamā fondā iekļauto dzīvokļu skaitu un sadalījumu pēc istabu skaita dzīvoklī.

Tabula Nr. 16. Apkopojums par Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamo fondu uz 31.03.2014.

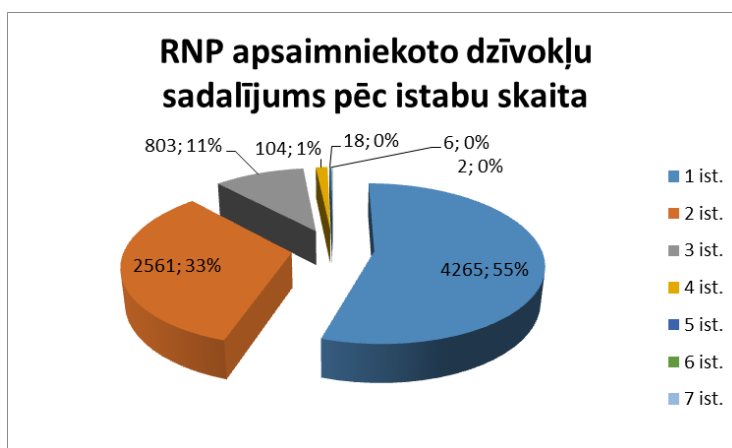
	SIA "Rīgas pilsētņēmnieks"	SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"	Biedrība "Druviens 18"	Biedrība "Viesturā 39"	SIA "24PM"	Kopā	Procentuāli
1 ist.	3137	4265	1	1	1	7405	56,43%
2 ist.	1402	2561			1	3964	30,21%
3 ist.	607	803				1410	10,74%
4 ist.	214	104				318	2,42%
5 ist.		18				18	0,14%
6 ist.		6				6	0,05%
7 ist.		2				2	0,02%
Kopā	5360	7759	1	1	2	13123	100,00%
Procentuāli	40,84%	59,13%	0,01%	0,01%	0,02%	100,00%	%

Lielākie pašvaldības dzīvojamā fonda apsaimniekotāji ir SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „Rīgas pilsētņēmnieks”, kuri kopā apsaimnieko 13119 dzīvokļus jeb 99,97% no pašvaldības kopējā dzīvojamā fonda apjoma. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” apsaimnieko 7759 dzīvokļus jeb 59% no dzīvojamā fonda apjoma, tajā skaitā 118 sociālos dzīvokļus. Attēlā Nr. 18 ir attēlots grafiski pašvaldības dzīvojamā fonda kvantitatīvais un procentuālais sadalījumu starp apsaimniekotājiem. SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” apsaimnieko 5360 jeb 41% no kopējā pašvaldības dzīvojamā fonda apjoma, tajā skaitā 1360 sociālos dzīvokļus.

3.2. Pašvaldības dzīvojamā fonda apsaimniekotāji

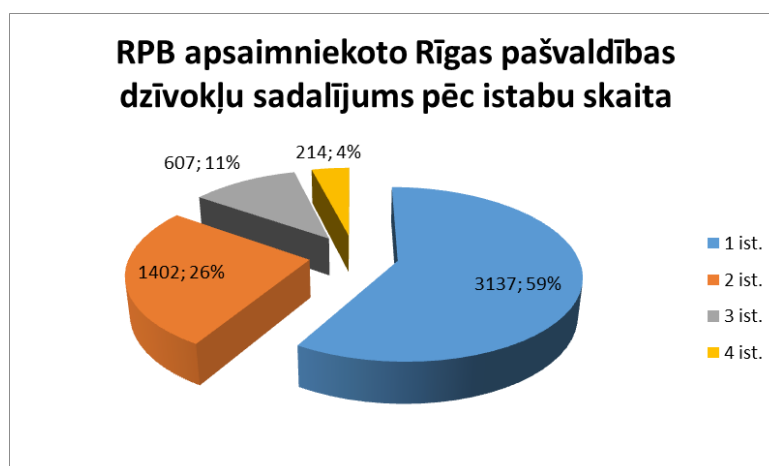
Lielākie pašvaldības dzīvojamā fonda apsaimniekotāji ir SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „Rīgas pilsētņēmnieks”, kuru pārvaldībā ir attiecīgi 7924 un 5360 no dzīvojamā fonda dzīvokļiem. Attēlā Nr. 20 var redzēt grafiski attēlotu SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” apsaimniekošanā esošā pašvaldības dzīvojamā fonda kvantitatīvo un procentuālo sadalījumu pēc istabu skaita dzīvoklī. Vienistabas dzīvokļi - 55% jeb 4265 dzīvokļi, divistabu dzīvokļi - 33% jeb 2561 dzīvokļi, trīsistabu dzīvokļi - 11% jeb 803 dzīvokļi, četrstabu dzīvokļi – 1.3% jeb 104 dzīvokļi, piecistabu dzīvokļi – 0.2% jeb 18 dzīvokļi, sešistabu dzīvokļi – 0.08% jeb 6 dzīvokļi, septiņistabu dzīvokļi – 0.03% jeb 2 dzīvokļi.

Attēls Nr. 20. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” apsaimniekoto pašvaldības dzīvokļu sadalījums pēc istabu skaita



Attēlā Nr. 21 var redzēt grafiski attēlotu SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” apsaimniekošanā esošā pašvaldības dzīvojamā fonda kvantitatīvo un procentuālo sadalījumu pēc istabu skaita dzīvoklī. Vienistabas dzīvokļi - 59% jeb 3137 dzīvokļi, divistabu dzīvokļi - 26% jeb 1402 dzīvokļi, trīsistabu dzīvokļi - 11% jeb 607 dzīvokļi, četrstabu dzīvokļi – 4% jeb 214 dzīvokļi.

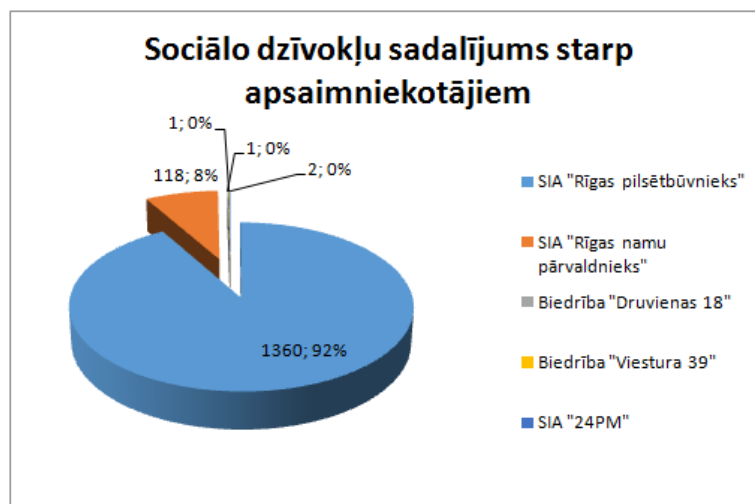
Attēls Nr. 21. SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” apsaimniekoto pašvaldības dzīvokļu sadalījums pēc istabu skaita



3.3. Pašvaldības sociālo dzīvokļu skaits uz 31.03.2014.

Sociālā dzīvokļa statuss uz 31.03.2014. bija piešķirts 1482 dzīvokļiem, jeb 11% no kopējā Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda apjoma. Attēlā Nr. 22 var redzēt grafiski attēlotu pašvaldības sociālo dzīvokļu kvantitatīvo un procentuālo sadalījumu starp apsaimniekotājiem.

Attēls Nr. 22. Rīgas pilsētas pašvaldības sociālo dzīvokļu sadalījums starp apsaimniekotājiem



SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” apsaimnieko 92% no kopējā pašvaldības sociālo dzīvokļu skaita jeb 1360 dzīvokļus. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” – 8% jeb 118 dzīvokļus. 2 sociālos dzīvokļus apsaimnieko SIA „24PM”, pa vienam sociālajam dzīvoklim atrodas biedrību „Druvienas 18” un „Viestura 39” apsaimniekotajās mājās. 1360 apsaimniekotie sociālie dzīvokļi sastāda 25% no kopējā SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” apsaimniekošanā nodotā pašvaldības dzīvojamā fonda apjoma. 118 apsaimniekotie sociālie dzīvokļi sastāda 1.5% no kopējā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” apsaimniekošanā nodotā pašvaldības dzīvojamā fonda apjoma.

4. Dzīvokļu rindas pieprasījuma analīze

Personas, kuras ir tiesīgas saņemt palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā, kā arī kārtību, kādā tiek sniegta palīdzība Rīgas iedzīvotājiem dzīvokļa jautājumu risināšanā, nosaka 2010.gada 15.jūnija Rīgas domes saistošie noteikumi Nr.80 „Par reģistrācijas un palīdzības sniegšanas kārtību dzīvokļa jautājumu risināšanā”. Personas, kurām pienākas palīdzība dzīvokļu jautājumu risināšanā un kuras ir tiesīgas to saņemt, reģistrē Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Dzīvokļu pārvaldē, kura veido uzskaiti vairākos reģistros. Turpmākā pētījumā tiek apskatīta informācija par dzīvokļu rindu un netiek iekļauta informācija par 4. un 4¹. reģistrā reģistrētajām personām, jo šajos reģistros tiek reģistrētas personas telpu atbrīvošanas pabalsta saņemšanai. Netiek iekļauta informācija par 9., 10. un 11. reģistru, jo šajos reģistros no 01.01.2011. nav reģistrēta neviena persona.

4.1. Esošās dzīvokļu rindas lielums un tās izmaiņas no 01.01.2011 līdz 31.03.2014.

Uz 2011.gada janvāri ģimeņu/personu skaits, kurām ir tiesības saņemt pašvaldības palīdzību dzīvokļu jautājuma risināšanā un, kuras ir iekļautas palīdzības reģistros, bija 6 554. 2014. gada martā attiecīgi 4612 ģimenes/personas, kuras bija reģistrētas kopumā 10 apakšreģistros. Laika periodā no 2011.gada janvāra līdz 2014.gada aprīlim kopējais dzīvokļu rindas apjoms ir samazinājies par 1942 ģimenēm/personām, jeb vidēji 600 personām gadā, ņemot vērā no jauna reģistros iekļautās ģimenes/personas. Palīdzības reģistros reģistrēto ģimeņu/personu skaita dinamika no 2011. gada janvāra līdz 2014. gada martam attēlota attēlā Nr. 24. Kopš 2011. gada sākuma palīdzības reģistros reģistrētajām ģimenēm/personām RPB ir nodevis vidēji 740 dzīvokļus gadā.

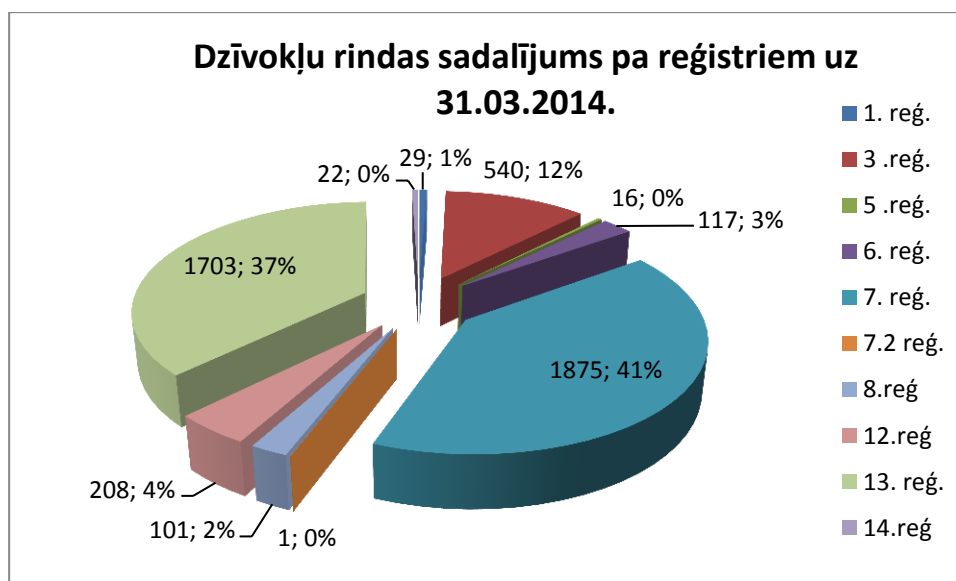
Saglabājot nemainīgu vidējo nodoto dzīvokļu skaitu gadā arī turpmāk un pie nosacījuma, ka palīdzības reģistros vidēji gadā no jauna uzņemto un no reģistriem citu iemeslu dēļ izslēgto personu skaits saglabājas nemainīgs, var prognozēt, ka palīdzības reģistros esošo un no jauna uzņemto ģimeņu/personu pieprasījums 7 – 8 gadu laikā varētu tikt apmierināts pilnībā. Palīdzības reģistra (dzīvokļu rindas) kopējā, kā arī katrā konkrētā reģistrā reģistrēto ģimeņu/peronu skaita dinamika laika periodā no 01.01.2011. un kopsavilkums uz 31.03.2014. ir apkopoti Tabulā Nr. 17.

Tabula nr. 17. Informācija par dzīvokļu rindas izmaiņām no 01.01.2011. līdz 31.03.2014.

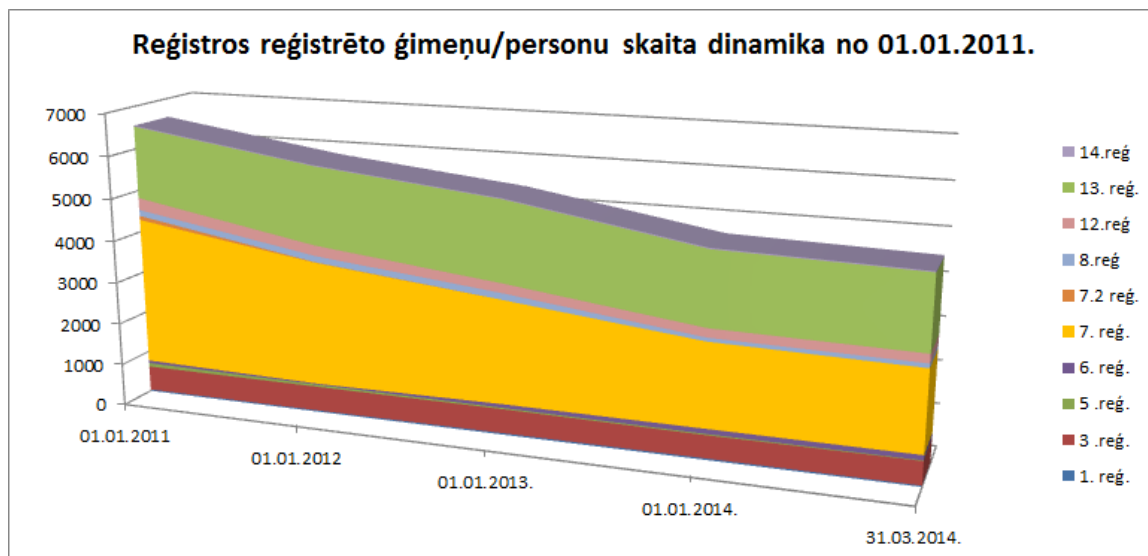
Reģistrs	01.01.2011	01.01.2012	01.01.2013.	01.01.2014.	31.03.2014.
1. reģ.	30	29	36	35	29
3 .reģ.	595	586	572	532	540
5 .reģ.	87	53	31	28	16
6. reģ.	67	26	89	119	117
7. reģ.	3510	2931	2431	1957	1875
7. ² reģ.	98	10	1	1	1
8.reģ	144	150	154	89	101
12.reģ	291	249	223	211	208
13. reģ.	1708	1852	1897	1723	1703
14.reģ	24	23	20	25	22
Kopā:	6554	5909	5454	4720	4612

Attēlā Nr. 23 ir redzams dzīvokļu rindā reģistrēto ģimeņu/personu sadalījums pa reģistriem uz 31.03.2014. Visvairāk, jeb 1875 ģimenes/personas iekļautas 7. reģistrā, kas veido 41% no kopējās dzīvokļu rindas apjoma. 13. reģistrā, jeb rindā uz sociālo dzīvokli iekļautas 1703 ģimenes/personas jeb 37 % no kopējā dzīvokļu rindas apjoma. 3. un 12. reģistrā iekļautas attiecīgi 540 un 208 ģimenes/personas jeb 12% un 4% no kopējā dzīvokļu rindas apjoma. Pārējos reģistros iekļauto ģimeņu/personu skaits ir ievērojami mazāks kā iepriekš minētajos reģistros.

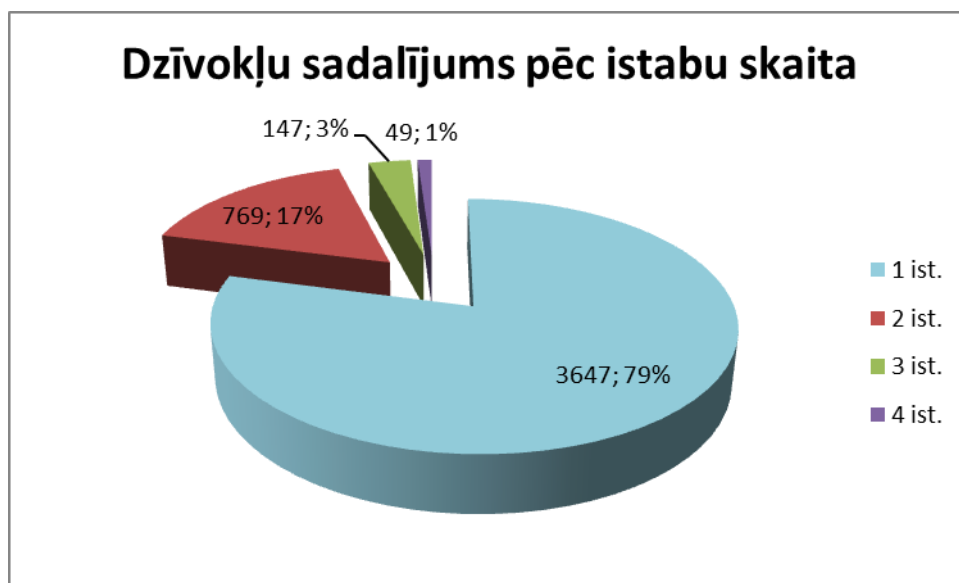
Attēls Nr. 23. Dzīvokļu rindas sadalījums pa reģistriem uz 31.03.2014.



Attēls Nr. 24. Palīdzības reģistros reģistrēto ģimeņu/personu skaita dinamika no 2011. gada



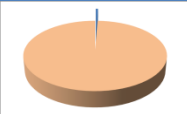
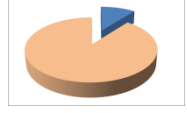
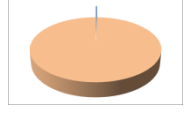
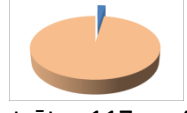
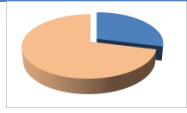
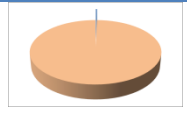
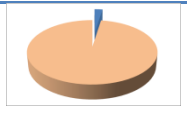

Attēls Nr. 25 Palīdzības reģistros reģistrēto dzīvokļu pieprasījuma sadalījums pēc istabu skaita uz 31.03.2014.




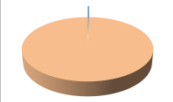
Attēlā Nr. 25 ir attēlots palīdzības reģistros reģistrēto dzīvokļu pieprasījuma sadalījums pēc istabu skaita uz 31.03.2014. Vislielākais pieprasījums ir pēc vienistabas dzīvokļiem, tas sastāda 3647 dzīvokļus jeb 79% no kopējā dzīvokļu rindas apjoma. Divistabu dzīvokļu pieprasījums sastāda 769 jeb 17% no kopējā dzīvokļu rindas apjoma. Trīstabu dzīvokļu pieprasījums sastāda 147 dzīvokļus jeb 3% no kopējā dzīvokļu rindas apjoma. Četrstabu dzīvokļu pieprasījums sastāda 49 jeb 1% no kopējā dzīvokļu rindas apjoma.

Tabulā Nr.18. iespējams aplūkot informāciju par 10 Dzīvokļu pārvaldes uzturētajiem reģistriem un uz 2014.gada 31.martu tajos reģistrēto ģimeņu/personu skaitu.

Tabula Nr. 18. Palīdzības reģistri dzīvokļu jautājumu risināšanā¹

Reģistrs	Reģistra īss apraksts	Reģistrēto personu skaits uz 31.03.2014.
1.reģistrs	No dzīvojamās telpas ar tiesas spriedumu izliktas ģimenes/personas: <ul style="list-style-type: none"> - maznodrošinātie - pensionāri, invalīdi, ģimenes ar nepilngadīgiem bērniem; - Politiski represētas personas; - Personas, kas devušas sevišķu ieguldījumu Latvijas valsts vai Rīgas labā un ir denacionalizēto māju īrnieki. 	 Reģistrētas 29 no 4 612 personām
3.reģistrs	Dzīvojamās telpas izīrēšanai reģistrētie bērni bāreņi un bērni, kuri palikuši bez vecāku gādības.	 Reģistrētas 540 no 4 612 personām
5.reģistrs	Dzīvojamās telpas izīrēšanai reģistrētās personas, kuras pēc soda izciešanas atbrīvotas no ieslodzījuma vietām.	 Reģistrētas 16 no 4 612 personām
6.reģistrs	Dzīvojamās telpas izīrēšanai reģistrētās daudz bērnu ģimenes vai ģimenes, kuras audzina bērnu invalīdu un irē vienistabas dzīvokli vai vienu istabu, vai tādas dzīvojamās telpas, ka vienā istabā jādzīvo personām, kuras vecākas par deviņiem gadiem vai personām kopā ar bērnu invalīdu (izņemot laulātos).	 Reģistrētas 117 no 4 612 personām
7.reģistrs	<ul style="list-style-type: none"> - Repatrianti; - Maznodrošinātas politiski represētas personas un politiski represētas personas, kuras ir denacionalizēto māju īrnieki; - Personas ar noteiktiem ienākumiem, kuras ir denacionalizēto māju īrnieki; - Maznodrošinātas personas, kas devušas sevišķu ieguldījumu Latvijas valsts vai Rīgas labā; - Personas, kas devušas sevišķu ieguldījumu Latvijas valsts vai Rīgas labā un ir denacionalizētās mājas īrnieki. 	 Reģistrētas 1875 no 4 612 personām
7².reģistrs	Ar sākotnējo reģistrācijas datumu no 7. reģistra pārreģistrētos denacionalizēto māju īrniekus, kuru ienākumi pārsniedz personu reģistrācijai 7.reģistrā noteiktos ienākumus, ja šīs personas līdz reģistrācijai 7.reģistrā bija reģistrētas 12.reģistrā.	 Reģistrēta 1 no 4 612 personām
8.reģistrs	<ul style="list-style-type: none"> - Personas ar noteiktiem ienākumiem un politiski represētas personas, kuras ir denacionalizēto māju īrnieki, ar kuriem tiek izbeigts iepriekšējais īres līgums; - Personas, kuras irē dzīvojamo telpu pašvaldības mājā, ja Rīgas dome vai Dzīvojamā fonda tehniskā stāvokļa vērtēšanas komisija sastādījusi aktu vai pieņēmusi lēmumu par iedzīvotāju izvietojumu. 	 Reģistrētas 101 no 4 612 personām
12.reģistrs	Tiek reģistrētas personas - pašvaldības dzīvojamās telpas izīrēšanai vispārējā kārtībā - līdz 2010.gada 20.jūlijam reģistrētās personas.	

¹ Izmantojot Rīgas domes saistošos noteikumus Nr.80 "Par reģistrācijas un palīdzības sniegšanas kārtību dzīvokļa jautājumu risināšanā" un Izmantojot RD Mājokļu un vides departamenta Dzīvokļu pārvaldes datus

Reģistrs tiek likvidēts.		Reģistrētas 208 no 4 612 personām
13.reģistrs	Tiek reģistrētas personas sociālā dzīvokļa vai sociālās dzīvojamās telpas īrēšanai: <ul style="list-style-type: none"> - PENSIJAS vecumu sasniegušas politiski represētās personas (ja pēdējos 5 gadus dzīvojuši Rīgā); - Maznodrošinātas personas; - Atsevišķi dzīvojošas pensijas vecumu sasniegušas vai par 1. vai 2.grupas invalīdiem atzītas personas (bez nekustamā īpašuma); - Par 1. vai 2.grupas invalīdiem atzītas personas un ģimenes, kas audzina bērnu invalīdu, kuram nepieciešams servisa dzīvoklis, un personas vai ģimenes locekļu īpašumā esošo dzīvojamo telpu nevar pielāgot lietošanai rīteņkrēslā. 	 <p>Reģistrētas 1703 no 4 612 personām</p>
14.reģistrs	Tiek reģistrētas personas, kuras vēlas Rīgas domes īpašumā vai valdījumā esošo īrēto dzīvojamo telpu apmainīt pret citu īrējamu dzīvojamo telpu.	 <p>Reģistrētas 22 no 4 612 personām</p>

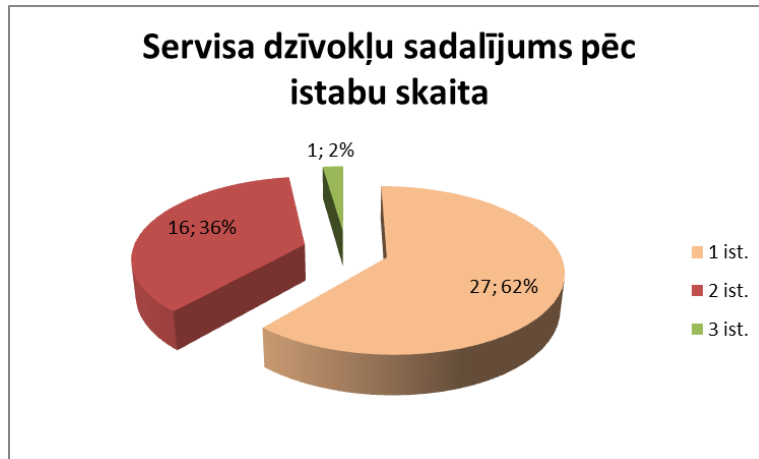
Uz 2014.gada 31.martu dzīvokļu rindā atradās 4 612 ģimenes/personas, kuras bija reģistrētas kopumā 10 apakšreģistros, no tiem 1703 bija pieprasījumi pēc sociālajiem dzīvokļiem, reģistrēti 13. reģistrā. Attēlā Nr. 26 aplūkojams dzīvokļu rindā reģistrēto sociālo dzīvokļu pieprasījuma sadalījums pēc istabu skaita uz 31.03.2014. Procentuālais sociālo dzīvokļu pieprasījums pēc istabu skaita uz 31.03.2014. ir attiecīgi 95% vienistabas, 4% divistabu un 1% trīsstabu dzīvokļi.

Attēls Nr. 26 Palīdzības reģistros reģistrēto sociālo dzīvokļu pieprasījuma sadalījums pēc istabu skaita uz 31.03.2014.



Attēlā Nr. 27 aplūkojams dzīvokļu rindā reģistrēto servisa dzīvokļu pieprasījuma sadalījums pēc istabu skaita uz 31.03.2014. Kopā dzīvokļu rindā reģistrēti 44 pieprasījumi pēc servisa dzīvokļiem 7., 13., un 14. reģistrā. Procentuālais servisa dzīvokļu pieprasījums pēc istabu skaita uz 31.03.2014. ir attiecīgi 62% jeb 27 vienistabas, 36% jeb 16 divistabu un 2% jeb 1 trīsstabu dzīvokļi.

Attēls Nr. 27. Palīdzības reģistros reģistrēto servisa dzīvokļu pieprasījuma sadalījums pēc istabu skaita uz 31.03.2014.



Secinājumi

- Pēdējo trīs gadu laikā dzīvokļu jautājumu palīdzības reģistros reģistrēto ģimeņu/personu skaits ir būtiski samazinājies – vairāk kā par 1 900, taču, neskatoties uz to, rindā uz pašvaldības un sociālajiem dzīvokļiem joprojām atrodas ļoti daudz ģimeņu/personu – vairāk nekā 4 600.
- Turpinoties uzlaboties finansiālajai un ekonomiskai situācijai valstī, sagaidāms, ka palīdzības reģistros no jauna uzņemto ģimeņu/personu skaits nākotnē varētu samazināties, un pretēji – pasliktinoties situācijai valstī – pieprasījums varētu palielināties.
- Pat turpinot būvēt un piešķirt dzīvokļus ar līdzšinējiem tempiem, un arī pieprasījumam saglabājoties līdzšinējā līmenī, sagaidāms, ka visu palīdzības reģistros esošo un no jauna uzņemto ģimeņu/personu pieprasījums varētu tikt apmierināts pilnībā ne ātrāk kā pēc 7 – 8 gadiem.
- Lielāko daļu no pašvaldības dzīvokļu pieprasījuma veido vienistabas dzīvokļi (79%) bet pārējo daļu - divistabu (~17%), trīsistabu (~3%) un četrstabu (~1%) dzīvokļi. Sociālo dzīvokļu pieprasījums pēc vienistabas dzīvokļiem ir ~95%, bet divistabu - ~4% un trīsistabu – 1% apmērā.
- Ņemot vērā 2013. gada 19. marta grozījumus Rīgas domes 2010.gada 15.jūnija saistošajos noteikumos Nr.80 "Par reģistrācijas un palīdzības sniegšanas kārtību dzīvokļa jautājumu risināšanā", kuri paredz noteiktajiem kritērijiem atbilstošu, maznodrošinātu daudz bērnu ģimeņu iekļaušanu 6. reģistrā, jeb telpu izīrēšanai pirmām kārtām, RPB jaunbūvējamajos objektos nepieciešams ieplānot arī 3 un 4 istabu dzīvokļus.
- Jāņem vērā, ka šajā analīzē apkopotā informācija par pieprasījumu pēc pašvaldības dzīvokļiem ir balstīta uz dzīvokļu rindas datiem uz 2014.gada 31. martu. Dzīvokļu rinda ir

dinamiska datubāze, tajā esošie iedzīvotāji mēdz no rindas izstāties, iesniegt par sevi papildus informāciju. RPB izbūvētie dzīvokļi nav vienīgie, kas tiek piešķirti rindā stāvošajiem – tiem tiek piedāvāti brīvie dzīvokļi arī no pārējā Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda. Tādējādi rindas informācija pastāvīgi mainās un, lai arī nav sagaidāmas radikālas izmaiņas pieprasījuma struktūrā, faktiskais pieprasījums var atšķirties uz konkrētās RPB izbūvējamās vai renovējamās mājas nodošanas brīdi. Attiecīgi, pirms katra RPB projekta uzsākšanas nepieciešams pieprasīt atjaunotu informāciju no Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta, lai noskaidrotu aktuālos pieprasījuma struktūras datus.

5. Būvniecības nozares analīze

5.1. Pašvaldības dzīvokļu celtniecības „standarts”

RPB attiecībā uz dzīvokļu būvniecības projektiem to izpildītājiem izvirza noteiktas prasības un standartus, kas stingri jāievēro. Kā viena no svarīgākajām prasībām, kas tiek izvirzīta attiecas uz dzīvokļu platībām – dzīvokļiem jābūt nelieliem (ekonomiskās klases), ar dzīvokļu kopējo platību ne lielāku kā:

- 1-istabas dzīvokļiem: 35 m²;
- 2-istabu dzīvokļiem: 40 m²;
- 3-istabu dzīvokļiem: 55 m²;
- 4-istabu dzīvokļiem: 65 m².

Pabeidzot un nododot būvniecības darbus, dzīvokļiem jābūt ar pilnu iekšējo apdari un santehniku. Kā viena no vēlamajām prasībām ir energoefektivitātes līmeņa nodrošināšana 40 – 60 kWh uz dzīvojamās ēkas m²/gadā, kas tiek uzskatīts par salīdzinoši augstu, taču labu rādītāju, jo ļauj nākotnē ietaupīt uz enerģijas izmaksām.

Aplēšot būvniecības izmaksas RPB projektu attīstībai, ņemts vērā augstāk minētais būvniecības standarts.

Ņemot vērā RPB apsaimniekošanas pieredzi ar līdz šim ekspluatācijā nodotajām jaunūzbūvētajām mājām, turpmāko māju būvniecības procesā nepieciešams ņemt vērā potenciālo atsevišķu māju iedzīvotāju ļaunprātīgo darbības ietekmi uz māju turpmākajām apsaimniekošanas izmaksām. Māju koplietojamo telpu būvniecībai izmantojamo apdares materiālu un tehnisko elementu plānošanas procesā nepieciešams ņemt vērā potenciālo vandālisma risku.

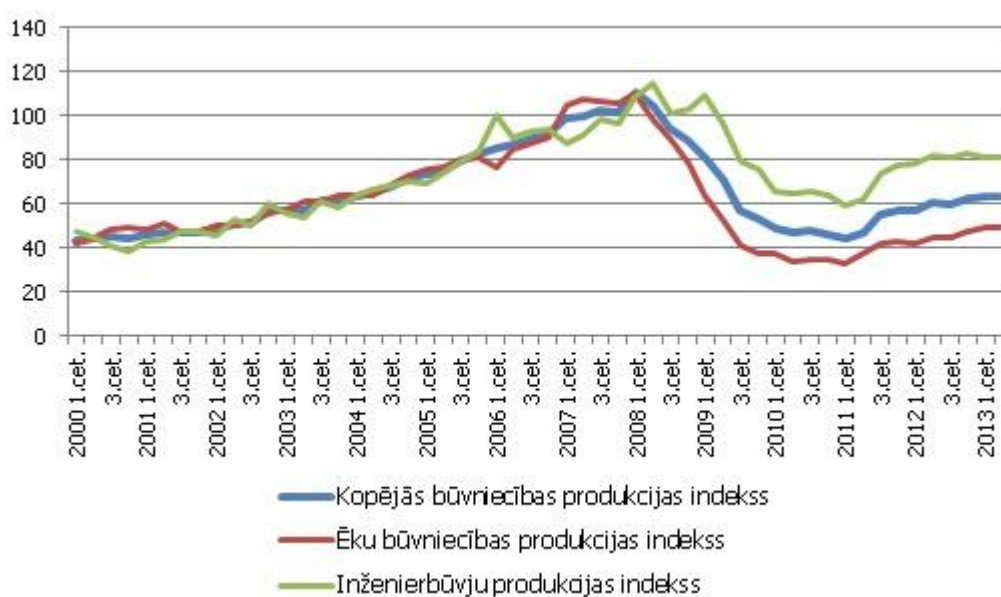
5.2. Būvniecības nozares analīze

SIA „Rīgas pilsētībūvnieks” kā galvenais Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstītājs ir būvniecības nozarē strādājošs uzņēmums, līdz ar to būvniecības nozares kopējās tendences tieši iespaido arī pašvaldības dzīvojamā fonda turpmāko attīstību.

Pirms iestāšanās Eiropas Savienībā (turpmāk - ES) būvniecības nozare Latvijā attīstījās dinamiski. Tā veidoja aptuveni 6% no kopējās tautsaimniecībā radītās pievienotās vērtības un īpatsvars bija samēra stabils, kas nozīmē, ka būvniecības nozares pieauguma tempi bija aptuveni līdzīgi tautsaimniecības izaugsmes tempiem. Arī ES būvniecības nozares īpatsvars pievienotajā vērtībā ir ap 6%, taču kopumā tas ir daudz mazāk pakļauts svārstībām. Pirmskrīzes periodā būvniecības nozarē strādāja aptuveni 10% no visiem tautsaimniecībā nodarbinātajiem iedzīvotājiem

(maksimumu sasniedzot 2008. gadā – 11.4%), bet 2012. gadā vairs tikai 7.0%. 2007. gadā un 2008. gada sākumā būvniecības nozares īpatsvars Latvijas IKP pārsniedza 10%. Būvniecība piedzīvoja dramatisku izlaides apjomu kritumu. 2008. gadā, tika piedzīvots 3.5% pievienotās vērtības kritums salīdzināmajās cenās, 2009. gadā – jau 32.0%, bet 2010. gadā – būvniecība krita vēl 31.1% apmērā. Zemākajā punktā, kas pienāca 2011. gada 1. ceturksnī, būvniecības pievienotā vērtība veidoja vien nepilnus 40% no pīķa 2008. gada 1. ceturksnī. Tātad 12 ceturkšņu jeb 3 gadu laikā būvniecības nozare zaudēja 60% no pievienotās vērtības. Visstraujāk samazinājās izlaides apjomi tieši ēku būvniecības segmentā.²

Attēls Nr. 28. Būvniecības produkcijas indeksi (2007-2008 – 100)³



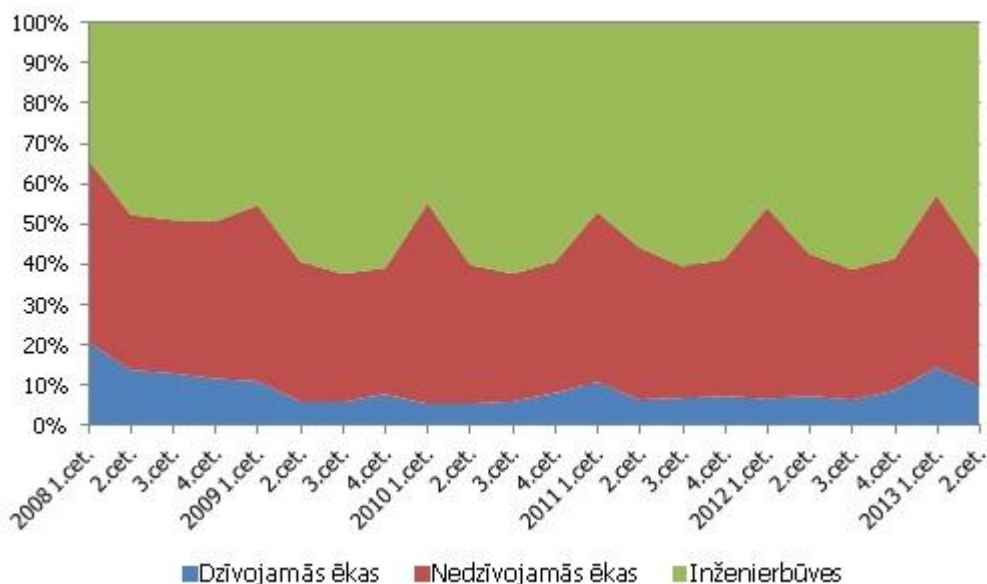
Kā redzams attēlā Nr. 28, līdz 2008. gadam ēku un inženierbūvju būvniecības dinamika bija līdzīga, bet, sākot ar 2008. gadu, izveidojās atšķirība, kura nav noslēgusies arī šobrīd. Būvniecība Latvijā patlaban nav tā, kas bija pirmskrīzes periodā – lielākais būvdarbu apjoms tiek veikts infrastruktūras uzlabojumos un nedzīvojamo ēku segmentā (rūpnīcas, tirdzniecības ēkas utt.), bet ļoti niecīgs darbu apjoms noris dzīvojamajā segmentā. Attēlā Nr. 28 ir redzams arī tas, ka inženierbūvju segmentā veikto būvdarbu apjoms ir faktiski līdzvērtīgs 2006. gada sākuma apjomiem, kamēr ēku segmentā tas ir vien aptuveni 2002. gada līmenī. Tomēr, sākot ar 2013. gada

² Kasjanovs, Ivars. "Būvniecības nozare: kas un cik tiek būvēts Latvijā?." Makroekonomika.lv. Latvijas Banka, 28.08.2013. Tīmeklis. 12.04.2014. <<http://makroekonomika.lv/node/6116>>.

³ Turpat

sākumu, iezīmējās neliels situācijas pavērsiens – pakāpeniski sāk atjaunoties aktivitāte arī dzīvojamo māju segmentā.⁴

Attēls Nr. 29. Būvniecības produkcijas apjoms sadalījumā pa būvniecības objektiem, % no kopējā būvniecības apjoma⁵



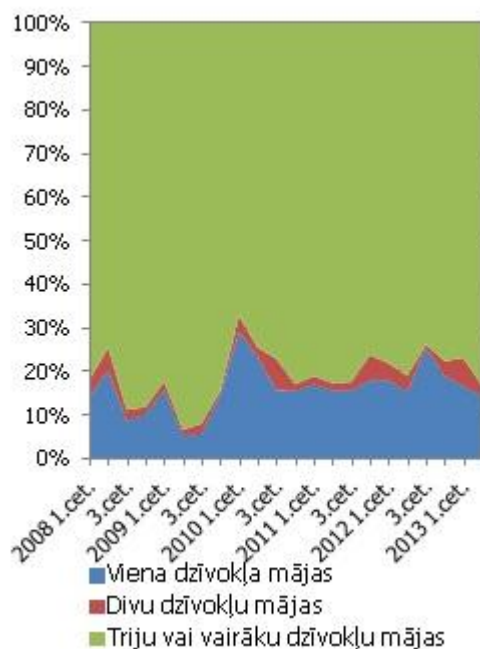
Tieši dzīvojamo māju segments bija tas, kas 2013. gada 1. ceturksnī veidoja lielāko devumu būvniecības nozares gada pieaugumā; arī 2013. gada 2. ceturksnī dzīvojamo ēku būvniecība veidoja būtisku devumu nozares izlaides gada pieaugumā. Situācija nekustamā īpašuma nozarē liek domāt, ka tuvākajā laikā turpināsies pakāpeniska dzīvojamo māju segmenta aktivitātes pieaugums, tomēr skaidrs ir tas, ka tas nebūs samērojams ar 2006.-2008. gada līmeni. To ierobežo gan pieprasījuma faktori (konservatīvāks mājsaimniecību redzējums par savu finansiālo stāvokli), gan arī piedāvājuma faktori (pietiekami liels neapdzīvots dzīvojamais fonds, komercbanku meitu uzņēmumu īpašumu iztirgošana, ciešāki kreditēšanas standarti utt.). 29. attēlā redzama būvniecības izlaides pēdējo gadu struktūra. Lielāko daļu būvniecības izlaides veido inženierbūves, Savukārt pārējo lielākoties veido nedzīvojamās ēkas, kā arī vien mazliet vairāk par 10% no kopējiem būvniecības apjomiem – dzīvojamo māju būvniecība. Būvniecības statistika tiek iegūta, apsekojot būvniecības uzņēmumus, kuru galvenais ekonomiskās darbības veids pēc NACE 2. red. ir no 41.10 līdz 43.99 (F sekcija). Tomēr svarīgākā nianse ir tāda, ka apsekoti tiek tikai tie uzņēmumi, kur būvniecībā nodarbināti 30 un

⁴ Kasjanovs, Ivars. "Būvniecības nozare: kas un cik tiek būvēts Latvijā?." Makroekonomika.lv. Latvijas Banka, 28.08.2013. Tīmeklis. 12.04.2014. <<http://makroekonomika.lv/node/6116>>

⁵ Turpat

vairāk cilvēku vai kur iepriekšējā gada būvniecības apgrozījums ir bijis virs 2 milj. latu. Pārējie uzņēmumi tiek apsekoti, lietojot stratificētu, vienkāršo gadījuma izlasi.⁶

Attēls Nr. 30. Dzīvojamo ēku struktūra, procentuāli no kopējā dzīvojamo ēku apjoma⁷



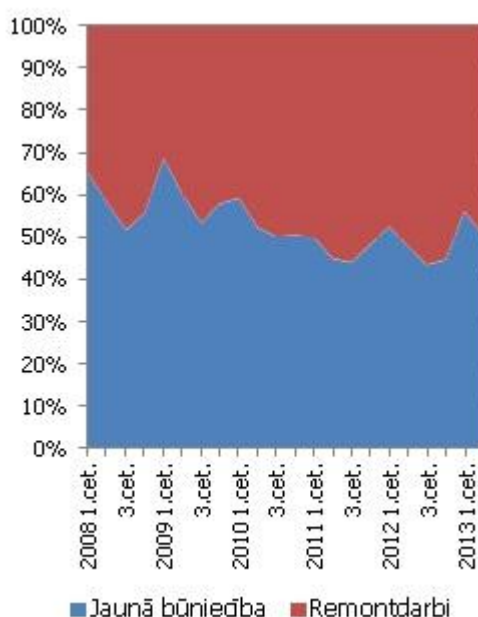
Attēlā Nr. 30 redzams, ka lielāko daļu no dzīvojamo ēku būvniecības veido daudzdzīvokļu namu būvniecība, kamēr divu un viena dzīvokļa mājas veido kopumā vien aptuveni 20% no dzīvojamo ēku segmenta. Viena dzīvokļa māju būvniecības segmentam vajadzētu būt lielākam. To varētu skaidrot ar apstākli, ka šajā būvniecības apsekojumā statistikas vajadzībām neiekļūst mazāki būvniecības uzņēmumi, kas nodarbojas ar privātmāju būvniecību. Tāpat jāņem vērā apstāklis, ka tieši privātmāju būvniecībā ir lielāka daļa būvdarbu, ko mājsaimniecības veic pašas vai algo atsevišķus strādniekus.⁸

⁶ Kasjanovs, Igors. "Būvniecības nozare: kas un cik tiek būvēts Latvijā?." Makroekonomika.lv. Latvijas Banka, 28.08.2013. Tīmeklis. 12.04.2014. <<http://makroekonomika.lv/node/6116>>

⁷ Turpat

⁸ Turpat

Attēls Nr. 31 Veikto būvdarbu procentuāls sadalījums starp jauniem būvdarbiem un renovāciju⁹



Attēlā Nr. 31 attēlota struktūrdinamika, kura ir salīdzinoši stabila – lielākā daļa no būvniecības darbiem tiek veikta jaunajā būvniecībā. Tomēr ir vērts atzīmēt, ka ar katru gadu pakāpeniski pieaug remontdarbu īpatsvars kopējā veikto būvniecības darbu struktūrā. Ja paskatās šo sadalījumu pa būvdarbu veidiem, tad var redzēt, ka šī tendence ir īpaši raksturīga dzīvojamajā segmentā – ja vēl 2008.–2009. gadā 80-90% būvdarbu notika jaunu māju segmentā, tad 2013. gada sākumā tie ir vairs tikai aptuveni 60%. Gan nedzīvojamo ēku, gan inženierbūvju segmentos šī attiecība ir stabilāka.¹⁰

Būvniecības apjomi joprojām ļoti būtiski atpaliek no pirmskrīzes līmeņiem. Lai arī ir vērojami signāli, ka nozarē turpinās salīdzinoši strauja izaugsme, tomēr, raugoties uz nozares strukturālo statistiku, tendences 2013. gada 1. pusgadā ir visai dažādas. Lielāko devumu būvniecības nozares gada izaugsmē veido cauruļvadu un komunikāciju un dzīvojamo ēku būvniecība. Vērtējot pēdējā laika būvniecības nozares attīstību, iezīmējas gan lejup, gan augšup vērsti riski vidējam termiņam. Lejupvērstie riski ir saistīti galvenokārt ar ES fondu līdzekļu pieejamības nevienlīdzīgo sadalījumu. Gadījumā, ja starp plānošanas periodiem tiešām būs laika periodi ar mazāku ES fondu līdzfinansējumu, tas var atstāt negatīvu ietekmi uz būvniecības nozari, īpaši uz inženierbūvju būvniecību. Savukārt augšupvērstie riski ir saistīti ar dzīvojamo māju segmenta būvniecības pieaugumu.¹¹

⁹ Kasjanovs, Igors. "Būvniecības nozare: kas un cik tiek būvēts Latvijā?." Makroekonomika.lv. Latvijas Banka, 28.08.2013. Tīmeklis. 12.04.2014. <<http://makroekonomika.lv/node/6116>>

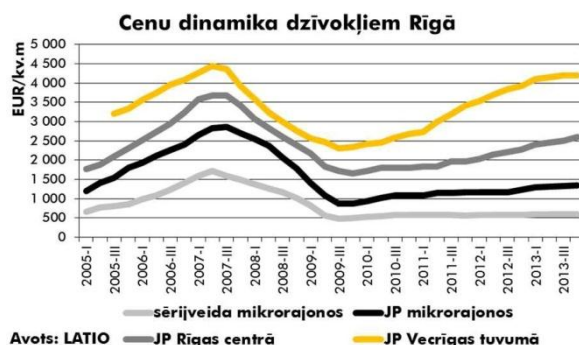
¹⁰ Turpat

¹¹ Turpat

5.3. Dzīvokļu cenas un celtniecības izmaksas

Lai objektīvi novērtētu potenciālos Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmā iekļautos objektus, nepieciešams salīdzināt jaunu daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku būvniecības izmaksas ar mājokļu tirgū piedāvāto dzīvokļu cenām.

Attēls Nr. 32 Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā¹²



2014. gada pirmajos mēnešos nav notikušas būtiskas dzīvokļu cenu izmaiņas. Savukārt 2013.gada pēdējos mēnešos jauno dzīvokļu cenu pieauguma tendences Rīgas centrā un mikrorajonos saglabājās, bet Vecrīgā, kur jauno mājokļu cenas ir pietuvojušās pirmskrīzes gadu līmenim, kāpums bija kļuvis mērenāks. Ceturtajā ceturksnī Vecrīgā un tās tuvumā esošo jauno projektu (arī pilnībā renovēto ēku) dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena bija 4200 eiro. Salīdzinājumā ar gada trešo ceturksni tā nebija mainījies, savukārt salīdzinājumā ar 2012.gada pēdējo ceturksni bija pieaugusi par 7,3%. Rīgas centra jauno dzīvokļu (tai skaitā arī pilnībā renovēto ēku) kvadrātmetra vidējā cena 2013. gada pēdējā ceturksnī salīdzinājumā ar trešo ceturksni bija augusi par 4%, sasniedzot 2600 eiro. Attiecībā pret 2012.gada ceturto ceturksni vidējā cena bija palielinājusies par 14,2%. Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena 2013.gada oktobrī – decembrī bija 1350 eiro par kvadrātmetru, par 1,5% pārsniedzot trešā ceturkšņa un par 9,5% 2012.gada pēdējā ceturkšņa vidējo cenu.. Jauno projektu dzīvokļu vidējās cenas Pierīgā februārī bija 700–900 eiro par kvadrātmetru, Rīgas mikrorajonos – 900–1500 eiro par kvadrātmetru, Rīgas centrā (ietverot arī attālākas centra daļas) – 1500–3500 eiro par kvadrātmetru. Pilsētas centra labās vietās esošos kvalitatīvos renovētos projektos dzīvokļu cenas mēdz sasniegt 4000–6000 eiro par kvadrātmetru¹³.

¹² LATIO Tirgus analīzes nodaļa. "Mājokļu tirgus pārskats, 2014. gada februāris." Tīmeklis. 12.04.2014. <http://www.latio.lv/files/latio_majoklu_tirgus_parskats_2014-02.pdf>

¹³ Turpat

SIA „Rīgas pilsētībūvnieks” jaunu daudzdzīvokļu māju būvniecību Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības ietvaros pārsvarā plāno realizēt mikrorajonos, kur vidējā dzīvokļu cena jauno projektu ēkās pēc LATIO veidota 2014. gada februāra mājokļu tirgus pārsvara datiem sastāda 1350 EUR/m². SIA „Rīgas pilsētībūvnieks” būvēto un 2013. gada nogalē ekspluatācijā nodoto daudzdzīvokļu māju Rīgā, Mežrozīšu ielā 22, 26, 28, 30 kopējās būvniecības izmaksas vidēji uz ēkas platības m² sastādīja 792 EUR, vidēji uz ēkas dzīvojamās platības m² – 1116 EUR. Šajās izmaksās ir iekļautas pilnīgi visas ar būvniecību saistītās izmaksas, tajā skaitā arī ēkām nepieciešamās infrastruktūras ierīkošanas un apkārtējās teritorijas labiekārtošanas izmaksas.

Var secināt, ka SIA „Rīgas pilsētībūvnieks” kā Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstītāja darbība ir ekonomiski izdevīgāka kā citu komerciālo nekustamo īpašumu attīstītāju būvēto dzīvokļu iegāde nekustamo īpašumu tirgū, turklāt RPB būvētie dzīvokļi atbilst pašvaldības dzīvokļu standartiem.

6. Mājokļu celtniecības un renovācijas iespēju novērtējums

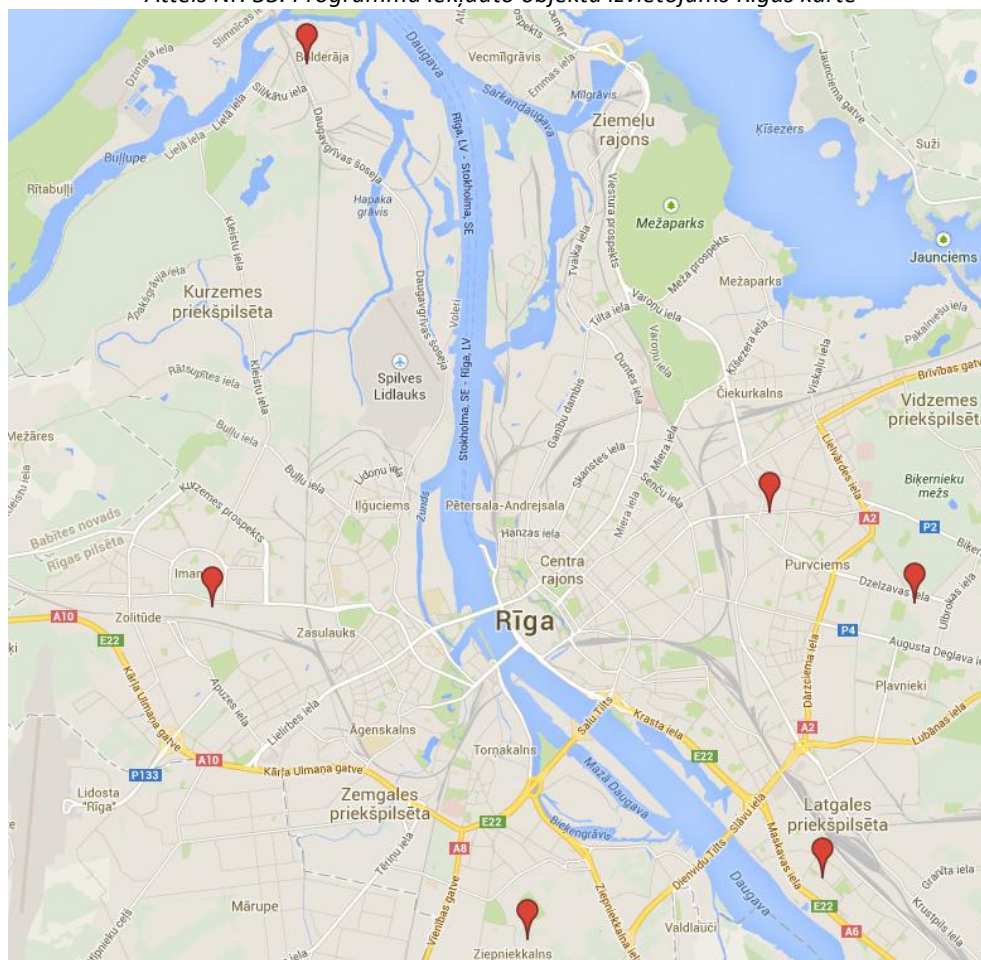
Tika izvērtētas mājokļu celtniecības iespējas šādos RPB pamatkapitālā ieguldītajos brīvajos zemesgabalos, kā arī piekrītošajos un blakus esošajos zemes gabalos:

Tabula Nr. 19. RPB pamatkapitālā ieguldītie un piekrītošie brīvie zemes gabali

Nr. p. k.	Nekustamā īpašuma adrese	Kadastra numurs	Zemes platība	Pamatkapitālā ieguldīts vai piekrītošs ar Rīgas domes lēmumu
1	Lielvārdes iela, Rīga,	01000711517	2 427 m ²	pamatkapitālā
	Dzelzavas iela, Rīga	01000711515	122 m ²	pamatkapitālā
	Dzelzavas iela, Rīga	01000712640	7 751 m ²	pamatkapitālā
	Lielvārdes ielā 128, Rīga	01000712453	7 497 m ²	pamatkapitālā
	Lielvārdes ielā 134, Rīga	01000712455	2 150 m ²	pamatkapitālā
2	Stūrmaņu iela 31, k-2, Rīga	01000970175	2188 m	pamatkapitālā
	Stūrmaņu iela 31, k-3, Rīga	01000970161	11132 m ²	pamatkapitālā
	Mežrozīšu iela 43, Rīga	01000970043	23095 m ²	piekrītošs 2.09.2006. RD Nr. 1644
	Mežrozīšu iela 39, Rīga	01000970042	2749 m ²	piekrītošs 2.09.2006. RD Nr. 1644
3	Ēbelmuižas iela 74, Rīga	01000792072	52 936 m ²	nav
	Ozolciema iela 62, Rīga	01000790052	23 105 m ²	piekrītošs 12.09.2006 RD Nr. 1494
	Ozolciema iela 64, Rīga	01000790051	17 733 m ²	nav

Programmā iekļauto objektu izvietojums Rīgas pilsētā kartē aplūkojams attēlā Nr.33.

Attēls Nr. 33. Programmā iekļauto objektu izvietojums Rīgas kartē



Teritoriju būvniecības iespēju izvērtējums veikts, vizuāli apsekojot zemes gabalus, kā arī izmantojot Valsts zemes dienesta un RPB rīcībā esošo topogrāfisko karšu un teritoriju zonējuma informāciju. Paredzamās būvniecības izmaksas aplēstas, balstoties uz līdz šim realizēto RPB būvniecības objektu kopējām izmaksām, iekļaujot infrastruktūru pieslēgumu vietu izmaksas, kā arī teritoriju labiekārtošanas un citas ar būvniecību saistītās izmaksas. Infrastruktūras pieslēgumu vietas un to izbūves izmaksas aplēstas, pamatojoties uz informācijas pieprasījumiem Rīgas infrastruktūras uzņēmumos, kas balstījās uz aplēsēm par apbūves apjomu. Jāņem vērā, ka, saņemot tehniskos noteikumus un izstrādājot ēku būvniecības tehniskos projektus, faktiskās izbūves izmaksas var atšķirties no šeit prognozētajām, gan precizējoties infrastruktūras pieslēgumu izmaksām, gan arī veicot zemes gabalu ģeodēziskās izpētes un saprotot būvniecībai faktiski nepieciešamos inženiertehniskos risinājumus. Rekonstruējamajām mājām renovācijas izmaksas apkopotas no pasūtītajām būvniecības koptāmēm un tehniskajiem projektiem.

Būvniecības un rekonstrukcijas izmaksas ir aptuvenas un var mainīties atkarībā iepirkumu procedūru rezultātiem par izmaksām konkrētu objektu būvniecībai vai rekonstrukcijai.

6.1. Mežrozīšu un Stūrmaņu ielas teritorijas

Teritorijas atrodas Rīgas priekšpilsētas Bolderājā, dzīvojamo ēku rajonā, blakus RPB būvētajām un 2013. gada nogalē ekspluatācijā nodotajām mājām Mežrozīšu ielā 22, 26, 28, 30, Rīgā. Plānojamā teritorija sastāda 39164 m² platību, kas sastāv no sekojošiem zemes gabaliem:

Tabula Nr. 20. Informācija par nekustamajiem īpašumiem Mežrozīšu un Stūrmaņu ielas teritorijā

Nekustamā īpašuma adrese	Kadastra numurs	Zemes platība
Stūrmaņu 31 k-2, Rīga	01000970175	2188 m ²
Stūrmaņu 31 k-3, Rīga	01000970161	11132 m ²
Mežrozīšu 43, Rīga	01000970043	23095 m ²
Mežrozīšu 39, Rīga	01000970042	2749 m ²

Teritorijas apraksts

Teritoriju robežojas ar teritoriju ap daudzdzīvokļu dzīvojamajām mājām Mežrozīšu ielā 22, 26, 28, 30, Rīgā. Zemesgabals ir līdzens, bez izteiktiem reljefa pacēlumiem. Apkārtējo ielu lietus ūdens novadu sistēmas ir labā stāvoklī un lietus laikā nav novērojama ūdens uzkrāšanās. Zemesgabals robežojas ar citiem zemesgabaliem, uz kuriem ir daudzstāvu ēkas, līdz ar to, ir paredzamas problēmas, kas saistītas ar apkārtējo iedzīvotāju sociālas dabas iebildumiem, saistībā ar būvdarbu veikšanu (trokšņi, putekļi, iespējama apgrūtināta piekļuve dzīvesvietai). Esošajā teritorijā neatrodas kultūrvēsturiski objekti, kas noteiktu pilsētībūvniecības

ierobežojumus. Teritorijā ir atļauta un tā ir piemērota daudzdzīvokļu ēku būvniecībai, kas saistīta ar dzīvojamo funkciju.

Teritorijas izmantošana

Atbilstoši izstrādātajam apbūves ieceres projektam daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku apbūvei Rīgā, Stūrmaņu 31, Rīgā, Mežrozīšu 43, Rīgā un Mežrozīšu un Stūrmaņu ielas teritorijā tiek plānota četru 9 stāvu un četru 5 stāvu ēku būvniecība ar kopējo dzīvokļu skaitu 461.

Tabula Nr.21. Plānotais dzīvokļu skaits un platības Mežrozīšu un Stūrmaņu ielas teritorijā

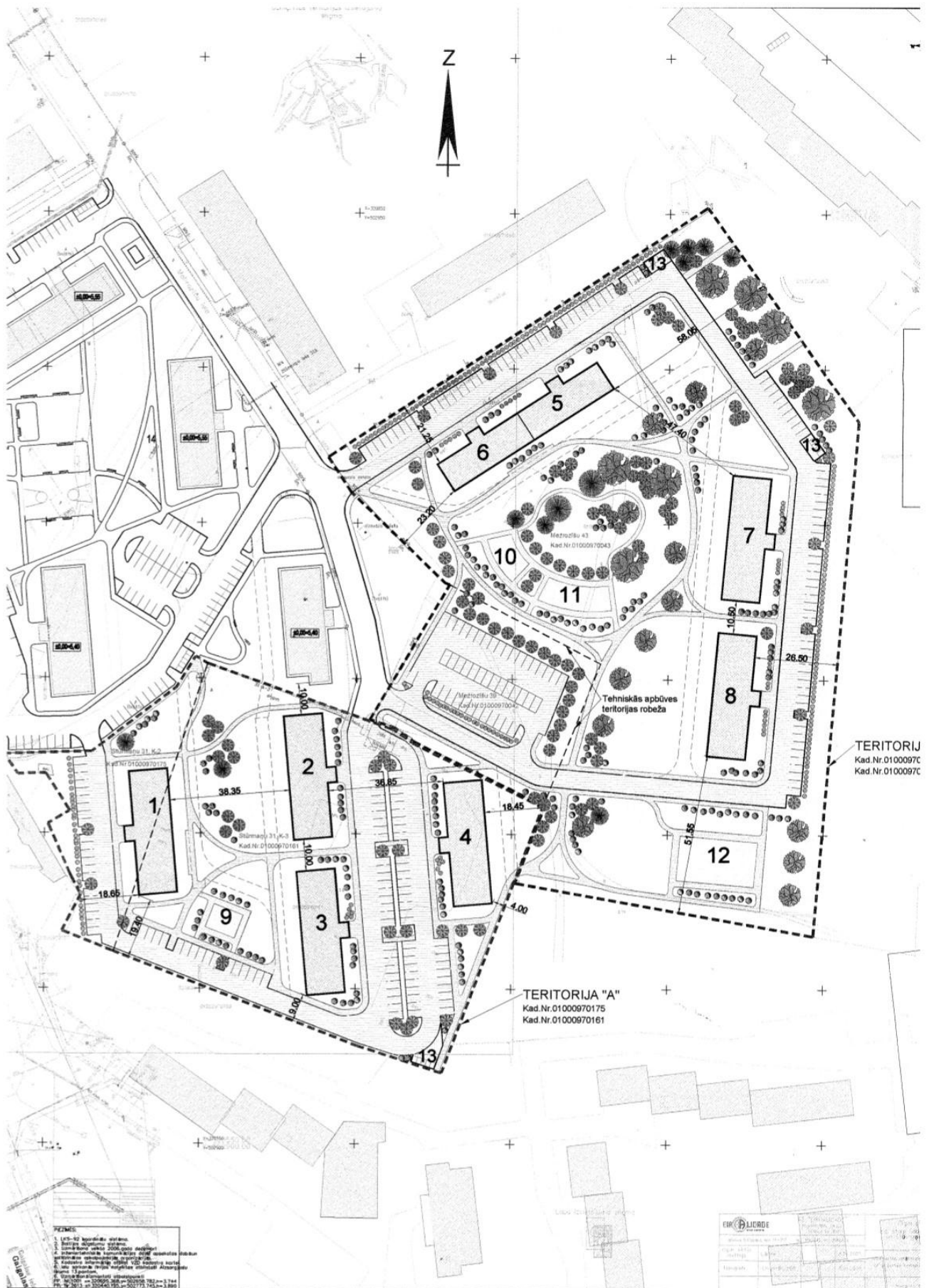
Ēkas nosaukums	Stāvu skaits	Dzīvokļu skaits				Kopā dzīvokļu skaits	Dzīvokļu kopējā platība (m ²)	Dzīvojamās ēkas kopējā platība (m ²)
		1-ist.	2-ist.	3-ist.	4-ist.			
Māja Nr.1.	5	40	10	-	-	50	1602	2163
Māja Nr.2.	5	40	10	-	-	50	1602	2163
Māja Nr.3.	5	40	10	-	-	50	1602	2163
Māja Nr.4.	5	40	10	-	-	50	1602	2163
Māja Nr.5.	9	-	18	18	-	36	1993	2505
Māja Nr.6.	9	18	18	9	-	45	1949	2449
Māja Nr.7.	9	72	18	-	-	90	2883	3795
Māja Nr.8.	9	72	18	-	-	90	2883	3795
Kopā		322	112	27	0	461	16 117	21 279
Dzīvokļu proporcija		70%	24%	6%	0%			

Saskaņā ar esošo Rīgas attīstības plānu, teritorija iedalāma pēc teritorijas izmantošanas veida kā jaukta apbūve ar dzīvojamo funkciju. Atbilstoši teritorijas izmantošanas projektam, četras 9 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas izvietotas, veidojot perimetrālo apbūvi no vienas puses un četras 5 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas brīvā lineārā apbūvē, lai nodrošinātu ēku insolāciju. Ēku stāvu skaits atbilst pieļaujamajam maksimālajam stāvu skaitam atbilstoši Rīgas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem. Piebraukšanai pie zemesgabaliem paredzēts izmantot Gaigalas un Mežrozīšu ielas. Apbūves ģenplāns redzams attēlā Nr. 34. Apbūves iecerē plānots apvienot visus 4 zemes gabalus. Kopā teritorijai ir sekojoši tehniski ekonomiskie rādītāji:

Tabula Nr. 22. Plānoto dzīvojamo ēku Mežrozīšu un Stūrmaņu ielas teritorijā tehniski ekonomiskie rādītāji

Rādītājs	
Kopējā zemes gabala platība	39 164 m ²
Ceļi un stāvvietas	8 410 m ²
Apbūves blīvums	5.36%
Apbūves intensitāte	65%
Brīvās teritorijas	121%
A/m stāvvietas	234

Attēls Nr. 34. Teritorijas Mežrozišu un Stūrmaņu ielā ģenplāns



Inženierkomunikāciju pieslēgumi

Elektroenerģija

Prognozējamais/nepieciešamais elektroenerģijas jaudas apmērs noteikts, pieņemot, ka uz zemesgabala atradīsies astoņas ēkas (461 dzīvoklis). Kopējā nepieciešamā jauda ir ~1291kW, ~2000A. Minētie lielumi aprēķināti, pieņemot, ka pieslēgums uz vienu dzīvokli ir ~2,8kW/25A (atbilstoši Latvenergo metodikai rezerve ~20%). Papildus minams, ka nav ņemts vērā nepastāvīguma koeficients.

Apkure un siltais ūdens

Atbilstoši izstrādātajam apbūves ieceres projektam, plānotā objekta orientējošā siltumslodze sastāda ~1.1MW apkurei un ~2.9MW karstajam ūdenim.

Ūdensapgāde un kanalizācija

Atbilstoši izstrādātajam apbūves ieceres projektam, plānotais ūdens patēriņš sastāda ~114m³ diennaktī, kanalizācija - 114 m³ diennaktī.

Būvniecības izmaksas

Atbilstoši izstrādātajam apbūves ieceres projektam un ņemot vērā līdzšinējās būvniecības izmaksas, kopējās būvniecības izmaksas sastāda 17,99 milj. EUR bez PVN, ieskaitot infrastruktūras pieslēgumu izmaksas. Teritorijā plānoto dzīvojamo ēku kopējā platība ir 21 279 m², bet dzīvokļu kopējā platība - 16 117 m², kurā iepļānots kopumā 461 dzīvoklis.

Tabula Nr.23. Informācija par plānotajām būvniecības izmaksām Mežrozīšu un Stūrmaņu ielas teritorijā, cenas norādītas EUR bez PVN

Izmaksu pozīcija	Dzīvokļu skaits	Dzīvojamo ēku kopējā platība (m ²)	Dzīvokļu kopējā platība (m ²)	Pieņemtās izmaksas uz m ² (bez PVN)	Kopējās izmaksas (bez PVN)
Ēku kopējās, iekļaujot infrastruktūras	461	21 279	16 117	1116x	17 986 572

6.2. Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorijas

Teritorijas atrodas Rīgas priekšpilsētas DA daļā – Vidzemes priekšpilsētas dzīvojamo ēku rajonā. Plānojamā teritorija sastāda 19 947 m² platību, kas sastāv no sekojošiem zemes gabaliem:

Tabula Nr. 24. Informācija par nekustamajiem īpašumiem Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorijā

Nekustamā īpašuma adrese	Kadastra numurs	Zemes platība
Lielvārdes iela, Rīga	01000711517	2 427 m ²
Lielvārdes iela, Rīga	01000712453	7 497 m ²
Lielvārdes iela, Rīga	01000712455	2 150 m ²
Dzelzavas iela, Rīga	01000711515	122 m ²
Dzelzavas iela, Rīga	01000712640	7 751 m ²

Teritorijas apraksts

Teritoriju ieskauj Lielvārdes iela no rietumu puses un Dzelzavas iela no ziemeļu puses. Novērtējot zemesgabalu dabā, secināts, ka austrumu pusē atrodas apjomīgs viestāvu automašīnu garāžu kooperatīvs un brīvstāvoša 2 stāvu ēka. Apkārtesošais dzīvojamais rajons galvenokārt sastāv no Padomju laika daudzstāvu blokmājām. Esošais zemesgabalu sadalījums un izvietojums ir samērā neregulārs un sadrumstalots, kas izveidojies piebraucamo ceļu, brīvstāvošās divstāvu ēkas un garāžu apbūves dēļ.

Zemesgabals ir daļēji aizaudzis ar krūmiem (pārsvārā pa zemesgabala perimetru). Dzelzavas un Lielvārdes ielas ir labā stāvoklī (asfaltētas, divas līdz četras joslas). Zemesgabals ir līdzens, bez izteiktiem pauguriem. Apkārtējo ielu ūdens novadu sistēmas ir labā stāvoklī un lietus laikā nav novērojama ūdens uzkrāšanās.

Attēls Nr. 35. Piebraucamais ceļš Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorijā



Zemesgabals nerobežojas ar citiem zemesgabaliem, uz kuriem ir daudzstāvu ēkas, līdz ar to, problēmas, kas saistītas ar apkārtējo iedzīvotāju sociālas dabas iebildumiem, saistībā ar būvdarbu veikšanu (trokšņi, putekļi, iespējama apgrūtināta piekļuve dzīvesvietai) nav paredzamas. Dažas no blakusesošajām kooperatīva garāžām ir daļēji izdemolētas, daļēji bezpajumtnieku apdzīvotas, līdz ar to paredzamas papildus izmaksas saistībā ar būvlaukuma apsardzi.

Attēls Nr. 36. Apkārtējā apbūve un garāžu kooperatīvs Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorijā



Esošajā teritorijā neatrodas kultūrvēsturiski objekti, kas noteiktu pilsēt būvniecības ierobežojumus. Teritorijā ir atļauta un tā ir piemērota daudzdzīvokļu ēku būvniecībai, kas saistīta ar dzīvojamo funkciju.

Teritorijas izmantošana

Atbilstoši teritorijas izmantošanas projektam, Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorijā tiek plānota trīs 12 stāvu un divu 9 stāvu ēku būvniecība ar kopējo dzīvokļu skaitu 462.

Tabula Nr. 25. Plānotais dzīvokļu skaits un platības Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorijā

Ēkas nosaukums	Stāvu skaits	Dzīvokļu skaits				Kopā dzīvokļu skaits	Dzīvokļu kopējā platība (m ²)	Dzīvojamās ēkas kopējā platība (m ²)
		1-ist.	2-ist.	3-ist.	4-ist.			
Māja Nr.1.	12	48	48	12	0	108	4 380	6 168
Māja Nr.2.	12	48	48	12	0	108	4 380	6 168
Māja Nr.3.	12	72	48	0	0	120	4 320	6 168
Māja Nr.4.	9	36	18	9	0	63	2 475	3 485
Māja Nr.5.	9	36	18	9	0	63	2 475	3 485
Kopā		240	180	42	0	462	18 030	25 474
Dzīvokļu proporcija		52%	39%	9%	0%			

Saskaņā ar esošo Rīgas attīstības plānu, teritorija iedalāma pēc teritorijas izmantošanas veida:

- Jaukta apbūve ar dzīvojamo funkciju;
- Tehniskās apbūves teritorija.

Atbilstoši teritorijas izmantošanas projektam ēkas izvietotas gar Lielvārdes ielu, veidojot perimetrālo apbūvi no vienas puses un citāda rakstura divas ēkas brīvā lineārā apbūvē, kas vairāk orientētas uz Dzelzavas ielas pusi, ievērojot insolācijas priekšnoteikumus. Taču tehniskās

apbūves teritorijas zonā izveidotas vienkārtu autostāvvietas, kas paredzētas visām piecām projektējamām daudzdzīvokļu ēkām. Ēkas, kuras izvietotas uz Lielvārdes ielas, atrodas būvlaides 12 stāvu apbūves zonā, pārējās – 9 stāvu apbūves zonā. Visām ēkām izvēlēts maksimālais pieļaujamais stāvu skaits, atbilstoši Rīgas teritorijas plānam.

Tabula Nr. 26. Plānoto dzīvojamo ēku izmēri Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorijā

Ēkas nosaukums	Stāvu skaits	Izmēri
Māja Nr.1.	12	40 m x 14 m
Māja Nr.2.	12	40 m x 14 m
Māja Nr.3.	12	40 m x 14 m
Māja Nr.4.	9	20 m x 20 m
Māja Nr.5.	9	20 m x 20 m

Piebraukšanai pie zemesgabaliem paredzēts izmantot Lielvārdes un Dzelzavas ielas, kā arī jau esošo pievadceļu uz garāžu kooperatīvu. Apvienojot zemesgabalu kā vienu, tika iegūti sekojoši tehniski ekonomiskie rādītāji:

Tabula Nr. 27. Plānoto dzīvojamo ēku Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorijā tehniski ekonomiskie rādītāji

Rādītājs	
Kopējā zemes gabala platība	19 947 m ²
Ceļi un laukumi	9 480 m ²
Apbūves blīvums	14.63%
Apbūves intensitāte	151.79 %
Brīvās teritorijas	34.57%
A/m stāvvietas	304

Inženierkomunikāciju pieslēgumi

Elektroenerģija

Prognozējamais/nepieciešamais elektroenerģijas jaudas apmērs noteikts, pieņemot, ka uz zemesgabala atradīsies piecas ēkas (462 dzīvokļi). Kopējā nepieciešamā jauda ir ~1290kW, ~2000A. Minētie lielumi aprēķināti, pieņemot, ka pieslēgums uz vienu dzīvokli ir ~2,8kW/25A (atbilstoši Latvenergo metodikai rezerve ~20%). Papildus minams, ka nav ņemts vērā nepastāvīguma koeficients.

Tabula Nr. 28. Informācija par plānoto elektroenerģijas jaudu Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorijā

Ēkas nosaukums	Dzīvokļu skaits	Kw uz 1 dzīvokli	A uz 1 dzīvokli	KW KOPĀ	A KOPĀ
Māja Nr.1.	108	2,8	4,5	302	483
Māja Nr.2.	108	2,8	4,5	302	483
Māja Nr.3.	120	2,8	4,5	336	537
Māja Nr.4.	63	2,8	4,5	176	281
Māja Nr.5.	63	2,8	4,5	176	281
Kopā	462	2,8	4.5	1292	2065

Apkure un siltais ūdens

Plānotā objekta orientējošā siltumslodze sastāda ~2.2MW apkurei un ~1.5MW karstajam ūdenim. Aprēķins veikts, balstoties uz AS „Rīgas siltums” sniegto informāciju, proti, ka uz 4000m³ būves tilpuma nepieciešami ~0.1MW apkurei un ~0.06-0.07MW karstajam ūdenim.

Tabula Nr. 29. Informācija par plānoto apkures un siltā ūdens energo patēriņu/ietilpību Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorijā

Ēkas nosaukums	Celtniecības apjoms (m ³)	MW uz 1000m ³	MW uz celtniecības apjomu
Māja Nr.1.	21840	0,042	0,92
Māja Nr.2.	21840	0,042	0,92
Māja Nr.3.	21840	0,042	0,92
Māja Nr.4.	12000	0,042	0,5
Māja Nr.5.	12000	0,042	0,5
Kopā	89520	x	3.76

Ūdensapgāde un kanalizācija

Plānotais ūdens patēriņš sastāda ~170m³ diennaktī. Minētais lielums aprēķināts, pieņemot, ka viens cilvēks diennaktī patērē ~150l ūdens (atbilstoši SIA "Rīgas ūdens" metodikai).

Tabula Nr. 30. Informācija par plānoto ūdensapgādi un kanalizāciju Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorijā

	1-ist.	2-ist.	3-ist.	4-ist.	kopā
Dzīvokļu skaits	240	180	42	0	462
Cilvēku skaits dzīvoklī	2	3	4	5	x
Cilvēku skaits kopā	480	540	168	x	1188
Ūdens kanalizācija uz 1 cilv. (litri)	150	150	150	150	x
kopā (m³)	72	81	25	x	178
kopā (m^{^3})					178

Būvniecības izmaksas

Atbilstoši izstrādātajam Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorijas apbūves projektam, kopējās būvniecības izmaksas sastāda 20,12 milj. EUR bez PVN, ieskaitot infrastruktūras pieslēgumu izmaksas un pārējās ar būvniecību saistītās izmaksas. Teritorijā plānoto dzīvojamo ēku kopējā platība ir 25 474 m², bet dzīvokļu kopējā platība - 18 030 m², kurā ieplānoti kopumā 462 dzīvokļi.

Tabula Nr. 1. Informācija par plānotajām būvniecības izmaksām Lielvārdes un Dzelzavas ielas teritorijā, cenas norādītas EUR bez PVN

Izmaksu pozīcija	Dzīvokļu skaits	Dzīvojamo ēku kopējā platība (m ²)	Dzīvokļu kopējā platība (m ²)	Pieņemtās izmaksas uz m ² (bez PVN)	Kopējās izmaksas (bez PVN)
Ēku kopējās, iekļaujot infrastruktūras	462	25 474	18 030	1116x	20 121 480

6.3. J.Čakstes gatves teritorija

Teritorija atrodas Rīgas pilsētas D daļā – Zemgales priekšpilsētā. Plānojamā teritorija sastāda 93 774 m² platību, kas sastāv no šādiem zemes gabaliem:

Tabula Nr. 32. Informācija par nekustamajiem īpašumiem J.Čakstes gatves teritorijā

Nekustamā īpašuma adrese	Kadastra numurs	Zemes platība
Ēbelmuižas iela 74, Rīga	01000792072	52 936 m ²
Ozolciema iela 62, Rīga	01000790052	23 105 m ²
Ozolciema iela 64, Rīga	01000790051	17 733 m ²

Teritorijas apraksts

Teritorija atrodas Ziepiņkalnā netālu no deviņstāvu ēku apbūves. Apbūvējamā teritorija ieskaita starp Ēbelmuižas, Ozolciema un Līvciema ielām. Uz DR no apbūvējamās teritorijas atrodas autostāvieta. Vairāk kā pusi teritorijas aizņem apstādījumu un dabas teritorija.

Novērtējot zemesgabalu dabā secināts, ka zemesgabals ir līdzens, daļēji aizaudzis ar kokiem un krūmiem. Piekļuve pie zemesgabala nav apgrūtināta. Lietus laikā ievērojama ūdens uzkrāšanās nav novērojama.

Attēls Nr. 40. Apkārtējā apbūve un piebraucamais ceļš J.Čakstes gatves teritorijā



Zemesgabals atrodas intensīvi apdzīvotā rajonā, tomēr problēmas, kas saistītas ar apkārtējo iedzīvotāju sociālas dabas iebildumiem, saistībā ar būvdarbu veikšanu (trokšņi, putekļi, iespējama apgrūtināta piekļuve dzīvesvietai) nav paredzamas, jo zemesgabals atrodas nomaļus.

Attēls Nr. 41. J.Čakstes gatves teritorijas profils



Minētajā rajonā ir atļauta daudzstāvu ēku celtniecība. Esošajā teritorijā nav neviena kultūrvēsturiska objekta, kas noteiktu pilsētībūvniecības ierobežojumus.

Teritorijas izmantošana

Atbilstoši teritorijas izmantošanas projektam, J.Čakstes gatves teritorijā tiek plānota deviņu 9 stāvu ēku būvniecība ar kopējo dzīvokļu skaitu 648.

Tabula Nr. 33. Plānotais dzīvokļu skaits un platības J.Čakstes gatves teritorijā

Ēkas nosaukums	Stāvu skaits	Dzīvokļu skaits				Kopā dzīvokļu skaits	Dzīvokļu kopējā platība (m ²)	Dzīvojamās ēkas kopējā platība (m ²)
		1-ist.	2-ist.	3-ist.	4-ist.			
Māja Nr.1.	9	36	18	9	9	72	3 195	3 843
Māja Nr.2.	9	36	18	9	9	72	3 195	3 843
Māja Nr.3.	9	36	18	9	9	72	3 195	3 843
Māja Nr.4.	9	36	18	9	9	72	3 195	3 843
Māja Nr.5.	9	36	18	9	9	72	3 195	3 843
Māja Nr.6.	9	36	18	9	9	72	3 195	3 843
Māja Nr.7.	9	36	18	9	9	72	3 195	3 843
Māja Nr.8.	9	36	18	9	9	72	3 195	3 843
Māja Nr.9.	9	36	18	9	9	72	3 195	3 843
Kopā		324	162	81	81	648	28 755	34 587
Dzīvokļu proporcija		50%	24%	13%	13%			

Atbilstoši teritorijas izmantošanas projektam, teritorijā plānotās ēkas izvietotas regulāri, lineāri perpendikulāri Ozolciema ielai, ievērojot nepieciešamo autostāvvietu skaitu atbilstoši būvniecības normatīviem. Autotransporta stāvvietas paredzēts izvietot pamīšus ēkām pa visu zemesgabalu. Atbilstoši Rīgas teritorijas plānam ar grozījumiem šajā teritorijā ēkām atļautais maksimālais stāvu skaits ir 9.

Tabula Nr. 34. Plānoto dzīvojamo ēku izmēri J.Čakstes gatves teritorijā

Ēkas nosaukums	Stāvu skaits	Izmērs
Māja Nr.1.	9	14 m x 40 m

Ēkas nosaukums	Stāvu skaits	Izmērs
Māja Nr.2.	9	14 m x 40 m
Māja Nr.3.	9	14 m x 40 m
Māja Nr.4.	9	14 m x 40 m
Māja Nr.5.	9	14 m x 40 m
Māja Nr.6.	9	14 m x 40 m
Māja Nr.7.	9	14 m x 40 m
Māja Nr.8.	9	14 m x 40 m
Māja Nr.9.	9	14 m x 40 m

Plānoti 11 piebraucamie ceļi no Ozolciema ielas puses un viens piebraucamais ceļš no Ēbelmuižas ielas puses. Teritorijai iegūti šādi tehniski ekonomiskie rādītāji:

Tabula Nr. 35. Plānoto dzīvojamo ēku J.Čakstes gatves teritorijā tehniski ekonomiskie rādītāji

Rādītājs	
Kopējā zemes gabalu platība	93 774 m ²
Ceļi un laukumi	13 764 m ²
Apbūves blīvums	7.48%
Apbūves intensitāte	55.85%
Brīvās teritorijas	152.8%
A/m stāvvietas	620

Inženierkomunikāciju pieslēgumi

Elektroenerģija

Prognozējamais/nepieciešamais elektroenerģijas jaudas apmērs noteikts, pieņemot, ka uz zemesgabala atradīsies deviņas ēkas (648 dzīvoklis). Kopējā nepieciešamā jauda ir ~1800kW, ~2880A. Minētie lielumi aprēķināti, pieņemot, ka pieslēgums uz vienu dzīvokli ir ~2,8kW/25A (atbilstoši Latvenergo metodikai rezerve ~20%). Papildus minams, ka nav ņemts vērā nepastāvīguma koeficients.

Tabula Nr. 36. Informācija par plānoto elektroenerģijas jaudu J.Čakstes gatves teritorijā

Ēkas nosaukums	Dzīvokļu skaits	kW uz 1 dzīvokli	A uz 1 dzīvokli	kW KOPĀ	A KOPĀ
Māja Nr.1.	72	2,8	4,5	201	321
Māja Nr.2.	72	2,8	4,5	201	321
Māja Nr.3.	72	2,8	4,5	201	321
Māja Nr.4.	72	2,8	4,5	201	321
Māja Nr.5.	72	2,8	4,5	201	321
Māja Nr.6.	72	2,8	4,5	201	321
Māja Nr.7.	72	2,8	4,5	201	321
Māja Nr.8.	72	2,8	4,5	201	321
Māja Nr.9.	72	2,8	4,5	201	321
Kopā	648	2,8	4.5	1809	2889

Apkure un siltais ūdens

Plānotā objekta orientējošā siltumslodze sastāda ~3.7MW apkurei un ~2.4MW karstajam ūdenim. Aprēķins veikts balstoties uz AS „Rīgas siltums” sniegto informāciju, proti, ka uz 4000m³ būves tilpuma nepieciešami ~0.1MW apkurei un ~0.06-0.07MW karstajam ūdenim.

Tabula Nr. 37. Informācija par plānoto apkures un siltā ūdens energo patēriņu/ietilpību J.Čakstes gatves teritorijā

Ēkas nosaukums	Celtniecības apjoms (m ³)	MW uz 1000m ³	MW uz celtniecības apjomu
Māja Nr.1.	16800	0,042	0,7
Māja Nr.2.	16800	0,042	0,7
Māja Nr.3.	16800	0,042	0,7
Māja Nr.4.	16800	0,042	0,7
Māja Nr.5.	16800	0,042	0,7
Māja Nr.6.	16800	0,042	0,7
Māja Nr.7.	16800	0,042	0,7
Māja Nr.8.	16800	0,042	0,7
Māja Nr.9.	16800	0,042	0,7
Kopā	151200		6.3

Ūdensapgāde un kanalizācija

Plānotais ūdens patēriņš sastāda ~270m³ diennaktī. Minētais lielums aprēķināts, pieņemot, ka viens cilvēks diennaktī patērē ~150l ūdens (atbilstoši SIA "Rīgas ūdens" metodikai).

Tabula Nr. 38. Informācija par plānoto ūdensapgādi un kanalizāciju J.Čakstes gatves teritorijā

	1.ist.	2.ist.	3.ist.	4.ist	kopā
Dzīvokļu skaits	324	162	81	81	648
Cilvēku skaits dzīvoklī	2	3	4	5	x
Cilvēku skaits kopā	648	486	324	405	1863
Ūdens kanalizācija uz 1 civl. (litri)	150	150	150	150	x
kopā (m³)	97	73	48	60	278
kopā (m³)					278

Būvniecības izmaksas

Atbilstoši izstrādātajam J.Čakstes ielas teritorijas apbūves projektam kopējās būvniecības izmaksas sastāda 30,09 milj. EUR bez PVN, ieskaitot infrastruktūras pieslēgumu izmaksas un pārējās ar būvniecību saistītās izmaksas. Teritorijā plānoto dzīvojamo ēku kopējā platība ir 34 587 m², bet dzīvokļu kopējā platība – 28 755 m², kurā iepļānoti kopumā 648 dzīvokļi.

Tabula Nr. 39. Informācija par plānotajām būvniecības izmaksām J.Čakste gatves teritorijā, cenas norādītas EUR bez PVN

Izmaksu pozīcija	Dzīvokļu skaits	Dzīvojamās ēkas kopējā platība (m ²)	Dzīvokļu kopējā platība (m ²)	Pienemtās izmaksas uz m ² (bez PVN)	Kopējās izmaksas (bez PVN)
Ēku kopējās, iekļaujot infrastruktūras	170	25 474	18 030	1116x	32 090 580

6.4. Ēkas Aglonas ielā 35, k-1, Rīgā rekonstrukcija

Plānota Dienesta viesnīcas rekonstrukcija par sociālo dzīvojamo māju Aglonas ielā 35, k-1, Rīgā. Tabulā Nr. 40 apkopota informācija par rekonstrukcijas rezultātā plānoto izveidoto dzīvokļu skaitu un platību, kā arī dzīvokļu sadalījumu pēc istabu skaita dzīvoklī. Renovācijas procesa ietvaros plānots veikt teritorijas labiekārtošanu un izbūvēt autostāvvietas, bērnu rotaļlaukumu, dežuranta posteni un citus sociālajai mājai nepieciešamos papildinājumus.

Tabula Nr. 40. Plānotais dzīvokļu skaits un platības ēkai Aglonas 35 k-1, Rīgā

Ēka	Stāvu skaits	Dzīvokļu skaits				Kopā dzīvokļu skaits	Dzīvokļu kopējā platība (m ²)	Dzīvojamās ēkas kopējā platība (m ²)
		1-ist.	2-ist.	3-ist.	4-ist.			
Aglonas 35 k-1	5	110	60	-	-	170	3 315	5 794
Dzīvokļu proporcija		50%	24%	-	-			

Atbilstoši izstrādātajam būvniecības koptāmei kopējās rekonstrukcijas izmaksas sastāda 3,73 milj. EUR bez PVN. Rekonstrukcijas rezultātā plānots renovēt 5 stāvu dzīvojamo ēku ar kopējo platību 5 794 m², bet dzīvokļu kopējā platība plānota 3 315 m², kurā ieplānoti kopumā 170 dzīvokļi.

Tabula Nr. 41. Informācija par plānotajām rekonstrukcijas izmaksām ēkai Aglonas 35 k-1, Rīgā

Izmaksu pozīcija	Dzīvokļu skaits	Dzīvojamās ēkas kopējā platība (m ²)	Dzīvokļu kopējā platība (m ²)	Kopējās izmaksas (bez PVN)
Rekonstrukcijas kopējās izmaksas	170	5 794	3 315	3 732 867

Attēlā Nr. 42 redzama ēkas Aglonas 35 k-1, Rīgā projekta vizualizācija.

Attēls Nr. 42. Ēkas Aglonas 35 k-1, Rīgā vizualizācija



6.5. Ēkas Ieriķu ielā 28, Rīgā rekonstrukcija

Plānota Dienesta viesnīcas rekonstrukcija par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Ieriķu ielā, 28 Rīgā. Renovācijas procesa ietvaros plānota teritorijas labiekārtošana, autostāvvietu un atpūtas laukuma izbūve Tabulā Nr. 40 apkopota informācija par rekonstrukcijas rezultātā plānoto izveidoto dzīvokļu skaitu un platību, kā arī dzīvokļu sadalījumu pēc istabu skaita dzīvoklī.

Tabula Nr. 42. Plānotais dzīvokļu skaits un platības ēkai Ieriķu 28, Rīgā

Ēka	Stāvu skaits	Dzīvokļu skaits				Kopā dzīvokļu skaits	Dzīvokļu kopējā platība (m ²)	Dzīvojamās ēkas kopējā platība (m ²)
		1-ist.	2-ist.	3-ist.	4-ist.			
Ieriķu 28	3	29	16	-	-	45	1 328	1 506
Dzīvokļu proporcija		64%	36%	-	-			

Atbilstoši izstrādātajam tehniskajam projekta un būvniecības koptāmei, kopējās rekonstrukcijas izmaksas sastāda 1.09 milj. EUR bez PVN. Rekonstrukcijas rezultātā plānots renovēt 3 stāvu dzīvojamo ēku ar kopējo platību 1 506 m², bet dzīvokļu kopējā platība plānota 1328 m², kurā ieplānoti kopumā 45 dzīvokļi.

Tabula Nr. 43. Informācija par plānotajām rekonstrukcijas izmaksām ēkai Ieriķu 28, Rīgā

Izmaksu pozīcija	Dzīvokļu skaits	Dzīvojamās ēkas kopējā platība (m ²)	Dzīvokļu kopējā platība (m ²)	Kopējās izmaksas (bez PVN)
Rekonstrukcijas kopējās izmaksas	45	1 506	1 328	1 086 984

Attēlā Nr. 43 redzama ēkas Ieriķu 28, Rīgā projekta vizualizācija.

Attēls Nr. 43. Ēkas Ieriķu 28, Rīgā vizualizācija



RPB uz 31.03.2014. apsaimnieko 14 pašvaldības sociālās daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas:

1. Aglonas ielā 35 k-3, Rīgā (kadastra Nr.0100 078 0412 001);
2. Biešu ielā 6, Rīgā (kadastra Nr.0100 054 0053 001);
3. Dolomīta ielā 1, Rīgā (kadastra Nr.0100 110 0075 001);
4. Emmas ielā 3, Rīgā (kadastra Nr.0100 112 0022 001);
5. Garozes ielā 15, Rīgā (kadastra Nr. 0100 553 0005);
6. Gobas ielā 20 k-1, Rīgā (kadastra Nr.0100 097 2034 001);
7. Lubānas ielā 44/50, Rīgā (kadastra Nr.0100 071 2311 001);
8. Zandartu ielā 2A, Rīgā (kadastra Nr.0100 111 2151 001);
9. Rēznas ielā 10 k-2, Rīgā (kadastra Nr.0100 047 0190 002);
10. Ūnijas ielā 49, Rīgā (kadastra Nr.0100 070 0218 001);
11. Ziepju ielā 13, Rīgā (kadastra Nr.0100 073 0190 001);
12. Lomonosova ielā 1 k-19, Rīgā (kadastra Nr.0100 046 2000);
13. Gobas ielā 20 k-2, Rīgā (kadastra numurs 0100 097 2133);
14. Lubānas ielā 129 k-3, Rīgā (kadastra numurs 0100 121 4038);

Daļa (Nr. 1, 3, 4, 10) no šīm ēkām ir tehniski sliktā stāvoklī un programmas pārskata periodā RPB būs jāveic šo ēku pilnīga vai daļēja renovācija.

6.6. Sociālo dzīvojamo ēku Imantas 8.līnijā, Rīgā būvniecība

SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” 16.09.2011. noslēdza projektēšanas un būvniecības līgumu Nr.4-1.4/2011-023 ar būvuzņēmēju pilnsabiedrību „RE&RE un DĀRTI” par sociālo dzīvojamo māju projektēšanu un būvniecību Imantas 8.līnijā, Rīgā. Saskaņā ar noslēgto līgumu projekta realizācija tika uzsākta 2012.gadā. Projektā paredzēts uzbūvēt trīs dzīvojamās mājas ar 287 vienistabas sociālajiem dzīvokļiem, tai skaitā 8 invalīdu dzīvokļiem un 14 grupu dzīvokļiem personām ar garīgās veselības traucējumiem, autostāvvietu ar 80 vietām un velosipēdu novietnes ar 48 vietām. Ēkas Nr.1 pirmā un otrā stāvā, kā arī pagrabstāvā paredzētas telpas Rīgas pilsētas pašvaldības SIA „Veselības centrs „Imanta”, ēkas Nr.2 pagrabstāvā – Rīgas sociālā dienesta Teritoriālam centram un ēkas Nr.3 pagrabstāvā - Rīgas sociālā dienesta Dienas centram. Ēku kopējā platība 14 554,45m². Kopējās plānotās būvniecības izmaksas sastāda 16,086 milj. EUR ar PVN. Saskaņā ar Rīgas domes 03.07.2012. lēmumu Nr.4917 projekta finansēšanu paredzēts nodrošināt Rīgas pilsētas pašvaldībai ņemot Valsts kases ilgtermiņa aizdevumu 16,086 milj. EUR.

Objektu plānots nodot ekspluatācijā 2014.gada jūlijā. Ēkas Nr. 1 telpas pirmā un otrā stāvā, kā arī pagrabstāvā tiks nodotas Rīgas pilsētas pašvaldības SIA „Veselības centrs „Imanta”, ēkas Nr.2 pagrabstāvā – Rīgas sociālā dienesta Teritoriālam centram un ēkas Nr.3 pagrabstāvā - Rīgas sociālā dienesta Dienas centram.

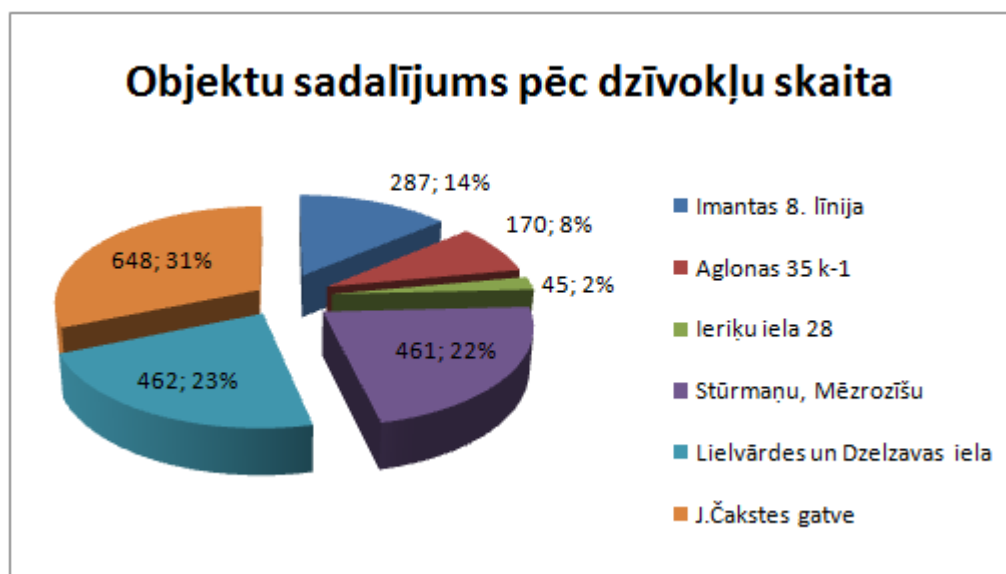
6.7. Programmā iekļauto objektu kopsavilkums

Tabulā Nr. 44 ir apkopota informācija par visu programmā ietverto objektu kopējo dzīvokļu skaitu un proporcionālo sadalījumu atbilstoši istabu skaitam dzīvoklī. Kopā programmā ietverta 2073 dzīvokļu izbūve, attiecīgi no tiem vienistabas - 1312 dzīvokļi jeb 63%, divistabu - 530 dzīvokļi jeb 26, trīsistabu - 150 dzīvokļi jeb 7%, četrstabu - 81 dzīvoklis jeb 4%. Attēlā Nr. 44 ir redzams grafiski attēlots programmā iekļauto objektu procentuālais un skaitliskais sadalījums pēc kopējā plānoto dzīvokļu skaita katrā objektā.

Tabula Nr. 44. Plānotais dzīvokļu skaits programmā ietvertajos objektos

Objekts	Dzīvokļu skaits/proporcija				Kopā
	1-ist.	2-ist.	3-ist.	4-ist.	
Imantas 8. līnija, Rīga	287	0	0	0	287
Dzīvokļu proporcija	100%	0%	0%	0%	100%
Aglonas 35 k-1, Rīga	110	60	0	0	170
Dzīvokļu proporcija	65%	35%	0%	0%	100%
Ieriķu iela 28, Rīga	29	16	0	0	45
Dzīvokļu proporcija	64%	36%	0%	0%	100%
Stūrmaņu, Mežrozīšu iela	322	112	27	0	461
Dzīvokļu proporcija	70%	24%	6%	0%	100%
Lielvārdes un Dzelzavas iela	240	180	42	0	462
Dzīvokļu proporcija	52%	39%	0%	0%	100%
J.Čakstes gatve	324	162	81	81	648
Dzīvokļu proporcija	50%	24%	13%	13%	100%
Kopā dzīvokļu skaits	1312	530	150	81	2073
Kopā dzīvokļu proporcija	63%	26%	7%	4%	100%

Attēls Nr. 44. Programmā ietverto objektu sadalījums pēc dzīvokļu skaita



Tabulā Nr. 45 ir apkopota informācija par visiem programmā ietvertajiem objektiem, atbilstoši izstrādātajiem RPB zemes gabalu apbūves projektiem, ēku renovāciju tehniskajiem projektiem un koptāmēm un noslēgtajiem līgumiem par ēku būvniecību. Kopā programmā ietverti 6 objekti ar kopējo ēku platību 103 194 m² apjomā un dzīvojamo platību 78 447 m² apjomā. Kopā programmā ietverti 2073 dzīvokļi ar aptuvenām būvniecības izmaksām 88, 31 milj. EUR apjomā. Būvniecības izmaksu aprēķinā ietvertas visas ar būvniecību saistītās izmaksas, tajā

skaitā izpētes, projektēšanas, būvuzraudzības, autoruzraudzības, infrastruktūras izbūves, teritoriju labiekārtošanas un citas attiecināmās izmaksas. Plānoto projektu Stūrmaņu - Mežrozīšu, Lielvārdes-Dzelzavas ielās un J. Čakstes gatvē izmaksas aprēķinātas ņemot vērā līdzšinējās RPB būvniecības izmaksas līdzīgos objektos. Izmaksas var mainīties atkarībā no kopējās situācijas un izmaksu izmaiņām būvniecības nozarē.

Tabula Nr. 45. Programmā ietverto objektu kopējās platības un plānotas izmaksas

Adrese	Dzīvokļu skaits	Dzīvojamā platība m ²	Kopējā ēku platība m ²	Būvniecības izmaksas kopā EUR bez PVN	EUR/m ² kopējā platība	EUR/m ² dzīvojamā platība
Imantas 8. līnija, Rīga	287	10932	14554	13 293 856	913	1 216
Aglonas 35 k-1, Rīga	170	3315	5794	3 732 867	644	1 126
Ieriķu iela 28, Rīga	45	1328	1506	1 086 984	722	819
Stūrmaņu, Mežrozīšu iela	461	16117	21279	17 986 572	845	1 116
Lielvārdes un Dzelzavas iela	462	18030	25474	20 121 480	790	1 116
J.Čakstes gatve	648	28755	34587	32 090 580	928	1 116
Kopā:	2073	78 477	103 194	88 312 339		

7. Dažādu finansēšanas modeļu analīze

Pēdējo 10 gadu laikā pašvaldību un sociālo mājokļu tirgus Eiropā ir piedzīvojis lielu finansēšanas mehānismu dažādošanos, kas ietver ne tikai izmaiņas attiecībā uz tiešu un netiešu valsts finansējumu, bet arī jaunus veidus, kā piesaistīt privāto kapitālu, izmantojot mehānismus, piemēram, obligācijas ar īpašiem nosacījumiem. Pastāv vairāki iemesli, kāpēc Eiropā pašvaldību un sociālo mājokļu nozare var būt un faktiski tiek uzskatīta par zema riska un tieši tādēļ ļoti pievilcīgu nozari privātajām investīcijām.

7.1. Dažādu finansēšanas modeļu analīze

Kā rāda pieredze Eiropas Savienības valstīs, īstenojot pašvaldības un sociālo dzīvojamo māju projektus, tiek izmantoti dažādi finansēšanas modeļi un dažādas vairāku modeļu kombinācijas, kas ļauj ievērojami samazināt pašvaldību ieguldījumus šāda veida projektos un projektu finansēšanā, iesaistīt arī privātos partnerus. Eiropā populārākie finansēšanas modeļi ietver pašvaldību finansējuma shēmas, privāto būvnieku vai attīstītāju finansējuma shēmas un iedzīvotāju finansējuma iespējas. Eiropas Savienībā pastāv sekojošas finansēšanas formas:

1. Pašvaldības aizņēmums kredītiestādē;
2. Pašvaldības obligāciju emisija;

3. Pašvaldības grants projektu attīstītājam;
4. Dažāda veida subsīdijas projektu attīstītājam(nodokļu atlaides, zemes maksas atlaides, garantijas, u.c.);
5. Valsts un privātās partnerības (VPP) mehānismi;
6. Subsīdijas īrniekiem;
7. Attīstītāju finansējums;
8. Iedzīvotāju līdzieguldījums.

7.2. Optimālais finansēšanas modelis projektu attīstībai

Meklējot optimālo finansēšanas modeli RPB projektu attīstībai, ņemts vērā esošais pašvaldības mājokļu attīstības un apsaimniekošanas modelis, kura ietvaros projekti tiek attīstīti RPB paspārnē, iepērkot celtniecības pakalpojumu un atrodot optimālu finansēšanas instrumentu. Tādējādi optimālā finanšu instrumenta izvērtējumā ņemti vērā tikai tie finanšu instrumenti, kuri ir pieejami RPB projektu attīstībai.

Analizējot faktiskās finansējuma izmaksas, kas pieejamas RPB projektu attīstībai, redzams, ka finansējuma izmaksas būtiski atšķiras atkarībā no finansējuma avota.

Tabula Nr. 46. Dažādu finansējuma avotu izmaksas

Finansējuma avots	Pievienotā % likme, EUR
Pašvaldības grants	0 %
Pašvaldības kredīts bankā, pašvaldības garantēts kredīts	0.1 – 3.7%
Privātā partnera kredīts bankā	5 – 6 %
Privātā partnera pašu ieguldījums	10 – 20 %

Ekonomiski visizdevīgāk finansēt projektus ir no pašvaldības budžeta, tomēr apzinoties budžeta iespējas un nepieciešamību attīstīt pašvaldības dzīvojamo fondu, nepieciešams meklēt citus iespējamus finansēšanas modeļus vai to kombinācijas. Pārējie finansējuma instrumenti ir, attiecīgi, pašvaldības kredīts bankā vai kredīts RPB, vai privātam partnerim. Pieejami arī privāto partneru finanšu līdzekļi – privātā partnera kredīts bankā, kā arī privātā partnera paša ieguldījums.

Tā kā bankas vērtē pašvaldības kapitālsabiedrības kopumā kā stabilāku un uzticamāku partneri, salīdzinot ar privātiem projektu attīstītājiem, tad pašvaldības kapitālsabiedrību ņemtiem kredītiem procentu likmes ir viszemākās. Nākošais dārdzības ziņā ir privātā partnera bankā ņemts kredīts. Taču jāņem vērā, ka privāto partneru iespējas piesaistīt kredītlīdzekļus projektu attīstībai, ir ierobežotas ar iespējām šos kredītus garantēt. Bankas prasa privāto

partneru līdzieguldījumu projektu attīstībai. Privātais finansējums, savukārt ir visdārgākais. Kā rāda RPB veiktie iepirkumi, kuros projektu līdzfinansēšanai piesaistīti privātie līdzekļi, privātie investori šobrīd prasa 17% pievienoto likmi privāto līdzekļu ieguldījumam.

Vienīgās alternatīvas modelim, kurā RPB piesaista finansējumu ir:

- 1) piesaistīt valsts finansējumu,
- 2) piesaistīt dzīvokļos izmitināmo iedzīvotāju finansējumu;

Valsts finansējuma piesaistes iespējas ir ierobežotas, jo valsts finanšu kapacitāte ir izsmelta un valsts nav gatava uzņemties jaunas ilgtermiņa saistības. Iedzīvotāju finansējuma piesaiste nav iespējama dzīvokļu rindā reģistrēto Rīgas iedzīvotāju zemās maksātspējas dēļ.

Tādējādi šīs dzīvojamā fonda attīstības programmas darbības laikā mājokļu celtniecību būs optimāli finansēt izmantojot RPB līdzekļus, kredītlīdzekļus, kredītgarantijas vai ilgtermiņa nomas līgumus.

7.3. Papildus finansējuma piesaistes iespējas

Lai nodrošinātu sekmīgu Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstību, RPB ir nepieciešami brīvi finanšu līdzekļi, ar kuriem būtu iespējams finansēt minēto projektu realizāciju, vai arī citu ar Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstību saistītu projektu realizāciju.

Šobrīd RPB pamatkapitālā ir ieguldīts 41 zemes gabals ar kopējo platību 95,36 ha, uz kuriem, sakarā ar finansējuma nepietiekamību, tuvākajā laikā nav plānots veikt būvniecību, kā arī, RPB katru gadu par minētajiem īpašumiem maksā nekustamā īpašuma nodokļus, kas tādejādi rada RPB vēl papildus izdevumus.

Nemot vērā minēto, RPB uzskata, ka būtu lietderīgi daļu no minētajiem īpašumiem izmantot, lai nodrošinātu RPB papildus finanšu līdzekļus, un līdz ar to tālāku Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstību.

RPB Valdes priekšsēdētāja

I.Cerbule

RPB Valdes loceklis

I.Šnepsta

RPB Valdes loceklis

J.Kosītis