

Topošajā Cēsu industriālajā parkā, kas 12 hektāru platībā tiek veidots Robežu ielas – Baltās ielas kvartālā, rezervēta gandrīz puse no piedāvātajiem apbūves gabaliem.

Cēsu novada pašvaldības uzņēmējdarbības attīstības projektu vadītāja Natālija Juškova izsaka cerību, ka ielu rekonstrukciju, kas notiek apkaimē, pabeigs līdz gada nogalei, jo interese par iespējām iegūt nomā piedāvātos zemes gabalus arvien palielinoties: “Gandrīz puse no piedāvātajiem zemes gabaliem jau rezervēti. Redzam, ka uzņēmējiem vispirms interesē lielākas teritorijas.”

Tas, ka kāda zeme rezervēta, nenozīmē, ka nomnieks vai īpašnieks jau atradies. Ja uzņēmējs vēlas darboties industriālajā parkā, pašvaldībā jāiesniedz konkrēts ieceres raksturojums – ko ražos, cik darba vietu radīs, kādas plānotas investīcijas.

“Ja pašvaldība attīsta industriālo parku, svarīgi, lai pretī būtu ieguvumi: cik jaunu darba vietu radīsies, lai tādējādi ar nodokļiem pašvaldībā atgrieztos nauda,” norāda N. Juškova.

Viņa arī skaidro, ka nav konkrēti noteikts, cik jārada darbavietas,

arī apbūves gabala lielumam, bet var gadīties, ka palielā zemes gabala pieteiktas tikai divas darbavietas, bet rezultātā tur taps automatizēta ražotne, kur būs veiktas lielas finansiālās investīcijas.

“Pašvaldība izvērtēs, vai šis ieguldījums investīcijās vai radītājās darbavietās ir adekvāts konkrētajam apbūves gabalam. Esam ieinteresēti, lai tiktu radītas jaunas darbavietas, veiktas investīcijas. Taču uzņēmējiem jāapzinās, ka šiem solījumiem, kas tiks fiksēti arī līgumā, jābūt izpildītiem brīdī, kad viņi vēlēšies konkrēto apbūves gabalu iegūt īpašumā,” skaidro N. Juškova.

Kad saņemts konkrēts pieteikums par kādu teritoriju, to uzņēmēra, izstrādā izsoles noteikumus un izsludina izsoli. Ja uz zemes ir būves, pretendents var pieteikties izsoles kārtībā to nopirkt un iegūt īpašumā, bet neapbūvētiem zemes gabaliem, tādi ir lielākā daļa, noteiktas nomas tiesību izsoles uz 30 gadiem ar iespēju sākt atsavināšanas (izpiršanas) procesu piecus gadus pēc objekta nodošanas ekspluatācijā, ja tiek izpildītas līgumā noteiktās prasības. Sākumcenu nosaka atbilstoši neatkarīga vērtētāja vērtējumam, orientējošā nomas tiesību izsoles sākumcena ir 0,025 eiro par kvad-

laiku iespējams samazināt līdz 50% (bet ne mazāk kā 28 eiro gadā), ja komersants apņemas ievērot vismaz vienu no šiem nosacījumiem: radīt jaunas darba vietas; veikt nozīmīgus finansiālos ieguldījumus, kas nodrošinās saimnieciskās darbības paplašināšanu vai dažādošanu; veikt finansiālos ieguldījumus, kas sekmēs inovāciju vai jaundibinātu ražošanas uzņēmumu veidošanu; veikt ieguldījumus neapbūvētā zemesgabala infrastruktūras attīstībā; neapbūvēto zemesgabalu izmantot sociālās aizsardzības, kultūras, izglītības, zinātnes, sporta, vides un dzīvnieku aizsardzības vai veselības aprūpes funkciju nodrošināšanai.

Uzņēmēji, kuri interesējas par piedāvātajiem zemes gabaliem, jautājuši arī par iespējām tos iegūt īpašumā. Pašvaldībā norāda, ka tas būs iespējams, ja tiks izpildīti zināmi nosacījumi, tai skaitā, ja būs izpildītas visas līgumā noteiktās prasības attiecībā uz zemes gabala attīstību.

Pašvaldības Attīstības un būvniecības pārvaldes vadītāja Santa Bormane norāda, ka par šo jautājumu rodoties neskaidrības un satraukums: “Viņi satraukušies, ka zemes gabalā būs veikusi investīcijas, uzbūvējuši ēku, veikusi labiekārtošanas darbus, bet izsolē pieteiksies vēl kāds un pārsolīs. Satraukumam nav pamata, ja būve būs ierakstīta Zemesgrāmatā, tas nozīmē, ka uzņēmējam ir pirmpirkuma tiesības.”

N. Juškova stāsta, ka tie, kuri jau izteikuši vēlmi attīstīt uzņēmējdarbību industriālajā parkā, galvenokārt saistīti ar kokapstrā-

di: “Ja ņem vērā arī teritorijas, kas ir ap industriālo parku, kur jau notiek uzņēmējdarbība, var teikt, ka šajā pilsētas zonā veidojas savdabīgs kokapstrādes klasteris. Uzņēmēji saka, ka savā starpā nekonkurēs, jo katram ir cita niša. Cēsis kokapstrādes joma var attīstīties, jo ir tehnikums, kur tiek sagatavoti speciālisti.”

Vēl gan paies laiks, līdz kādā no zemes gabaliem sāksies ražošana. Pašvaldībā cer, ka līdz gada beigām izdosies pabeigt infrastruktūras izbūvi, tad ziemā notiktu izsoles, uzņēmēji varētu sakārtot nepieciešamo dokumentāciju, lai

pavasārī sāktos būvniecība.

“Katru nedēļu kāds uzņēmējs zvina pašvaldībai, interesējas par pieejamajiem īpašumiem,” stāsta N. Juškova. “Biežāk meklē telpas birojam, bet, ja vajag angāru, ražošanas telpas, informēju, ka top industriālais parks, kur var būtēt nepieciešamo.” □

## UZZIŅAI

Cēsu industriālā parka projekts sākās 2018.gadā, pašvaldība iegādājās zemi un apņēmas sakārtot infrastruktūru, veicot Robežu, Rūpniecības, Eduarda Veidenbauma ielas rekonstrukciju, Baltās ielas turpinājuma izbūvi, nodrošinot teritoriju ar nepieciešamajiem inženiertehniskiem tīkliem. Projekts “Degradēto teritoriju revitalizācija Cēsu novadā II kārtā” notiek ar Eiropas fondu, valsts un pašvaldības finansējumu. Kopējās izmaksas ir vairāk nekā 4,5 miljoni eiro, no kuriem pašvaldības finansējums nedaudz virs 1,7 miljoniem eiro, Eiropas Reģionālā attīstības fonda līdzfinansējums – vairāk nekā divi miljoni eiro.

### INDUSTRIĀLĀ PARKA TERITORIJĀ TIKS NODROŠINĀTS:

- 7 metrus plata iela ar asfaltbetona segumu;
- elektrības pievads pie katra zemesgabala;
- maģistrālais gāzes vads;
- ielu apgaismojums;
- maģistrālais ūdensapgādes un kanalizācijas tīkls;
- lietus ūdens kanalizācijas tīkls.

Visas komunikācijas tiek nodrošinātas līdz zemes gabala robežai.



## Kaimiņu būšana

Pašvaldības veidotais industriālais parks neienāk tukšā vietā. Pirmkārt, šī teritorija pilsētas plānā iezīmēta kā rūpnieciskā, otrkārt, tur jau darbojas privātais industriālais parks.

Uzņēmumam “Rok un Būvē” pieder ne tikai teritorija Valmieras ielas malā, bet arī Robežu iela 6 un 8, kur jau darbojas uzņēmumi. “Rok un Būvē” pārstāvis Mārtiņš Raudziņš atzīst, ka ieguvēji no topošā industriālā parka ir visi: “Gan mēs, gan uzņēmumi, kuri jau darbojas mūsu telpās, iegūsim sakārtotas ielas. Otrs nozīmīgais ieguvums būs cilvēku, uzņēmēju kustība, kas veidosies, attīstoties industriālajam parkam. Ieguvēji būs arī uzņēmēji, kuri attīstīs savu biznesu topošajā teritorijā, jo viņiem nebūs jāienāk tukšā vietā. Bet te nav jārunā par konkurenci, drīzāk gan visi citi citu papildinās.”

M. Raudziņš stāsta, ka viņu piedāvātās telpas jau par 90 procentiem aizpildītas, iespējams, ka tur esošo uzņēmumu sniegtie pa-

kalpojumi lieti noderēs tiem, kuri uzsāks veidot biznesu industriālajā parkā. Minētajās teritorijās darbojas dažādi servisi, kalēji, CNC robotu ražotāji, elektroinstalāciju speciālisti, arī kokapstrādē un citās jomās strādājošie. Var minēt arī tādas zināmas uzņēmumus kā “Duck Woodworks”, arvien vairāk attīstās Raimonda Šūpulnieka uzņēmums.

“Jo vairāk šī vieta attīstīsies, jo vairāk tā piesaistīs arī pakalpojumu sniedzējus,” saka M. Raudziņš. “Iespējams, te ar laiku būs vieta arī kādam ēdinātājam, jo strādājošo skaits šajā teritorijā augs, ja vēl pierēķinām klāt veco Lauktechnikas teritoriju, arī “Cēsu alu”, kas turpat vien ir, veidojas patiešām plaša rūpnieciskā zona. Arī drošības sajūta būs lielāka, jo vienmēr būs kāds uzņēmums, birojs, kurā kāds strādās ilgāk, iespējams, pat visu nakti.

Domāju, arī mūsu piedāvājums tikai aktualizēsies. Varbūt kāds izvēlēšies uz laiku īrēt telpas, kamēr top viņu ražotne, kāds nolems, ka viņiem pietiek ar nomātām telpām, nav jābūvē savas. Un mums vēl ir iespējas attīstīties.”

## Vairāk nekā simt gadu sena ideja

Uzņēmējdarbības veicināšanai Cēsis zināms uzsvars tiek likts uz topošo industriālo parku, kas veidojas pilsētas rūpnieciskajā zonā.

Atbilstoši definīcijai industriālais parks ir specializēta ražošanas zona, kas aprīkota ar visu nepieciešamo darbību veikšanai, sākot no enerģijas resursiem un beidzot ar loģistiku. Industriālais parks piedāvā pilnībā sagatavotu vietu, kur var izveidot ražotni, attīstīt uzņēmējdarbību.

Kompleksa teritorijā darbības veic vairāki uzņēmumi, kas nav juridiski saistīti, bet tiek apvienoti vienā vērtību ķēdē. Rūpniecības un industriālā parka jēdzieni ir identiski.

Industriālo parku vēsture meklējama ne tik senā vēsturē.

Kā vēsta tīmeklī atrasta informācija, angļu finansists Ernests Tera Holī 1896. gadā iegādājās 10 hektārus zemes, kas atradās gar Mančestras jūras kanālu. Uzņēmējs nodrošināja teritoriju ar visām nepieciešamajām komunikācijām un sāka iznomāt ražošanas telpas. Šo kompleksu, ko sauca par Traffordas parku, uzskata par pirmo industriālo parku.

Baltijā viens no pirmajiem industriālajiem parkiem tika izveidots Olainē, kādreizējās plastmasas rūpnīcas teritorijā, kuru 1998. gadā sāka apsaimniekot “Nordic Industrial Park”. Pēc pāris gadiem tapa biznesa parks Ogrē, un turpmāk tie guva arvien lielāku popularitāti. Līdz šim gan industriālie parki galvenokārt tiek attīstīti lielākās pilsē-

tās, un arī te vērojama pilsētu sāncensība. Piemēram, Liepāja sevi dēvē par biznesa parku lielpilsētu, industriālie parki attīstīti Jelgavā, Rīgā, Ventspilī, kur izveidots augsto tehnoloģiju parks, Daugavpilī, kur esošais Biznesa parks iznomājamo platību ziņā esot lielākais industriālais parks Latvijā. Jau pērn vēlmi veidot industriālo parku pieteica Valmieras pašvaldība, un šobrīd darbs pie tā turpinās.

Dažviet industriālie parki top ar privātām investīcijām, kas viet ar pašvaldību atbalstu, citviet ar pašvaldību atbalstu, kas piesaista Eiropas fondu finansējumu. Taču ne visur ieceres izdodas realizēt, un daži industriālie parki tā arī palikuši ideju līmenī, vai projekti palikuši pusceļā. □

## Dažādas pieejas

Iepazīstot industriālo parku piedāvājumu Latvijā, redzams, ka ir atšķirīga pieeja to izveidē. Cēsis uzņēmējiem tiek dota iespēja nomāt vai iegādāties tikai neapbūvētu zemes gabalu, līdz kura robežai pievilktas nepieciešamās komunikācijas. Citviet pašvaldība vai privātais investors uzbūvē ēkas un tās iznomā, bet tas tomēr ir kaķis maisā, jo var gadīties, ka pašvaldības/ investora domas un uzņēmēju va-

pārāk augsta.

Tāpēc Cēsu pašvaldība par pievilcīgāku atzinusi “baltās lapas” principu, kad uzņēmējs pats var izvēlēties, ko būvēt, kurā vietā ievilkt komunikācijas, kuru teritorijas daļu bruģēt, asfaltēt, apzaļumot. □

Lappusi sagatavojis JĀNIS GABRĀNS

Projektu finansē Mediju atbalsta fonds no Latvijas valsts budžeta līdzekļiem

MAF  
Mediju atbalsta fonds