

“Druva” tikās ar SIA “Cēsu tirgus” valdes priekšsēdētāju Māri Bērziņu un valdes locekli Arkādiju Suškinu, lai noskaidrotu, kādā attīstības posmā ir vecā tirgus pārbūve un esošā tirgus renovācija.

Tad apstājās laiks

Laikam var teikt, ka vecā tirgus teritorija joprojām ir kā 2008.gada 19.februārī, dienu pēc tam, kad tika atklāts pagaidu tirgus Uzvaras bulvārī 24. Toreiz attīstītāji solīja, ka pēc diviem gadiem jaunais komplekss būs uzcelts un Cēsu tirgus atgriezīsies ierastajā teritorijā. M. Bērziņš stāsta, ka bija prasība līdz februāra beigām teritoriju atbrīvot no baltajiem kioskiem, lai var sākties būvniecība. Tas tika paveikts, un tad ... apstājās laiks.

“Jā, process nav pavisam, bet varēja būt arī situācija, ka projekts, kurā paredzēta pazemes stāvvietas, uzsākts, izrakta būvbedre, bet visu apturētu ekonomiskā krīze. Tad visus šos gadus dzīvotu ar milzu bedri pilsētas centrā,” saka M. Bērziņš.

Ik pa laikam domes sēdēs jautājums par projekta virzību aktualizēts, savā redzējumā dalījušies gan attīstītāji, gan “Cēsu tirgus” pārstāvji, bet vezums nav izkustējies. Vismaz redzamā veidā. Tagad likumiskā puse sakārtota, jo 27.augustā Cēsu domes deputāti pieņēma lēmumu par 2007. gada 17.jūlijā noslēgtā līguma pārjaunojumu.

A. Suškins skaidro, ka tas bija nepieciešams, jo 2017.gadā stājās spēkā jauni būvniecības noteikumi, zemes nomas līgums vairs nedod tiesības būvēt, ir spēkā citas sadarbības formas, viena no tām - apbūves tiesības.

Teritorija Valmieras ielā 2 pieder “Cēsu tirgum” un piederēs vismaz līdz 2032.gadam, līdz tam attīstī-

Vezums nav izkustējies

tāji nevar ierosināt atsavināšanu. M. Bērziņš norāda, ka 2007.gadā pašvaldības noteiktā nomas maksa nav mainījies līdz šai dienai.

Atbilstoši domes lēmumam nomas maksa tika noteikta 10 santīmi kvadrātmetrā, kas, Latvijā ieviešot eiro, pārrēķināta uz 14 centiem. Atbilstoši informācijai portālā “kadastrs.lv” Valmieras ielas 2 teritorijā ir 11 697 kvadrātmetri, bet Dzintara iela 3 – 253 kvadrātmetri. Tātad, ja reizinām ar 14 eiro centiem, tie ir 1673 eiro mēnesī jeb nedaudz virs 20 000 eiro gadā. Ja parēķinām, ka līgums noslēgts 2007.gadā, plus vēl nomnieks maksājis nomas maksu, kā arī savulaik veica siltumtrases pārbūvi, var lēst, ka kopumā šajā teritorijā ieguldīts apmēram ceturtdaļmiljons. Informācija vēsta, ka nomnieks visus maksājumus veic apzinīgi, parādu nav.

Šobrīd no kopējās nomas platības atdalīta teritorija Dzintara ielā 3, jo Valmieras un Dzintara ielas krustojumā pašvaldība plāno būvēt rotācijas apli.

M. Bērziņš skaidro, ka arī turpmāk nomas maksa tiks iekasēta, to var mainīt gadu pēc kompleksa nodošanas ekspluatācijā par valstī noteikto inflācijas koeficientu.

A. Suškins norāda, ka jaunajā līgumā precīzi atrunāts, kuros brīžos “Cēsu tirgus” kā zemes īpašnieki tiesīgi lauzt līgumu. Šādu punktu pietiekami daudz, līgumā viss noteikts pa mēnešiem, kā procesam jāvirzās. Šiem termiņiem, kas sāksies no brīža, kad apbūves tiesība tiks ierakstīta Zemesgrāmatā, “Cēsu tirgus” rūpīgi sekošot līdzī.

Redzot notikuma virzību, arvien vairāk rodas sajūta, ka neviena no pusēm nav pārāk ieinteresēta, lai kaut kas virzītos uz priekšu. M. Bērziņš gan norāda, ka viņiem nekad nav bijis vienaldzība, kā process virzās, taču vienmēr bijuši objektīvi iemesli, kāpēc viss ir tā, kā ir.

Esam atbildīga valde

Domājot par Cēsu tirgu, atmiņā atstāj teiciens, ka visnoturīgākie esot pagaidu risinājumi, jo, kā zināms, Uzvaras bulvārī Cēsu tirgus paliks arī turpmāk.

Cēsu novada pašvaldības apstiprinātajā “Cēsu tirgus” vidējā termiņa attīstības stratēģijā noteikts, ka tirgus rekonstrukcija jāīsteno līdz nākamā gada nogalei, taču M. Bērziņš norāda, ka drīzumā domei tikšot iesniegta jaunā stratēģija laikā no 2021. - 2023.gadam, tajā būšot norādīts, ka rekonstrukcija nevar iekļauties noteiktajā termiņā. Šobrīd esot uzsākta projekta īstenošana.

“No vidējā termiņa stratēģijas attiekušies neesam, bet ierobežojošais faktors ir finanses. Pagaidām mums to pietiek, lai veiktu āra teritorijas rekonstrukciju Uzvaras bulvārī 24.

Tirgum ir jāmainās, līdz tam arī nonāksim, bet esam atbildīga valde, mums jāpieņem atbildīgi lēmumi. Lai nebūtu ķeksīša pēc par lielu naudu realizēts projekts, par kuru “Cēsu tirgus” valdei jāuzņemas atbildība. Nēmot kredītu, naudas atmaksāšanu uzveļam klientu pleciem, tirgotāji to uzliks preču cenām, tās vairs nebūs spējīgas konkurēt ar mazumtirdzniecības veikalu cenām. Rezultātā tirgus būs bez klientiem un nebūs, no kā atmaksāt. Kamēr esam valdē, tādu situāciju nepieļausim. Nekādus lielos kredītus neņemsim, varam operēt ar tiem finanšu resursiem, kas mums šobrīd pieejami,” uzsver M. Bērziņš.

A. Suškins atgādina domes priekšsēdētāja vietnieces Ineses Suijas – Markovas teikto 27.augusta domes sēdē, ka deputāti ir

politiski un politiķi nekādā ziņā nedrīkst iejaukties kapitālsabiedrību uzņēmējdarbībā: “Tas noteikts arī likumdevēja pieņemtajos normatīvajos aktos. Virs mums ir kapitāldaļu turētāja pārstāvis, kas ar likumu noteikts – pašvaldības izpilddirektors. Nevienam jautājumu neņemjam bez informēšanas, saskaņošanas. Esam piesardzīgi un atbildīgi par uzņēmuma darbību, neviens no augšas mūs nevar piespiest kaut ko darīt, ja valde to neuzskata par iespējamu. Ja valde nepatīk, ir visas iespējas to mainīt likumā paredzētajā kārtībā. Mēs darīsim tikai to, par ko esam pār-

liecināti!”

Uz jautājumu, kurš projekts realizēsies pirmais – tirgus rekonstrukcija vai jaunā kompleksa celtniecība -, M. Bērziņš norāda, ka pirmais: “Taču jāņem vērā arī tas, ka šajā laikā neviens nezina, kas var notikt rīt. Arī 2008.gadā mums tika dots termiņš, jo pasūtītājs bija gatavs nākamajā dienā sākt darbus, bet sākās lielā ekonomiskā krīze, un tā 12 gadus jau viss turpinās. Tāpēc kaut ko simtprocentīgi prognozēt gandrīz neiespējami.” □

UZZIŅAI

Nedaudz vēstures

Cēsu tirgus stāsts izvēršies par sāgu. Ja saliktu kopā visas ieceres, lēmumus, protokolus, sanāktu droši vien iespaidīgs sējums. Nākamgad apritēs 20 gadi, kopš pašvaldība pirmo reizi izteica vēlmi tirgu rekonstruēt, jau 2001.gadā Cēsu pašvaldība izsludināja sīču konkursu tirgus rekonstrukcijai.

2002. gadā tika izveidota pašvaldības kapitālsabiedrība SIA “Cēsu tirgus”.

Arhitekta Ulda Pīlēna birojs 2003. gadā izstrādāja rekonstrukcijas projektu, taču pašvaldībai, šķiet, pietrūka politiskās gribas virzīt to realizācijai.

Taču kaut kādu risinājumu gribējās, un Cēsu pilsētas dome 2005.gada jūlijā pieņēma lēmumu “Par Cēsu tirgus kompleksa Valmieras ielā 2, Cēsīs,

attīstības plāna apstiprināšanu.” Tā paša gada rudenī izsludināts konkurss uz zemes nomu ar apbūves tiesībām.

2006.gada 13.aprīlī pieņēma lēmumu par konkursa uzvarētāju atzīt SIA “Marno J”. Līgums tika noslēgts nākamā gada rudenī, uzvarētājs apņēmas 2008.gada pavasarī sākt būvdarbus, taču uznāca ekonomiskā krīze un nekas nesākās.

Pēc “Marno J” ierosinājuma 2009.gadā saistības tika deleģētas SIA “Pluss V”, un kopš tā laika visa darbība bijusi sārūnās, domes sēdēs un solījumos.

Atbilstoši informācijai portālā *firms.lv* SIA “PlussV” simtprocentīgi pieder SIA “Marno J”, kas savukārt pieder Latvijas pilsoni Jeļenai Sagatelanai (95,68%) un Armēnijas Republikā reģistrētam uzņēmumam “LLC MARNOE Elite Real Estate” (4,32%).

Gaidām labas idejas

Cēsu novada domes priekšsēdētājs Jānis Rozenbergs atgādina, ka kopš 2020. gada 1.janvāra, kad stājās spēkā likums, kas nodala lēmējvaru no kapitālsabiedrībām, viņš vairs nav kapitāldaļu turētājs, taču dēļ trūkstot regulāras informācijas par “Cēsu tirgu” notiekošo: “Tagad kapitāldaļu turētājs ir izpilddirektors, viņš droši vien zina, bet nav informējis domi par to, kas notiek vai nenotiek. Vienīgais, ko zinu, ka Cēsu būvvaldē bijusi tikšanās ar attīstītāja jaunajiem projektētājiem, lai pārrunātu galvenās vadlīnijas.”

J. Rozenbergs norāda, ka tas, ko pašvaldība kā politiskā vara var darīt atbilstoši jaunajam likuma prasībām, ir apstiprināt vai koriģēt kapitālsabiedrības vidējā termiņa stratēģiju. Tas ir dokuments, ko apstiprina deputāti, nosakot konkrētās kapitālsabiedrības prioritātes, rīcības virzienus un termiņus. Tas arī ir kontroles mehānisms, kā pašvaldība var kontrolēt un virzīt procesus. Tomēr, neskatoties uz to, deputāti aktīvi iesaistījās diskusijās pilsētā tik nozīmīgā jautājumā un pēdējā gadā informācija par tirgus attīstību bijis visbiežāk skatītais jautājums domes sēdēs, nereti saņemot pārmetumus par do-

mes iejaukšanos kapitālsabiedrības darbā. Pavasarī domes Attīstības un būvniecības pārvalde veica pētījumu “Sapņu tirgus”, kurā ir daudz labu ideju gan no tirgotāju, gan pircēju skatu punkta. Materiāls, ar ko strādāt būtu, arī tirgus attīstības prioritāte, vismaz deputātu korpusā, ir ļoti augsta.

“Jau pērn rudenī domē esam pieņēmuši, ka 2020. - 2021.gadā tirgum Uzvaras bulvārī 24 jābūt rekonstruētam,” skaidro domes priekšsēdētājs. “Bija vēlme, ka lielākais darba apjoms tiks izdarīts šogad, bet viss liecina, ka tā nebūs, jo pagaidām būvvaldē nav iesniegts rekonstrukcijas tehniskais projekts, kas ir pamatu pamats būvniecības procesa sākumam.

Manuprāt, tirgum bija laba iespēja nākt pie pašvaldības ar idejām, priekšlikumiem, bet vienīgais, ko dzirdam – nav naudas vai pienākusi kārtējā krīze. Ja atnāktu ar labu ideju un teiktu, ka tā realizācijai pietrūkst zināmas summas, esmu pārliecināts, ka deputāti lemtu par atbalstu. Taču pagaidām nekā tāda nav, ir tikai dažādi attaisnojumi, kāpēc nekas nenotiek, un rodas sajūta, ka ir labi tā, kā tas ir šobrīd.” □

“Druva” sazinājās ar uzņēmuma “Pluss V” valdes locekli JURI KALVELI, kurš ir arī mātes uzņēmuma “Marno J” valdes priekšsēdētājs, lai uzzinātu, kādā stadijā ir iecere, kad sagaidāsim, ka tirgus vecajā teritorijā sāksies būvdarbi.

J. Kalvelis regulāri piedalījies Cēsu domes sēdēs, klāstot uzņēmuma redzējumu, izsakot prognozes par darbu sākšanu, taču vienmēr kaut kas to iztraucējis, un tā gājis gads pēc gada. Tagad, kad domes sēdē pašvaldība uzdeva SIA “Cēsu tirgus” valdei noslēgt pārjaunojuma līgumu ar SIA “Pluss V” par Apbūves tiesību piešķiršanu, šķēršļu nevajadzētu būt un projekts varētu ieiet finiša taisnē.

J. Kalvelis stāsta, ka ir sakārtoja dokumentācija, kas ļauj turpināt darbu pie būvprojekta realizācijas, uzņēmums uzsācis būvprojekta koriģēšanu un saskaņošanu ar iesaistītajām pusēm: “Sakarā ar to, ka Cēsu tirgus aizgāja no šīs teritorijas, ir nepieciešama zināma projekta pārstrāde. Lielākā daļa būvprojekta paliek nemainīga, izmaiņas saistītas tieši ar to daļu, kur iepriekš bija plānots tirgus apjoms. Šo teritoriju esam pārdalījuši, paplašinot tirdzniecības centra platību, uzlabojot loģistikas infrastruktūru, kā arī paredzot papildu autostāvvietas tirdzniecības centra darbiniekiem un apkalpojošam personā-

Neesam zaudējuši ticību projektam

lam.”

Redzot, cik ilgi projekts vilciet, rodas pamatots jautājums, vai bija vērts tik ilgi gaidīt? Vai no biznesa viedokļa līdz šim ieguldītās investīcijas - ikgadējā nomas maksa, vairākkārt veikta projekta pārstāde – iespējams atpelnīt?

J. Kalvelis atzīst, ka tāds nebija sākotnējais plāns un aprēķini: “Tas, ka projekta realizācija prasījusi tik daudz laika un izdevu-

mu šo gadu laikā, būtiski iespaidos projekta kopējās izmaksas. Taču ne brīdi neesam zaudējuši ticību šim projektam un vēlamies to realizēt, lai drīzumā sāktu atgūt ieguldījumus.”

Viņš arī vēlreiz apliecina, ka iecerētā tirdzniecības centra galvenais nomnieks būs “Rimi” un šobrīd tiek strādāts pie pārējo nomnieku sastāva.

Domes sēdē pērn oktobrī J. Kalvelis, prezentējot tirdzniecības centru, teica, ka būvniecība sāksies aprīlī. Pēc kāda laika “Cēsu tirgus” pateica, ka tomēr no šīs teritorijas aiziet, paliekot pašreizējā vietā, kas atkal izmainīja visus grafikus. Tagad jautāts, kad darbi varētu sākties, J. Kalvelis norāda uz nākamā gada pavasari. □

Juris Kalvelis:
- Tas, ka projekta realizācija prasījusi tik daudz laika un izdevumus šo gadu laikā, būtiski iespaidos projekta kopējās izmaksas.

Lappusi sagatavojis
JĀNIS GABRĀNS

Projektu finansē
Mediju atbalsta fonds
no Latvijas valsts
budžeta līdzekļiem

MAF
Mediju atbalsta fonds