Ekonomikas ministrija

**Kompensācijas un pārkompensācijas aprēķinu modeļa vadlīnijas**

Saturs

[Akronīmu un terminu skaidrojums 5](#_Toc155807627)

[1. Kopsavilkums 7](#_Toc155807628)

[2. Aprēķinu modeļa vispārējs raksturojums 8](#_Toc155807629)

[3. Naudas plūsmas pamata pieņēmumi 10](#_Toc155807630)

[Projekta periodi 10](#_Toc155807631)

[Ienākumi 10](#_Toc155807632)

[Izdevumi 11](#_Toc155807633)

[Saprātīga Peļņa 14](#_Toc155807634)

[Projekta finansēšana, finansējuma struktūra 14](#_Toc155807635)

[4. Kompensācijas aprēķins 17](#_Toc155807636)

[5. Pašvaldības finansējums 19](#_Toc155807637)

[6. Pārkompensācijas tests 21](#_Toc155807638)

Paziņojums par atbildības ierobežošanu

Šo ziņojumu ir izstrādājis uzņēmums PricewaterhouseCoopers SIA (turpmāk – PwC) Ekonomikas ministrijas vajadzībām saskaņā ar 2021. gada 6. oktobra līgumu, kas noslēgts starp Ekonomikas ministriju un PwC (turpmāk – Līgums).

Mūsu ziņojumā ietvertā informācija ir iegūta no dažādiem avotiem, kas detalizēti aprakstīti ziņojumā. PwC nav mēģinājis nodrošināt šādu avotu uzticamību vai pārbaudīt šādi sniegto informāciju. Tādējādi PwC nevienai personai, izņemot Ekonomikas ministrijai saskaņā ar noslēgto Līgumu, nesniedz nekāda veida apsolījumus vai garantijas (tiešas vai netiešas) par ziņojuma pareizību vai pilnīgumu.

Mēs vēršam Jūsu uzmanību uz mūsu ziņojumā iekļautajiem komentāriem par mūsu darba apjomu, ziņojuma izmantošanas mērķi, mūsu pieņēmumiem un ierobežojumiem attiecībā uz informāciju, kas ir mūsu ziņojuma pamatā.

PwC neuzņemas nekādu atbildību pret citām personām (izņemot pret Ekonomikas ministriju saskaņā ar Līgumu) par ziņojuma izstrādāšanu. Tādējādi normatīvajos aktos pieļautajos gadījumos un neatkarīgi no darbības formas un no tā, vai atbildība ir radusies no līguma pārkāpuma vai delikta, PwC neuzņemas nekādu atbildību par citām personām nodarītiem zaudējumiem (izņemot zaudējumiem, kas radušies Ekonomikas ministrijai uz iepriekš minētajiem pamatiem) vai par jebkādiem lēmumiem, kas pieņemti vai nav pieņemti, balstoties uz šo ziņojumu.

Izstrādātais dokuments ietver PwC rekomendācijas, taču jebkādi lēmumi saistībā ar informācijas tālāku izmantošanu ir jāpieņem Ekonomikas ministrijai. Ja Jums ir kādi jautājumi saistībā ar šo ziņojumu, lūdzu, sazinieties ar Raimondu Daukstu (+371 6709 4400, raimonds.dauksts@pwc.com).

Svarīgs paziņojums jebkurai personai, kas nav tiesīga iepazīties ar šo ziņojumu

Jebkura persona, kas nav šī ziņojuma adresāts vai kura nav parakstījusi un nosūtījusi atpakaļ PwC vēstuli par atbrīvojumu no atbildības, nav tiesīga iepazīties ar šo ziņojumu.

Ja nepilnvarota persona ir piekļuvusi šim ziņojumam un ir izlasījusi to, šī persona, iepazīstoties ar ziņojumu, piekrīt šādiem noteikumiem:

Persona, kurai šis ziņojums ir kļuvis pieejams, saprot, ka PwC darbs tika veikts saskaņā ar mūsu klienta norādījumiem, tikai klienta interesēs un izmantošanai klienta vajadzībām.

Persona, kurai šis ziņojums ir kļuvis pieejams, atzīst, ka šis ziņojums tika sagatavots mūsu klienta vajadzībām un var neietvert visus jautājumus, kas varētu būt būtiski citiem mērķiem.

Persona, kurai šis ziņojums ir kļuvis pieejams, piekrīt, ka PwC, tā partneri, direktori, darbinieki vai citi pārstāvji nav ne atbildīgi, ne piekrīt uzņemties atbildību pret šo personu neatkarīgi no tā, vai atbildība ir radusies no līguma pārkāpuma vai delikta (tajā skaitā, bet ne tikai, no nolaidības un normatīvajos aktos paredzēto pienākumu pārkāpuma).

PwC pārstāvji nav atbildīgi par jebkādu zaudējumu, kaitējumu vai izdevumiem, kas radušies personai, kurai šis ziņojums ir kļuvis pieejams un kura ir izmantojusi šo ziņojumu jebkādā veidā, vai par jebkurām citām sekām, kas radušās no tā, ka šai personai ir kļuvis pieejams šis ziņojums.

Papildus iepriekš minētajam, persona, kurai šis ziņojums ir kļuvis pieejams, piekrīt, ka uz šo ziņojumu nedrīkst atsaukties, to nedrīkst citēt vai izplatīt bez PwC vai Ekonomikas ministrijas rakstiskas piekrišanas. Šis ierobežojums neattiecas uz sabiedrību ar ierobežotu atbildību “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” (turpmāk – sabiedrība “Possessor”) un akciju sabiedrību “Attīstības finanšu institūcija Altum” (turpmāk – sabiedrība “Altum”).

Akronīmu un terminu skaidrojums

|  |  |
| --- | --- |
| Termins | Skaidrojums |
| Attiecināmās izmaksas | MK noteikumos definētās attiecināmās izmaksas, kuras var finansēt ar programmas ietvaros piešķirto atbalstu no Atveseļošanās fonda finansējuma un kuru vērtība nepārsniedz 89 107 euro vidēji par vienu dzīvojamās īres mājas dzīvokli (bez pievienotās vērtības nodokļa). Papildus, attīstītājam jāveic līdzfinansējums 5% no Atveseļošanās fonda maksimālā finansējuma vienam dzīvoklim apmēra (4 455.35 euro), tādēļ kopējās projekta maksimālās attiecināmās izmaksas var būt 93 562.35 euro.  |
| Ienākumi | Ienākumi, ko nekustamā īpašuma attīstītājs saņem no dzīvojamo īres māju izīrēšanas mājsaimniecībām. |
| Internal rate of return (IRR) | Pašu kapitāla IRR (equity IRR), kur aprēķinā tiek ņemta vērā kapitāla struktūra un ar aizņemto kapitālu saistītās izmaksas. |
| Kapitāla atlaide | Atbalsts, kas var tikt piešķirts nekustamā īpašuma attīstītājam sabiedrības “Altum” aizdevuma (attiecināmo izmaksu segšanai) pamatsummas daļējai samazināšanai. |
| Kompensācija | Atbalsts un priekšrocības, kuras sniedz valsts attīstītājam vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma izpildei. Programmas ietvaros kompensācijā tiek ietverta kapitāla atlaide, sabiedrības “Altum” attiecināmo izmaksu un attiecināmo izmaksu pievienotās vērtības nodokļu izmaksu finansēšanai piešķirto aizdevumu procentu maksājumu ekvivalenti un pašvaldības piešķirtais finansējums. |
| MK | Ministru kabinets. |
| MK noteikumi | MK 2022.gada 14.jūlija noteikumi Nr.459 “Noteikumi par atbalstu dzīvojamo īres māju būvniecībai Eiropas Savienības Atveseļošanas un noturības mehānisma plāna 3.1. reformu un investīciju virziena “Reģionālā politika” 3.1.1.4.i. investīcijas “Finansēšanas fonda izveide zemas īres mājokļu būvniecībai” ietvaros” (20.07.2022).  |
| MK noteikumu grozījumi | Grozījumi Ministru kabineta 2022. gada 14. jūlija noteikumos Nr. 459 "Noteikumi par atbalstu dzīvojamo īres māju būvniecībai Eiropas Savienības Atveseļošanas un noturības mehānisma plāna 3.1. reformu un investīciju virziena "Reģionālā politika" 3.1.1.4.i. investīcijas "Finansēšanas fonda izveide zemas īres mājokļu būvniecībai" ietvaros" (26.06.2023; 25.01.2024.). |
| Neattiecināmās izmaksas | Izmaksas, kas netiek finansētas no Atveseļošanās fonda finansējuma un nav iekļautas MK noteikumos attiecināmo izmaksu definīcijā vai pārsniedz no Atveseļošanās fonda finansēto attiecināmo izmaksu augšējo limitu, kā arī pievienotās vērības nodokļa izmaksas, kuras var tikt finansētas, ja nav atgūstamas vispārējā kārtībā, no MK noteikumos definētajiem resursiem. |
| Ar projektu saistītās neattiecināmās izmaksas, ko plānots finansēt ar pašvaldības finansējumu | Attiecināmo izmaksu pozīciju izmaksas, kas pārsniedz attiecināmo izmaksu limitus uz vienu dzīvokli, kas nav iekļautas neattiecināmo izmaksu pamatapjomā un tiks segtas ar pašvaldības līdzfinansējumu. |
| Pamatkapitāla ieguldījumi | Kopējās attiecināmās un neattiecināmās izmaksas dzīvojamās īres mājas sākotnējai būvniecībai. |
| Pilnvarojuma līgums | Līgums par vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma sniegšanu, kas noslēgts starp pašvaldību un nekustamā īpašuma attīstītāju. Pilnvarojuma līguma darbības laiks atbilst dzīvojamās īres mājas amortizācijas laikam (50 gadi). |
| Vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojums | Īres mājokļu nodrošināšana mājsaimniecībām, kas tiek sniegts atbilstoši Eiropas Komisijas 2011. gada 20. decembra lēmumam Nr. 2012/21/ES par Līguma par Eiropas Savienības darbību 106. panta 2. punkta piemērošanu valsts atbalstam attiecībā uz kompensāciju par sabiedriskajiem pakalpojumiem dažiem uzņēmumiem, kuriem uzticēts sniegt pakalpojumus ar vispārēju tautsaimniecisku nozīmi (turpmāk - VTNP lēmums) |
| Sabiedrība “Altum” | Akciju sabiedrība “Attīstības finanšu institūcija Altum”. |
| Sabiedrība “Possessor” | Sabiedrība ar ierobežotu atbildību “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”. |
| Saprātīga peļņa | Atdeve, kas būtu vajadzīga tipiskam uzņēmumam, apsverot pakalpojuma ar vispārēju tautsaimniecisku nozīmi sniegšanu visā pilnvarojuma periodā, ņemot vērā riska līmeni. |
| VTNP lēmums | Eiropas Komisijas lēmums par Vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojumiem “par Līguma par Eiropas Savienības darbību 106. panta 2. punkta piemērošanu valsts atbalstam attiecībā uz kompensāciju par sabiedriskajiem pakalpojumiem dažiem uzņēmumiem, kuriem uzticēts sniegt pakalpojumus ar vispārēju tautsaimniecisku nozīmi”. |
| Weighted average cost of capital (WACC) | Vidēji svērtā kapitāla cena. |
| m2 | Kvadrātmetrs. |

1. Kopsavilkums

Kompensācijas un pārmērīgas kompensācijas (turpmāk - pārkompensācijas) vadlīnijas aprēķinu metodikai ir izstrādātas saskaņā ar Ekonomikas ministrijas uzdevumu. Aprēķinu metodika izveidota nepieciešamajiem aprēķiniem atbalsta piešķiršanai dzīvojamo īres māju būvniecības projektiem, kuru mērķis ir attīstīt zemas īres maksas mājokļu (mājokļiem jāatbilst būvniecības standartiem un energoefektivitātes prasībām) pieejamību mājsaimniecībām. Aprēķinu modelis un vadlīnijas ir izstrādātas, ievērojot Eiropas Komisijas 2011. gada 20. decembra lēmumu Nr. 2012/21/ES “par Līgumu par Eiropas Savienības darbību 106. panta 2. punkta piemērošanu valsts atbalstam attiecībā uz kompensāciju par sabiedriskajiem pakalpojumiem ar vispārīgu tautsaimniecisku nozīmi” (turpmāk – VTNP lēmums).

Ministru Kabineta (turpmāk – MK) noteikumi Nr. 459 “Noteikumi par atbalstu dzīvojamo īres māju būvniecībai Eiropas Savienības Atveseļošanas un noturības mehānisma plāna 3.1. reformu un investīciju virziena “Reģionālā politika” 3.1.1.4.i. investīcijas “Finansēšanas fonda izveide zemas īres mājokļu būvniecībai” ietvaros” (turpmāk – MK noteikumi) nosaka atbalsta mērķi, atbalsta (aizdevuma un kapitāla atlaides sabiedrības “Altum” aizdevuma, kas piešķirts attiecināmo izmaksu finansēšanai, pamatsummas pilnīgai vai daļējai samazināšanai) parametrus, pieejamā finansējuma apmērus un saņemšanas kritērijus, kā arī programmā iesaistītās institūcijas, to pienākumus un atbildību. Ar iepriekš minēto atbalstu lemts atbalstīt sabiedrisko pakalpojumu ar vispārēju tautsaimniecisku nozīmi: dzīvojamo māju būvniecību zemas īres maksas mājokļu pieejamības veicināšanai (turpmāk – vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojums).

Nekustamā īpašuma attīstītājiem, kuri nodrošina šo vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojumu, ir iespēja iegūt sabiedrības “Altum” aizdevumu projekta attīstīšanai un kapitāla atlaidi pilnīgai vai daļējai sabiedrības “Altum” aizdevuma, kas piešķirts attiecināmo izmaksu finansēšanai, pamatsummas samazināšanai. Atbalsts (sabiedrības “Altum” aizdevums un kapitāla atlaide sabiedrības “Altum” aizdevuma pamatsummas pilnīgai vai daļējai samazināšanai) šo projektu attīstībai tiek sniegts no Latvijas Atveseļošanas un noturības mehānisma plāna 3.1.1.4. investīcijas “Finansēšanas fonda izveide zemas īres mājokļu būvniecībai”.

Aprēķinu modeļa pamatā, ieskaitot kompensācijas testu un pārkompensācijas testu, tiek izmantota tiešā naudas plūsmas uzskaite. Aprēķinu modelis dod ietvaru saprātīgas peļņas aprēķinam saskaņā ar VTNP lēmumu.

Aprēķinu modelis ietver kompensācijas testu un pārkompensācijas testu. Kompensācijas tests palīdz aprēķināt nepieciešamo kapitāla atlaides apjomu sabiedrības “Altum” aizdevuma, kas piešķirts attiecināmo izmaksu finansēšanai, pamatsummas daļējai samazināšanai, lai nodrošinātu saprātīgas peļņas līmeni. Savukārt pārkompensācijas tests dod ietvaru attīstības projektu pārkompensācijas uzraudzībai Pilnvarojuma līguma laikā, kā to nosaka VTNP lēmums un MK noteikumi. Pārkompensācijas testa aprēķinos par atbalstu tiek uzskatīta piešķirtā kapitāla atlaide un sabiedrības “Altum” attiecināmo izmaksu un attiecināmo izmaksu pievienotās vērtības nodokļu izmaksu finansēšanai piešķirto aizdevumu procentu maksājumu ekvivalenti un pašvaldības finansējums.

Vadlīnijas sastāv no:

* Aprēķinu modeļa pamata pieņēmumu un modeļa aizpildīšanas paskaidrojumiem;
* Kompensācijas testa aprēķina apraksta un skaidrojuma;
* Pārkompensācijas testa veikšanas skaidrojuma.
1. Aprēķinu modeļa vispārējs raksturojums

Aprēķinu metodika ir izveidota un tiek lietota MK noteikumu ietvaros finansētajiem zemas īres maksas mājokļu attīstības projektiem. Minēto metodiku paredzēts lietot dažādos projekta posmos, iesaistot dažādas institūcijas:

1. Pirms projekta īstenošanas uzsākšanas, nekustamā īpašuma attīstītājs, lai iegūtu naudas plūsmas prognozes un aprēķinātu saprātīgu peļņu, var izmantot aprēķinu metodiku un vadlīnijas. Lai iegūtu prognozētās naudas plūsmas, nekustamā īpašuma attīstītājam ir jānosaka un jānorāda aprēķinu modelī naudas plūsmas pamata pieņēmumi (aprēķinu modeļa darba lapās “Pamata pieņēmumi”, “Ienākumu pieņēmumi”, “Izmaksu pieņēmumi”, “Finansēšanas pieņēmumi”) un gadījumā, ja projektam tiek piešķirts pašvaldības līdzfinansējums, darba lapa “Pašvaldības finansējums”. Modeļa pieņēmumi aptver projekta periodus, ienākumus, izdevumus (pamatkapitāla ieguldījumi, izmaksas no pamatdarbības un finansēšanas izmaksas, iemaksa mājokļu pieejamības fondā), saprātīgu peļņu un projekta finansējumu, kā arī finansējuma struktūru.
2. Vēlākā projekta attīstības posmā sabiedrība “Altum” izmanto aprēķinu metodiku, lai veiktu kompensācijas testu un noteiktu tādu piešķiramās kapitāla atlaides apmēru, kas nerada pārkompensāciju, papildus nodrošinot citu MK noteikumos minēto nosacījumu izpildi, kas nepieciešami kapitāla atlaides piešķiršanai.
3. Ik pēc trīs gadiem un Pilnvarojuma līguma darbības beigās sabiedrība “Possessor” nodrošina pārmērīgas kompensācijas kontroli, izmantojot aprēķinu metodiku, saskaņā ar VTNP lēmuma 6. pantu un MK noteikumiem.

**NB!** Aizpildot aprēķinu modeli, nepieciešams ņemt vērā MK noteikumus, MK noteikumu grozījumus un tajos norādītos specifiskos parametrus. Gadījumā, ja aizpildot aprēķinu modeli tiek pārkāpts kāds no galvenajiem MK noteikumos un MK noteikumu grozījumos specificētajiem lielumiem, šūna iekrāsosies sarkana un blakus pieņēmumu tabulai, kolonnā “Pārbaude” parādīsies ziņojums “Kļūda”. Šādā gadījumā nepieciešams pārskatīt aprēķinu pieņēmumus, jo tie neatbilst programmas noteikumiem.

Tabulā aprakstīts aprēķinu modeļa darba lapu saturs:

|  |  |
| --- | --- |
| Aprēķinu modeļa darba lapa | Darba lapas satura skaidrojums |
| Pamata pieņēmumi | Darba lapa satur aprēķinu modeļa pamata pieņēmumus, kurus nepieciešams norādīt nekustamā īpašuma attīstītājam, lai aprēķinātu projektā prognozētās naudas plūsmas - makroekonomiskie, būvniecības un citi pamata pieņēmumi.  |
| Ienākumu pieņēmumi | Darba lapa satur aprēķinu modeļa ienākumu pieņēmumus – par īres maksu, noslogojumu, u.c. |
| Izmaksu pieņēmumi | Darba lapa satur aprēķinu modeļa izmaksu pieņēmumus – attiecināmās, neattiecināmās un citas, pamatdarbības, izmaksas. |
| Finansēšanas pieņēmumi | Darba lapa satur aprēķinu modeļa finansēšanas pieņēmumus – nosacījumus par katru aizdevumu, kā arī finansējuma struktūras pieņēmumus.  |
| Naudas plūsma | Darba lapa attēlo projekta naudas plūsmu Pilnvarojuma līguma laika periodam, aptverot gan būvniecības, gan uzturēšanas periodus. Vērtības šajā darba lapā ģenerējas automātiski no iepriekš norādītājiem pamata pieņēmumiem. |
| Komp. un pārkomp. tests | Darba lapa tiek izmantota, lai veiktu kompensācijas un pārkompensācijas testus. Tā satur saprātīgas peļņas un nekustamā īpašuma attīstītāja peļņas aprēķinu formulas, kā arī pārkompensācijas testiem nepieciešamo naudas plūsmas prognožu atjaunošanas ietvaru. |
| Finansējums | Darba lapa aptver visu projekta pamatkapitāla ieguldījumu grafiku un tā finansējuma atmaksas grafika informāciju. Darba lapa ir savienota ar darba lapu “Naudas plūsma”, lai iekļautu aktuālos finansējuma atmaksas maksājumus projekta naudas plūsmā. |
| Pamatkapitāla ieguldījumi | Darba lapā tiek aprēķināti kopējie projekta pamatkapitāla ieguldījumi (attiecināmās un neattiecināmās izmaksas). |
| Pašvaldības finansējums | Darba lapā tiek aprēķināts maksimālais finansējuma apjoms, ko pašvaldībai iespējams piešķirt projekta attīstībai, kā arī darba lapā nepieciešams norādīt pašvaldības piešķirto finansējuma apjomu atbilstoši pašvaldības saistošajos noteikumos ietvertajai atbalsta piešķiršanas kārtībai. |

1. Naudas plūsmas pamata pieņēmumi

#### Projekta periodi

Pilnvarojuma līgums par vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma nodrošināšanu tiek noslēgts starp pašvaldību, kuras teritorijā paredzēts attīstības projekts, un nekustamā īpašuma attīstītāju. Pilnvarojuma līgums tiek slēgts uz 50 gadiem (dzīvojamās mājas amortizācijas termiņš), un tas dalās divās daļās: būvniecības periods un uzturēšanas periods.

**Būvniecības perioda** laikā tiek veikti visi nepieciešamie darbi dzīvojamā īres mājas plānošanai, būvniecībai un nodošanai ekspluatācijā. Būvniecības perioda ilgums (laiks līdz īres mājas nodošanai ekspluatācijā), saskaņā ar MK noteikumiem, ietekmē kapitāla atlaides maksimālo piešķiramo apmēru.

**Uzturēšanas periods** ilgst visu ekspluatācijas termiņu (aprēķinu metodikas ietvaros visu atlikušo Pilnvarojuma līguma laiku). Šajā periodā nekustamā īpašuma attīstītājs, saskaņā ar MK noteikumiem, nodrošina dzīvojamo īres māju pieejamību un izīrē pašvaldības uzturētajā rindā vai kooperatīvu nodrošinātajā rindā esošajām mājsaimniecībām zemo īres maksu dzīvojamos mājas. Pēc sabiedrības “Altum” aizdevuma atmaksas nekustamā īpašuma attīstītājs visa īres mājas ekspluatācijas termiņa laikā veic patstāvīgas iemaksas mājokļu pieejamības fondā 50% apmērā no īres ienākumiem (skat. vadlīniju sadaļu “Izdevumi”).

|  |
| --- |
| Aprēķinu modelī:* + Aprēķinu modeļa darba lapas “Pamata pieņēmumi” sadaļā “Būvniecības pieņēmumi” jānorāda būvniecības perioda ilgums mēnešos. Attiecīgais pieņēmums tiek adaptēts pamatkapitālu ieguldījumu grafikā (lineārs investīciju grafiks) un projekta finansējuma grafikā, kā arī projekta naudas plūsmā (uzturēšanas perioda ienākumu un izmaksu prognozēs). Aprēķinu modelī būvniecības perioda maksimālais ilgums ir astoņi gadi.
 |

#### Ienākumi

Nekustamā īpašuma attīstītājs uzturēšanas periodā saņem ienākumus no mājokļu izīrēšanas. MK noteikumi nosaka maksimālo īres maksu, taču nepieciešams paturēt prātā programmas mērķi: “dzīvojamo īres māju būvniecība ar mērķi veicināt būvniecības standartiem un energoefektivitātes prasībām atbilstošu zemas īres maksas mājokļu pieejamību mājsaimniecībām, kas nevar atļauties mājokli uz tirgus nosacījumiem”, attiecīgi attīstītājs atbilstoši naudas plūsmai un projekta dzīvotspējai īres maksu var noteikt zemāku, nekā maksimāli noteiktā.

Saskaņā ar MK noteikumiem īres maksa var tikt paaugstināta reizi gadā to koriģējot ar gada vidējo valsts inflācijas līmeni, kas noteikts atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes datiem. Attiecīgi, 2024. gadā Ekonomikas ministrija noteikusi jaunus īres maksas griestus – 6.39 euro/ m2 mēnesī. Īres maksājums neietver citus maksājumus, kas atsevišķi jāsedz īrniekam, piemēram, nekustamā īpašuma nodoklis, mājokļa apdrošināšanas maksājums, pārvaldnieka samaksa un uzkrājumu maksājums remontiem.

|  |
| --- |
| Formula:Ienākumi = ((Dzīvokļu skaits \* Dzīvojamās mājas vidējā dzīvokļu platība \* Īres maksa gadā) \* (1 + inflācija)) \* Īres platību noslogojums |

**Dzīvokļu skaits** ir dzīvojamā īres mājā izvietoto dzīvokļu skaits. Saskaņā ar MK noteikumiem, dzīvokļu skaits nevar būt zemāks par trīs.

**Dzīvojamās mājas vidējā dzīvokļa izmērs** ir vismaz 52.125 kvadrātmetri (turpmāk - m2).Vidēja dzīvokļa izmērs ir noteikts MK noteikumos, kā viena no projektu kvalitātes prasībām. Nekustamā īpašuma attīstītājam ir jānodrošina vismaz 52.125 m2 liels vidējā dzīvokļa izmērs.

**Inflācija** ir preču un pakalpojumu cenu pieaugums valsts ekonomikā gada intervālā. Dati par valsts inflācijas līmeni tiek iegūti no Centrālās statistikas pārvaldes datiem.

**Īres platību noslogojums** ir viena būvniecības projekta ietvarā izīrēto dzīvokļu skaits attiecība pret dzīvojamās īres mājas kopējo dzīvokļu skaitu. MK noteikumos noteikts, ka jābūt izīrētiem 100 % no dzīvokļu skaita, ja dzīvojamā mājā dzīvokļu skaits nepārsniedz deviņus dzīvokļus un jābūt izīrētiem vismaz 90 % no dzīvokļu skaita, ja dzīvojamā mājā dzīvokļu skaits ir vismaz desmit dzīvokļi.

|  |
| --- |
| Aprēķinu modelī:* Sadaļā “Pamata pieņēmumi” nepieciešams norādīt plānoto dzīvojamā īres mājas dzīvokļu skaitu.
* Sadaļā “Ienākumu pieņēmumi” jānorāda sākotnējā īres maksa, kurai 2024.gadā ir noteikts augšējais limits 6.39 euro/m2 mēnesī. Nosakot mēneša īres maksu, jāņem vērā izmaksas no pamatdarbības, kas rodas, nodrošinot šo vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojumu, ieskaitot iemaksas mājokļu pieejamības fondā (iemaksas jāveic pēc sabiedrības “Altum” aizdevuma saistību izpildes visu dzīvojamo īres māju ekspluatācijas termiņu).
* Papildus jānorāda vidējo uzturēšanas perioda īres telpu noslogojumu (vērtība jānorāda procentos). Nosakot īres telpu noslogojuma vērtību, nepieciešams ņemt vērā MK noteikumos definētos nosacījumus kapitāla atlaides saņemšanai, kas tiek izmantota sabiedrības “Altum” aizdevuma, kas piešķirts attiecināmo izmaksu finansēšanai, pamatsummas pilnīgai vai daļējai samazināšanai (skatīt vadlīniju sadaļu “Projekta finansēšana, finansējuma struktūra”).
* Ienākumu aprēķinā īres maksa indeksēsies ik gadu neatkarīgi no būvniecības perioda. Piemēram, ja būvniecības periods ir 2 gadi un īres maksa noteikta 5 euro, pēc būvniecības perioda beigām īres maksa būs 5\*1.022.
 |

#### Izdevumi

Būvniecības periodā tiek veikti pamatkapitāla ieguldījumi. Tie tiek veikti apmērā, kas nepieciešami dzīvojamās mājas būvniecībai un nodošanai ekspluatācijā. Uzturēšanas perioda laikā nekustamā īpašuma attīstītājs nodrošina īres mājas pieejamību, kas rada pamatdarbības izmaksas. Papildus nekustamā īpašuma attīstītājam ir jāveic aizdevumu atmaksas maksājumi un, pēc sabiedrības “Altum” aizdevuma atmaksas, patstāvīgas iemaksas mājokļu pieejamības fondā 50% apmērā no īres ienākumiem. Pārkompensācijas gadījumā nekustamā īpašuma attīstītājam ir jāveic arī maksājumi mājokļu pieejamības fondā aprēķinātās pārkompensācijas apmērā (saskaņā ar MK noteikumiem).

Pamatkapitāla ieguldījumi

Pamatkapitāla ieguldījumi dalās attiecināmajās un neattiecināmajās izmaksās.

|  |
| --- |
| Formula:Pamatkapitāla ieguldījumi = ((Bruto attiecināmās izmaksas uz dzīvojamās mājas kopējās platības m2 + Bruto neattiecināmās izmaksas uz dzīvojamās mājas kopējās platības m2) \* Dzīvojamās mājas kopējā platība) \* (1 + Pievienotās vērtības nodoklis) |

Attiecināmās izmaksas ir MK noteikumos definētās attiecināmās izmaksas, kuras var finansēt ar programmas ietvaros piešķirto atbalstu no Atveseļošanās fonda finansējuma un kuru vērtība nepārsniedz 89 107 euro vidēji par vienu dzīvojamās īres mājas dzīvokli (bez pievienotās vērtības nodokļa) plus 5% no Atveseļošanās fonda finansējuma apmēra, kas jāfinansē pašam attīstītājam, kas savukārt sastāda 4.76% no maksimālajām attiecināmajām izmaksām. Kopā projekta maksimālās attiecināmās izmaksas uz vienu dzīvokli var būt 93 562.35 euro.

Zemāk uzskaitītas iespējamās attiecināmo izmaksu pozīcijas:

* projekta vadības izmaksas, kas nekustamā īpašuma attīstītājam radušās līdz dzīvojamās īres mājas nodošanai ekspluatācijā, tām nepārsniedzot 5% no projekta kopējām attiecināmajām izmaksām;
* projekta dokumentācijas - būvniecības ieceres, darba uzdevuma projektētāja, projektēšanas - sagatavošanas izmaksas;
* zemes, kas nepieciešama projekta īstenošanai, iegādes izmaksas;
* būvekspertīzes (ja nepieciešams), autoruzraudzības un būvuzraudzības izmaksas;
* būvniecības izmaksas;
* ar projekta īstenošanu saistītās infrastruktūras būvniecības un nepieciešamo inženiertehnisko tīklu pieslēgumu izbūves izmaksas;
* virszemes un pazemes komunikāciju infrastruktūras izbūves un/vai pārbūves izmaksas;
* iekārtu un ierīču nodrošināšanas virtuves un sanitāro telpu funkcionalitātei un iebūvējamo mēbeļu nodrošināšanas izmaksas;
* izmaksas, kas saistītas ar dzīvojamās īres mājas nodošanu ekspluatācijā;
* dzīvojamās īres mājas teritorijas labiekārtošanas izmaksas.

**Neattiecināmās izmaksas** ir izmaksas, kas netiek finansētas no Atveseļošanās fonda finansējuma un nav iekļautas MK noteikumos attiecināmo izmaksu definīcijā vai pārsniedz no Atveseļošanās fonda finansēto attiecināmo izmaksu augšējo limitu, kā arī pievienotās vērības nodokļa izmaksas, kuras var tikt finansētas, ja nav atgūstamas vispārējā kārtībā, no MK noteikumos definētajiem resursiem.

**Neattiecināmajām izmaksām ir trīs apakškategorijas:**

1. Neattiecināmās izmaksas (viss virs 93 562 euro (bez PVN) vidēji uz vienu dzīvojamās mājas dzīvokli), kas netiek finansētas ar pašvaldības finansējumu- neattiecināmās izmaksas ir izmaksas, kas netiek finansētas no Atveseļošanās fonda finansējuma un nav iekļautas MK noteikumos attiecināmo izmaksu definīcijā vai pārsniedz no Atveseļošanās fonda finansēto attiecināmo izmaksu augšējo limitu.
2. Attiecināmo izmaksu pievienotās vērtības nodokļu izmaksas – izmaksas iekļauj Projekta attiecināmo izmaksu pievienotās vērtības nodokļa izmaksas, ja tās nav atgūstamas vispārējā kārtībā.
3. Ar projektu saistītās neattiecināmās izmaksas, kuras plānots finansēt ar pašvaldības finansējumu - izmaksas iekļauj attiecināmo izmaksu pozīciju izmaksas, kas pārsniedz attiecināmo izmaksu limitus uz vienu dzīvokli, un neattiecināmās izmaksas, kas nav iekļautas neattiecināmo izmaksu pamatapjomā (1. neattiecināmo izmaksu apakškategorija) un tiks segtas no pašvaldības finansējuma.

**Dzīvojamās ēkas kopējā platība** ir dzīvojamo telpu (dzīvokļu, atsevišķu istabu, virtuvju un palīgtelpu), nedzīvojamo telpu un visu īpašnieku koplietojuma telpu platība.

Kopējie projekta pamatkapitāla ieguldījumi redzami aprēķinu modeļa darba lapā “Pamatkapitāla ieguldījumi”. Pamatkapitāla ieguldījumi dalīti attiecināmajās un neattiecināmajās izmaksās, taču norādīti arī kopējie projekta pamatkapitāla ieguldījumi.

Kopējie pamatkapitāla ieguldījumi tiek sadalīti ieguldījumu grafikā proporcionāli būvniecības perioda ilgumam. Ieguldījumu grafiks ietekmē finansēšanas grafiku un naudas plūsmas, attiecīgajos būvniecības perioda gados paredzot nepieciešamos ieguldījumus.

Darba lapā “Pamata pieņēmumi” sadaļā “Makroekonomiskie pieņēmumi” ir norādīts pievienotās vērtības nodoklis, kā arī uzņēmumu ienākuma nodoklis. Gadījumā, ja notiks izmaiņas, šos lielumus nepieciešams atjaunot.

|  |
| --- |
| Aprēķinu modelī:* Aprēķinu modeļa darba lapas “Pamata pieņēmumi” sadaļā “Pamata pieņēmumi” jānorāda dzīvojamās mājas kopējā platība.
* Darba lapā “Izmaksu pieņēmumi” jānorāda pieņēmumu vērtības attiecināmajās un neattiecināmajās izmaksām, izsakot euro uz dzīvojamās ēkas kopējās platības m2. Ja kāda no izmaksu pozīcijām nav plānota, tad jānorāda “ 0 ” vērtība. Izmaksu vērtības jānorāda bez pievienotās vērtības nodokļa.
* Katrai izmaksai darba lapā “Izmaksu pieņēmumi” nepieciešams norādīt vai tai piemērojams pievienotās vērtības nodoklis.
* Aprēķinu modeļa darba lapas “Pamata pieņēmumi” sadaļā “Būvniecības pieņēmumi” nepieciešams norādīt būvniecības perioda ilgumu (mēnešos).
 |

Izmaksas no pamatdarbības

**Izmaksas****no pamatdarbības** ir visi izdevumi, kas rodas nekustamā īpašuma attīstītājam uzturēšanas periodā, lai nodrošinātu vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojumu.

|  |
| --- |
| Formula:Izmaksas no pamatdarbības = Vadības izmaksas + Citas izmaksas no pamatdarbības + Iemaksa mājokļu pieejamības fondā |

**Vadības izmaksas** ir nekustamā īpašuma attīstītāja administratīvās izmaksas, kas rodas nodrošinot dzīvojamās īres mājas pieejamību.

**Citas izmaksas no pamatdarbības** ir ar vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma nodrošināšanu saistītās izmaksas, kas rodas nekustamā īpašuma attīstītājam papildus vadības izmaksām.

**Iemaksa mājokļu pieejamības fondā** ir izmaksa, kas rodas no iemaksas mājokļu pieejamības fondā 50% apmērā no īres maksas ienākumiem. Šis fonds ir paredzēts ilgtermiņa zemas dzīvojamo īres māju būvniecības projektu finansēšanai. Iemaksas mājokļu pieejamības fondā jāveic pēc sabiedrības “Altum” aizdevuma atmaksas.

Programmas ietvaros paredzēts, ka citas izmaksas, kas nav tiešie izdevumi, ko nekustamā īpašuma attīstītājs gūst, nodrošinot noteikto vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojumu, mājokļu īrnieki sedz papildus mājokļa īres maksai, piemēram, nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu, īres mājokļa apdrošināšanas izmaksas, remonta uzkrājumu maksājumu un dzīvojamās telpas pārvaldīšanas izmaksas ievērojot MK noteikumos ietverto.

Aprēķinu modelī:

* Aprēķinu modeļa darba lapā “Izmaksu pieņēmumi” sadaļā “Izmaksas no pamatdarbības” jānorāda vērtības pieņēmumiem: “Vadības izmaksas” un “Citas izmaksas no pamatdarbības”. Izmaksu pieņēmumu vērtības ir jānorāda kā procenti no iepriekš vadlīnijās definētajiem projekta īres ienākumiem. Izmaksas no pamatdarbības parādās naudas plūsmas prognozē kā proporcija no tā gada ienākumiem visa uzturēšanas perioda laikā.

Aizdevumu atmaksas izmaksas

Ja projekts tiek finansēts ar aizņemto kapitālu (aizdevuma finansējumu), nekustamā īpašuma attīstītājam ir jāveic aizdevuma pamatsummas atmaksas un procentu maksājumi. Šie maksājumi tiek aprēķināti, ņemot vērā banku piešķirto aizdevumu pamatsummu apjomus, termiņus un procentu maksājumu likmes.

Aizdevumu atmaksas grafikus var apskatīt aprēķinu modeļa darba lapā “Finansējums”. Šajā aprēķinu modeļa darba lapā tiek aprēķināti un attēloti aizdevumu pamatsummu un procentu maksājumi atbilstoši informācijai, kas ievadīta darba lapā “Finansēšanas pieņēmumi” (detalizētāku paskaidroju skatīt “Projekta finansēšana, finansējuma struktūra” sadaļā).

|  |
| --- |
| Aprēķinu modelī:* Aprēķinu modeļa darba lapā “Finansēšanas pieņēmumi” ir jānorāda visu aizdevumu procentu maksājumu likmes (procentos), aizdevumu termiņi (gados) un kredītbrīvdienu ilgums (gados), ja tādas ir.
 |

Pārkompensācijas atmaksas maksājumi

Gadījumos, kad tiek konstatēta pārkompensācija un tā pārsniedz 10% no vidējās gada kompensācijas apjoma, nekustamā īpašuma attīstītājam būs jāveic pārkompensācijas atmaksa, veicot iemaksu mājokļu pieejamības fondā tajā periodā konstatētās pārkompensācijas apjomā. Šis maksājums, kā jebkura izmaksa, ietekmēs projekta naudas plūsmas un ir ietverama nākamajā pārkompensācijas testa laikā norādītajās aktuālajās naudas plūsmās.

#### Saprātīga Peļņa

VTNP lēmuma saprātīgas peļņas definīcija tiek ietverta 5. pantā, kur ir izvirzītas divas iespējas, kā to noteikt:

* + 1. **5. pants, piektais punkts**

“Šajā lēmumā “saprātīga peļņa” nozīmē kapitāla rentabilitātes koeficientu, kas būtu vajadzīgs tipiskam uzņēmumam, apsverot pakalpojuma ar vispārēju tautsaimniecisku nozīmi sniegšanu visā pilnvarojuma periodā, ņemot vērā riska līmeni. “Kapitāla rentabilitātes koeficients” nozīmē iekšējo peļņas normu, ko uzņēmums gūst par savu ieguldīto kapitālu pilnvarojuma periodā. Riska līmenis ir atkarīgs no attiecīgās nozares, pakalpojuma veida un kompensācijas īpašībām.”

* + 1. **5. pants, septītais punkts**

“Šajā lēmumā kapitāla rentabilitātes koeficients, kas nepārsniedz attiecīgo mijmaiņas darījumu likmi ar prēmiju 100 bāzes punktu apmērā, tiek jebkurā gadījumā uzskatīts par saprātīgu. Attiecīgā mijmaiņas darījumu likme ir likme, kuras termiņš un valūta atbilst pilnvarojuma akta darbības ilgumam un valūtai. Gadījumos, kad pakalpojuma ar vispārēju tautsaimniecisku nozīmi sniegšana nav saistīta ar būtisku komercrisku vai līguma risku, jo īpaši, ja neto izmaksas, kas gūtas, sniedzot pakalpojumu ar vispārēju tautsaimniecisku nozīmi, būtībā tiek kompensētas ex post pilnā apmērā, saprātīga peļņa nedrīkst pārsniegt attiecīgo mijmaiņas darījumu likmi ar prēmiju 100 bāzes punktu apmērā.”

Saprātīgās peļņas mērīšana un noteikšana

Vadlīniju ietvaros, saprātīga peļņas norma tiek mērīta, izmantojot iekšējās atdeves koeficientu (turpmāk – IRR), kas saskan ar VTNP lēmuma 5. panta, piekto punktu – “kapitāla rentabilitātes koeficients” nozīmē iekšējo peļņas normu, ko uzņēmums gūst par savu ieguldīto kapitālu pilnvarojuma periodā.

Lai spētu noteikt, vai peļņa, ko nekustamā īpašuma attīstītājs gūst Pilnvarojuma līguma laikā, ir saprātīga un atbilst riska līmenim, kas attiecas uz konkrēto nozari, pakalpojuma veidu un kompensācijas īpašībām – ir noteikta vidēji svērtā kapitāla cena (turpmāk – WACC).

Aprēķinot WACC, tiek reizināta pašu kapitāla proporcija ar pašu kapitāla cenu un reizinājums saskaitīts ar uzņēmumu saistību proporcijas, aizņemtā kapitāla cenas un nodokļu vairoga (1 - nodokļa likme) reizinājumu.

WACC nodrošina mērījumu (t.i., saprātīgas peļņas lielumu), kas būtu salīdzināms ar nekustamā īpašuma attīstītāja IRR, ar mērķi noteikt, vai nekustamā īpašuma attīstītāja peļņa ir atbilstoša projekta riska līmenim un periodam.

Aprēķinu modelī izmantots WACC 9.7% apmērā; nav nepieciešamības to mainīt. WACC 9.7% apmērā tika noteikts, balstoties uz citu pieejamo mājokļu attīstītāju (konkurentu) rādītājiem citās Eiropas valstīs. 9.7% uzskatāms par vidēju riska līmeni. WACC tiks atjaunots, balstoties uz nozares tirgus datiem. Noteiktam projektam tiek piemērota WACC vērtība, kāda bijusi spēkā aprēķinu veikšanas, dokumentācijas sagatavošanas un iesniegšanas “Altum” laikā, un netiek mainīta Pilnvarojuma līguma laikā.

#### Projekta finansēšana, finansējuma struktūra

Dzīvojamo īres māju būvniecības projekts tiek finansēts piesaistot aizņemto kapitālu (aizdevumu finansējumu) un pašu kapitālu (nekustamā īpašuma attīstītāja ieguldījumu), un pašvaldības finansējumu, ja tāds ir pieejams noteiktā projekta attīstīšanai.

Finansēšanas pieņēmumi dalās trīs sadaļās: attiecināmo izmaksu finansēšana, neattiecināmo izmaksu finansēšana, finansējuma struktūras pieņēmumi.

Aizdevuma finansējums

Nekustamā īpašuma attīstītājs var piesaistīt aizņemto kapitālu (aizdevumu) no sabiedrības “Altum”, citas kredītiestādes vai citas starptautiskas finanšu institūcijas.

Attiecināmo izmaksu finansēšanai sabiedrības “Altum” piešķirtais aizdevums tiek finansēts Latvijas Atveseļošanās un noturības mehānisma plāna 3.1.1.4. investīcijas ietvaros. Saskaņā ar Eiropas Savienības Atveseļošanās un noturības mehānisma plānu, šo finansējumu nevar izmantot pievienotās vērtības nodokļa finansēšanai, bet tikai attiecināmo izmaksu (neieskaitot pievienotās vērtības nodokli) finansēšanai. Sabiedrības “Altum” aizdevums programmas ietvaros tiek piešķirts ar samazinātu procentu maksājumu likmi, un aizdevuma procentu maksājumu ekvivalents tiek uzskatīts par kompensāciju un iekļauts kompensācijas un pārkompensācijas aprēķinos.

Neattiecināmās izmaksas iespējams finansēt no dažādiem avotiem:

Attiecināmo izmaksu pievienotās vērtības nodokļa izmaksu finansēšanai, gadījumos, kad pievienotās vērtības nodokļa izmaksas nav atgūstamas, var izmantot citus MK noteikumos ietvertos sabiedrības “Altum” resursus. Šo izmaksu finansēšanai sabiedrības “Altum” piešķirtais aizdevumam arī tiek piemērota samazināta procentu maksājumu likme, un aizdevuma procentu maksājumu ekvivalents tiek uzskatīts par kompensāciju un iekļauts kompensācijas un pārkompensācijas aprēķinos.

Citu neattiecināmo izmaksu finansēšanai var piesaistīt sabiedrības “Altum”, citas kredītiestādes vai starptautiskas finanšu institūcijas finansējumu. Ja projektam piesaistīts aizdevums arī no citas kredītiestādes, sabiedrība “Altum” var izskatīt kredītbrīvdienu piešķiršanu sabiedrības “Altum” izsniegtajam aizdevumam. Ja nekustamā īpašuma attīstītājam tiek piešķirtas kredītbrīvdienas, tas nozīmē, ka noteikto laika intervālu nekustamā īpašuma attīstītājam nav jāveic aizdevuma pamatsummas atmaksas maksājumi.

Nekustamā īpašuma attīstītāja ieguldījums

Nekustamā īpašuma attīstītājam ir jāveic ieguldījums projekta attiecināmo izmaksu finansēšanai papildus vismaz 5% apmērā no attiecināmo izmaksu daļas, ko finansē Altum ar aizdevumu attiecināmo izmaksu segšanai (maksimāli 89 107 euro bez PVN par vienu dzīvokli). Tas nozīmē, ka pret kopējām projekta maksimālajām attiecināmajām izmaksām šī proporcija ir 4.76%. Nekustamā īpašuma attīstītāja ieguldījuma maksimālais apmērs nav ierobežots, un tas var tikt izmantots visu pamatkapitāla ieguldījumu (gan attiecināmo, gan neattiecināmo izmaksu) finansēšanai. Nekustamā īpašuma attīstītāja ieguldījuma proporcija no neattiecināmajām izmaksām var būt intervālā no 0% līdz 100%.

Pašvaldības finansējums

Pašvaldības līdzfinansējums iespējams, ja pašvaldībā, kur paredzēts attīstīt projektu ir izstrādāta programma un saistošie noteikumi, kas paredz atbalstu zemas īres maksas mājokļu attīstībai, un nekustamā īpašuma attīstītājs pilnā apmērā izmanto sabiedrības “Altum” sniegto atbalstu (skatīt vairāk informāciju vadlīniju 5. sadaļā).

Finansējuma struktūra

Ņemot vērā, ka attiecināmo un neattiecināmo izmaksu finansēšanai tiek izmantots dažāds finansējums (gan aizņemtais kapitāls, gan nekustamā īpašuma attīstītāja ieguldījums, gan pašvaldības līdzfinansējums) modelī finansējuma struktūras pieņēmumi tiek dalīti starp attiecināmajām un neattiecināmajām izmaksām.

|  |
| --- |
| Aprēķinu modelī:* Aprēķinu modelī darba lapā “Finansēšanas pieņēmumi” par katru saņemto aizdevumu ir jānorāda tā termiņš (gados), piešķirtā procentu maksājuma likme (procentos) un kredītbrīvdienu ilgums (gados), ja tādas tiek piešķirtas.
* “Sabiedrības "Altum" aizdevums (attiecināmo izmaksu finansēšanai)” un “Sabiedrības "Altum" aizdevums attiecināmo izmaksu PVN finansēšanai” tiek veikts aizdevuma procentu maksājumu ekvivalentu aprēķins. Aprēķins tiek veikts salīdzinot attīstītājam piešķirto procentu maksājumu likmi un fiksēto tirgus līmeņa procentu likmi. Aprēķinu modeļa “Finansēšanas pieņēmumi” darba lapas šūnā D12 nepieciešams norādīt aprēķinu modeļa aizpildīšanas laikā spēkā esošo fiksēto tirgus līmeņa likmi saskaņā ar avotu, kas norādīts aprēķinu modelī.
* Aprēķinu modeļa darba lapā “Finansēšanas pieņēmumi” jānorāda nekustamā īpašuma attīstītāja ieguldījuma proporcijas atsevišķi no kopējām attiecināmajām izmaksām un kopējām neattiecināmajām izmaksām.
* Pēc tāda paša principa ir jānorāda aizņemtā kapitāla (katra piesaistītā aizdevuma) finansējuma proporcija no kopējām attiecināmajām un kopējām neattiecināmajām izmaksām.
* Aizpildot finansējumā struktūras proporcijas, uzmanība jāpievērš sadaļām “Kopā attiecināmo izmaksu nosegtā finansējuma proporcija” un “Kopā neattiecināmo izmaksu nosegtā finansējuma proporcija”. Ja nekustamā īpašuma attīstītāja ieguldījuma un aizdevumu finansējuma proporcijas attiecināmo un neattiecināmo izmaksu segšanai ir ievadītas precīzi, summām šajās divās sadaļās vajadzētu rezultēties 100%. Ja šajās divās sadaļās finansējuma proporcijas nerezultējas 100%, ir jāpārskata ievadītie nekustamā īpašuma attīstītāja ieguldījuma un aizdevumu finansējuma proporciju aprēķinu pieņēmumi.
* Ievadītos finansējuma struktūras pieņēmumus izteiktus monetārā veidā (proporcija no projekta pamata ieguldījumu apjoma) iespējams redzēt aprēķinu modeļa darba lapas “Finansējums” sadaļā “Finansējuma struktūra”. Tālāk šajā sadaļā nolasāma arī projekta kopējo pamatkapitāla ieguldījumu finansējuma struktūra (sadalot struktūru nekustamā īpašuma attīstītāja pašu kapitāla ieguldījumā, aizņemtajā kapitālā). Šajā vietā atspoguļotas kopējās projekta finansēšanas struktūras proporcijas, kuras izteiktas gan procentos, gan monetāros lielumos (euro).
 |

Kapitāla atlaide

Papildus divu aprakstīto aizdevumu procentu maksājumu ekvivalentiemkapitāla atlaide tiek uzskatīta par kompensāciju, kura var tikt piešķirta nekustamā īpašuma attīstītājam noteiktā vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma nodrošināšanas gadījumā (gadījumos, kad nekustamā īpašuma attīstītājs izpilda MK noteikumos definētos nosacījumus). Kapitāla atlaide var tikt piešķirta sabiedrības “Altum” aizdevuma, kas piešķirts attiecināmo izmaksu finansēšanai, pamatsummas daļējai samazināšanai. Nekustamā īpašuma attīstītājam nav jāatmaksā sabiedrības “Altum” aizdevuma pamatsumma kapitāla atlaides apmērā. Kapitāla atlaides piešķiršanu izskata sabiedrība “Altum” brīdī, kad tiek iesniegta dokumentācija par dzīvojamās mājas nodošanu ekspluatācijā.

Kapitāla atlaides piešķiršanas izskatīšanā tiek ņemti vērā MK noteikumos ietvertie nosacījumi:

* Kapitāla atlaide ir līdz 30% no projekta kopējām attiecināmajām izmaksām, kas tiek finansēts no Eiropas Savienības Atveseļošanas un noturības mehānisma plāna (attiecināmās izmaksas neieskaitot pievienotās vērtības nodokli), ja dzīvojamā īres māja tiek nodota ekspluatācijā līdz 2026. gada 31. augustam;
* Kapitāla atlaide ir līdz 25% no projekta kopējām attiecināmajām izmaksām, kas tiek finansēts no Eiropas Savienības Atveseļošanas un noturības mehānisma plāna (attiecināmās izmaksas neieskaitot pievienotās vērtības nodokli), ja dzīvojamā īres māja tiek nodota ekspluatācijā pēc 2026. gada 31. augusta;
* Dzīvojamā īres māja atbilst nepieciešamajām īres mājas kvalitātes prasībām saskaņā ar MK noteikumiem;
* Dzīvojamās īres mājas telpu noslogojums ir 100% mājā, kurā ir līdz (ieskaitot) deviņiem dzīvokļiem;
* Dzīvojamās īres mājas telpu noslogojums ir vismaz 90% mājā ar desmit vai vairāk dzīvokļu;
* Kapitāla atlaides piešķiršana nerada pārkompensāciju kompensācijas aprēķina brīdī (ieskaitot to, ka nekustamā īpašuma attīstītāja peļņa nav augstāka par saprātīgu peļņu), balstoties uz esošajiem aktuālajiem un prognozētajiem datiem.

|  |
| --- |
| Aprēķinu modelī:* Aprēķinu modeļa darba lapā “Finansēšanas pieņēmumi” nav jānorāda pieņemtā vērtība kapitāla atlaides apjomam (“Kapitāla atlaides proporcija no kopējām projekta attiecināmajām izmaksām”). Šī vērtība sākotnēji modelī ievietota maksimālajā līmenī (30%), un precīzāka vērtība tiek aprēķināta kompensācijas testā.
 |

1. Kompensācijas aprēķins[[1]](#footnote-2)

Nekustamā īpašuma attīstītājam piešķirtā kapitāla atlaide **sabiedrības “Altum” aizdevumam, kas piešķirts attiecināmo izmaksu finansēšanai**, pamatsummas daļējai samazināšanai šīs programmas ietvarā, aizdevumu procentu maksājumu ekvivalenti un pašvaldības finansējums tiek uztverti kā kompensācija.

Ņemot vērā visas kompensācijas komponentes, aprēķinu metodikas aizpildīšanas brīdī nevar pieļaut, ka attīstītajā peļņa pārsniedz saprātīgu peļņu. Tāpēc pirms kapitāla atlaides aprēķina nepieciešams ņemt vērā vai, balstoties uz jau pieņemtajiem sabiedrības “Altum” aizdevumu procentu likmēm, aizdevumu procentu maksājumu ekvivalenti nerada situāciju, kur attīstītāja peļņa pārsniedz saprātīgas peļņas līmeni.

Sākotnēji darba lapā “Finansēšanas pieņēmumi” ir ievadīta kapitāla atlaides vērtība 30% apjomā, un IRR vērtība var būt augstāka par WACC, jo projektam iespējams piešķirt zemāku kapitāla atlaidi, bet to nepieciešams noteikt veicot kompensācijas testu. Ja aprēķinu modeļa “Komp. un pārkomp. tests” darba lapas sadaļā “Kompensācijas tests (Kapitāla atlaides kalibrācija perioda sākumā)” zemāk norādītā sadaļa iekrāsojas sarkana, šis nosacījums tiek pārkāpts.



Pieejamās kapitāla atlaides aprēķināšanai tiek veikts kompensācijas tests, aprēķinu balstot uz modeļa pieņēmumiem un jau zināmajām aktuālajām projekta naudas plūsmām (naudas plūsmas, kas ir tikušas reģistrētas līdz ēkas nodošanai ekspluatācijā). Kompensācijas tests tiek veikts brīdī, kad nekustamā īpašuma attīstītājs iesniedz dokumentāciju par dzīvojamās īres mājas nodošanu ekspluatācijā sabiedrībai “Altum”.

Kompensācijas testā tiek salīdzinātas IRR un WACC vērtības, tās vienādojot (iegūstot vērtību “Delta” vienādu ar nulli). Vienādojot WACC un IRR vērtības, prognozētā nekustamā īpašuma attīstītāja peļņa (balstoties uz aktuālajām un prognozētajām naudas plūsmām Pilnvarojuma līguma laikā) tiek vienādota ar programmā noteikto saprātīgo peļņas apmēru šāda veida projektiem. Kapitāla atlaide jeb kompensācija nekustamā īpašuma attīstītājam VTNP lēmuma ietvarā var tikt piešķirta tādā apmērā, lai tā neradītu pārkompensāciju.

* Ja, veicot kompensācijas testu, nekustamā īpašuma attīstītāja peļņa ir zemāka nekā saprātīga peļņa (prognozētās naudas plūsmas nenodrošinātu saprātīgas peļņas līmeni nekustamā īpašuma attīstītājam), šo atšķirību starp vērtībām nosegtu ar kapitāla atlaides jeb kompensācijas piešķiršanu (pieņemot, ka nekustamā īpašuma attīstītājs izpildījis visus nosacījumus kapitāla atlaides piešķiršanai);
* Ja nekustamā īpašuma attīstītāja peļņa ir augstāka par saprātīgu peļņu vai vienāda ar to, kompensācija jeb kapitāla atlaide netiek piešķirta.
* Ja, veicot aprēķinus, kapitāla atlaides piešķiršana nav iespējama, jo ir, piemēram, ļoti zemas attiecināmās izmaksas, tad nepieciešams pārskatīt izmaksu un īres maksas proporcionalitāti un īres maksas samazināšanas iespējas.

Sadaļā “Kapitāla atlaides apmērs”, izpildot kompensācijas testu, tiek attēlots uz šī brīža pieņēmumiem aprēķinātais nepieciešamās kapitāla atlaides apmērs. Svarīgi ņemt vērā iepriekš definētos kapitāla atlaides piešķiršanas nosacījumus, tajā skaitā kapitāla atlaides maksimālo apmēru.



|  |
| --- |
| Aprēķinu modelī:* Aprēķinu modelī kompensācijas testa veikšanai jāizmanto “Goal seek” funkcija. Testa veikšanai jāseko šiem soļiem:
* Pirms šīs funkcijas izmantošanas nepieciešams uzstādīt divas excel vērtības, sekojot šai instrukcijai: File => Options => Formulas => uzstādīt "Maximum iterations" uz 10000 un "Maximum change" uz 0.000001.
* Pēc šo vērtību uzstādīšanas iespējams veikt kompensācijas testu. Lai izmantotu “Goal seek” funkciju, aprēķinu modelī nepieciešams sekot šiem soļiem: Data => What-if Analyis => Goal seek.
* Atverot “Goal seek” funkcijas logu, jāsavada sekojošās vērtības noteiktajos logos: Set cell => C7; To value => absolūta vērtībā, kā ir C8 šūnā (saprātīgas peļņas (WACC) vērtība); By changing cell => darba lapā “Finansēšanas pieņēmumi” šūna D51 (“Kapitāla atlaides proporcija no kopējām projekta attiecināmajām izmaksām, kas finansētas no Atveseļošanās fonda finansējuma”).

 * Ievadot nepieciešamo informāciju, nepieciešams spiest “OK”. Kompensācijas testa izpilde automātiski aprēķina kapitāla atlaides (kompensācijas) apjomu, kas nepieciešams, lai vienādotu nekustamā īpašuma attīstītāja peļņas jeb IRR un saprātīgas peļņas jeb WACC vērtības.
 |

Viena attīstības projekta ietvaros kompensācijas piešķiršana tiek izskatīta un potenciāli (ja ir ievēroti MK noteikumos noteikti nosacījumi) piešķirta nekustamā īpašuma attīstītājam vienu reizi (sabiedrībai “Altum” saņemot vajadzīgo dokumentāciju par būves nodošanu ekspluatācijā). Atkārtoti kompensācijas maksājumi netiek veikti.

1. Pašvaldības finansējums

Pašvaldībās, kurās izveidota programma un saistošie noteikumi, kas paredz atbalstu zemas īres maksas mājokļu attīstībai, attīstītājam potenciāli ir iespēja piesaistīt pašvaldības līdzfinansējumu noteiktu izmaksu finansēšanai. Ar pašvaldības finansējumu iespējams finansēt attiecināmo izmaksu pozīciju izmaksas, kas pārsniedz attiecināmo izmaksu limitus, un neattiecināmās izmaksas, kas nav iekļautas neattiecināmo izmaksu pamatapjomā un tiek atdalītas kā izmaksas, kas tiks segtas no pašvaldības finansējuma.

Pašvaldības finansējums programmas ietvaros tiek uzskatīts par valsts atbalstu attiecībā uz kompensāciju par sabiedriskajiem pakalpojumiem uzņēmumiem, kuriem uzticēts sniegt pakalpojumus ar vispārēju tautsaimniecisku nozīmi. Tas nozīmē, ka nosakot projektam potenciāli piešķiramo pašvaldības finansējumu jāveic kompensācijas tests (projekta attīstītāja IRR nevar pārsniegt noteikto saprātīgās peļņas līmeni jeb WACC) un šis finansējums tiek iekļauts pārkompensācijas aprēķinos.

Lai nekustamā īpašuma attīstītājs varētu pieteikties pašvaldības finansējumam (pašvaldībās, kur šāda iespēja paredzēta) tam pilnā apmērā jāizmanto atbalsts, ko sabiedrība “Altum” piedāvā Latvijas Atveseļošanas un noturības mehānisma plāna 3.1.1.4. investīcijas “Finansēšanas fonda izveide zemas īres mājokļu būvniecībai” ietvaros. Aizpildot aprēķinu modeli projekta naudas plūsmas prognožu izveidei, nekustamā īpašuma attīstītājam nepieciešams vairākus projekta pieņēmumus noteikt maksimālajā līmenī (saskaņā ar MK noteikumiem un MK noteikumu grozījumiem). Pieņēmumi, kas nodrošinās, ka nekustamā īpašuma attīstītājs izmanto maksimālo sabiedrības “Altum” piedāvāto atbalstu uzskaitīti tālāk:

* Paredzēta maksimālā īres cena 2024. gadā 6.39 euro/m2 apjomā;
* Īres platības noslogojums ir maksimizēts un atbilst kapitāla atlaides kvalifikācijas prasībām;
* Izmaksu no pamatdarbības apjoms ir noteikts atbilstoši dzīvojamās dzīvokļu mājas uzturēšanai un izmaksu pozīcijas ir labi pamatotas;
* Projekta attiecināmās izmaksas tiek noteiktas maksimālajā līmenī, kas pieejamas, balstoties uz norādīto dzīvokļu skaitu;
* Attiecināmās izmaksas tiek finansētas ar sabiedrības “Altum” aizdevumu attiecināmajām izmaksām (netiek finansētas ar citu aizdevumu) un projekts kvalificējas maksimālajai kapitāla atlaidei, ņemot vērā Projekta nodošanas ekspluatācijā datumu.

 Gadījumos, ja projekts kvalificējas pašvaldības finansējuma saņemšanai nekustamā īpašuma attīstītājam ir aprēķinu modelī ir jāaizpilda papildus darba lapa “Pašvaldības finansējums”.

|  |
| --- |
| Aprēķinu modelī:* Aprēķinu modeļa darba lapā “Pašvaldības finansējums” C8 šūnā jāatzīmē atbilde “Jā”, ja projekta attīstīšanai paredzēts pašvaldības finansējums.

* Gadījumos, ja projekta attīstībai netiek piešķirts pašvaldības finansējums šajā šūnā norādāma atbilde “Nē”. Atzīmējot atbildi “Nē”, zemāk redzamais pašvaldības līdzfinansējuma aprēķins iekrāsojas pelēks, un šīs aprēķinu modeļa šūnas nav nepieciešams aizpildīt.

* Lai noteiktu maksimālo iespējami piešķiramo pašvaldības finansējuma apjomu, darba lapā “Pašvaldības finansējums” nepieciešams veikt “Goal seek” funkciju. “Goal seek” funkcijas izmantošanai, aprēķinu modelī nepieciešams sekot šiem soļiem: Data => What-if Analyis => Goal seek.
* Atverot “Goal seek” funkcijas logu, jāsavada sekojošās vērtības noteiktajos logos: Set cell => C15; To value => absolūta vērtībā, kā ir C16 šūnā (saprātīgas peļņas (WACC) vērtība); By changing cell => šūna C18 (“Maksimālais pašvaldības līdzfinansējums”).
* C18 šūnā “Goal seek” funkcijas izpildes rezultātā tiek iegūts maksimālais pašvaldības līdzfinansējuma apjoms, kas pēc noteiktajiem projekta sākotnējiem pieņēmumiem varētu tikt piešķirts projekta attīstībai, lai sākotnēji netiktu radīta pārkompensācija. Ja attiecīgajā administratīvajā teritorijā pieejamais maksimālais pašvaldības atbalsts ir mazāks kā aprēķinātais, C18 šūnā ievada pašvaldības maksimālo atbalsta vērtību.
* Darba lapas “Pašvaldības finansējums” šūnās D31:K31 nepieciešams manuāli norādīt pašvaldības finansējuma saņemšanas grafiku atbilstoši pašvaldības saistošajos noteikumos ietvertajai atbalsta piešķiršanas kārtībai.

* Gadījumā, ja vērtības šūnās D31:K31 iekrāsojas sarkanas, maksimālais iespējamais pašvaldības līdzfinansējums, ko varētu piešķirt attīstītāja peļņas pielāgošanai saprātīgai peļņai, ir augstāka nekā norādītās kopējās izmaksas, ko paredzēts finansēt ar pašvaldības finansējumu. Šādā gadījumā nepieciešams šūnā C18 līdzfinansējuma apjomu nomainīt uz finansēto izmaksu apjomu.
* Darba lapas “Izmaksu pieņēmumi” šūnā D29 jānorāda izmaksas, ko plānots finansēt ar pašvaldības finansējumu (saskaņā ar darba lapā “Pašvaldības finansējums” 33. rindā norādīto kopējo summu, veicot pārbaudi, ka finansējums nepārsniedz citus programmas noteikumus, sekojot iepriekš aprakstītajiem punktiem).

 |

1. Pārkompensācijas tests

VTNP lēmuma 6. pants nosaka, ka pārmērīgas kompensācijas kontrole jeb pārkompensācijas tests ir jāveic vismaz vienu reizi trīs gados visa Pilnvarojuma līguma laikā. Saskaņā ar MK noteikumiem sabiedrība “Possessor” veic pārkompensācijas testu ik pēc trīs gadiem (viens pārkompensācijas periods apver trīs Pilnvarojuma līguma gadus) un Pilnvarojuma līguma darbības beigās. Galvenais pārkompensācijas testa mērķis ir pārbaudīt, vai noteiktā projekta ietvaros nekustamā īpašuma attīstītājam nav piešķirta pārmērīga kompensācija. VTNP lēmuma 5. panta pirmais punkts nosaka, ka:

“Kompensācijas summa nedrīkst būt lielāka par summu, kas nepieciešama, lai segtu neto izmaksas, kas rodas, pildot vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojumu sniegšanas pienākumus, tostarp saprātīgu peļņu.”

Programmas ietvarā tiek definēts saprātīgas peļņas līmenis (WACC), kuru nevar pārsniegt, un, veicot pārkompensācijas testu gadījumos, kad nekustamā īpašuma attīstītāja IRR ir augstāks par aprēķināto saprātīgo peļņu, tiek konstatēta pārkompensācija. Gadījumos, kad, veicot pārkompensācijas testu, tiek konstatēts augstāks IRR nekā saprātīga peļņa un perioda pārkompensācija pārsniedz 10% no gada vidējās kompensācijas, sabiedrībai “Possessor” ir jāpieprasa nekustamā īpašuma attīstītājam pārmērīgās kompensācijas atmaksa.

|  |
| --- |
| Aprēķinu modelī:* Aprēķinu modeļa darba lapas “Komp. un pārkomp. tests” sadaļā “Pārkompensācijas tests (kalibrēšana perioda gaitā)” “Attīstītāja iekšējā Naudas plūsma pēc nodokļiem (perioda gaitā), #1” apzīmē aprēķinu modeļa sadaļu, kas attiecas uz pirmo pārkompensācijas testu (trīs gadi pēc Pilnvarojuma līguma noslēgšanas). Savukārt “Attīstītāja iekšējā Naudas plūsma pēc nodokļiem (perioda gaitā), #2” attiecas uz otro pārkompensācijas testu (skatīt attēlu zemāk). Pilnvarojuma līgums tiek slēgts uz 50 gadiem, pārkompensācijas testi tiek veikti ik pēc trīs gadiem un Pilnvarojuma līguma beigās, kas rezultējas #17 periodos, kuros tiek veikti pārkompensācijas testi.

* Aprēķinu modeļa darba lapas “Komp. un pārkomp. tests” sadaļā “Pārkompensācijas tests (kalibrēšana perioda gaitā)” veicot katru pārkompensācijas testu, ir jāsavada aktuālo naudas plūsmu vērtības. Aktuālo naudas plūsmu vērtības ir jāsavada par projekta Pilnvarojuma līguma ietvaros jau pagājušajiem gadiem. Katra pārkompensācijas testa brīdī ir nepieciešams norādīt trīs gadu aktuālās vērtības. Piemēram, veicot otro pārkompensācijas testu (#2) ir pagājuši jau seši Pilnvarojuma līguma termiņa gadi un par tiem jau ir zināmas aktuālās naudas plūsmas, taču pārējiem gadiem tiek veiktas naudas plūsmas prognozes. Katrā “Attīstītāja iekšējā Naudas plūsma pēc nodokļiem (perioda gaitā)” rindā pelēkā krāsā ir iekrāsoti lauciņi, kuros jānorāda aktuālie dati par naudas plūsmām (skatīt attēlu zemāk).
* Pēc aktuālo naudas plūsmu datu savadīšanas, ir jāveic pārējo Pilnvarojuma līguma darbības termiņa gadu prognožu atjaunošana (ja paredz izmaiņas salīdzinājumā ar iepriekš izdarītajiem ienākumu un izmaksu pieņēmumiem). Izmaiņas jāveic pārkompensācijas testa perioda rindas baltajos lauciņos, manuāli pierakstot attiecīgajā rindā klāt izmaiņas naudas plūsmu prognozēs absolūtos skaitļos (skatīt attēlu zemāk).

* Aprēķinu modeļa darba lapas “Komp. un pārkomp. tests” sadaļas “Pārkompensācijas tests (kalibrēšana perioda gaitā)” apakšējā daļā pēc savadītajiem aktuālajiem naudas plūsmu un WACC datiem, un atjaunotajām prognozēm tiek veikts pārkompensācijas tests, salīdzinot uz atjaunotajiem pieņēmumiem aprēķināto IRR un noteiktā WACC vērtības. Gadījumā, ja IRR perioda gaitā ir vienāds vai zemāks par WACC perioda gaitā, rindā “NPV perioda gaitā jeb pārkompensācijas apmērs” parādās “0”. Pārkompensācijas konstatēšanas gadījumā šajā vietā tiek aprēķināts pārkompensācijas apmērs.

* VTNP lēmums nosaka, ka noteiktā periodā konstatētu pārkompensāciju, kas nepārsniedz 10% no vidējās gada kompensācijas summas, var pārnest uz nākamo periodu un atskaitīt no kompensācijas summas. Ja pārkompensācija ir augstāka par 10% no vidējās gada kompensācijas summas, rindā “Apjoms, ko attīstītājam jāatmaksā atpakaļ (pāri 10% slieksnim)” tiek aprēķināta pārkompensācijas summa, kas nekustamā īpašuma attīstītājam ir jāiemaksā mājokļu pieejamības fondā.
* Pārkompensācijas tests tiek atkārtots katru trešo Pilnvarojuma līguma gadu un Pilnvarojuma līguma darbības beigās, veicot iepriekš aprakstītās darbības atbilstošajam periodam. Veicot katra perioda pārkompensācijas testu, svarīgi vērst uzmanību tikai uz iepriekšējo periodu un noteiktā perioda pārkompansācijas aprēķinu, jo nākotnes pārkompensācijas periodu aprēķins nav pilnīgs kamēr nav norādīti visi noteiktā perioda aktuālie dati.
 |

1. Vadlīnijās ievietotajiem attēliem ir ilustratīva nozīme. [↑](#footnote-ref-2)