

2019.gada sākumā netālu no Rīgas centra, Ganību dambī 24a, savas viesmīlīgās durvis vērs jaunais B+ klases birojs *RedLine Biroji*. Ar ēkas nodošanu ekspluatācijā tiks uzsākts vērienīgs modernizācijas projekts 11 hektāru platībā. Kas šeit kādreiz atradās, un kas tika ražots, un kāda saistība ar šo vietu ir Somijas

uzņēmumam *Nokia*? Kāda būs jaunā biroja ēka, un kas ir tās rašanās iemesls? Kas mums pietrūkst, lai iekļautos Eiropas mēroga sadarbības partneru sarakstā? Par to visu žurnālam [LE](#) un portālam [varianti.lv](#) stāsta Artūrs Zausajevs, akciju sabiedrības *Dambis* valdes priekšsēdētājs.

# DAMBIS KERAS , PIE ATJAUNOŠANAS

## UN PAT NOKIA

Pirms uzsākam sarunu par šodien, iedziļināsimies uzņēmuma, kas izvietots starp Ganību dambi un Bukultu ielu, vēsturē. Jo vairāk tāpēc, ka tā ir piesātināta ar interesantiem notikumiem.

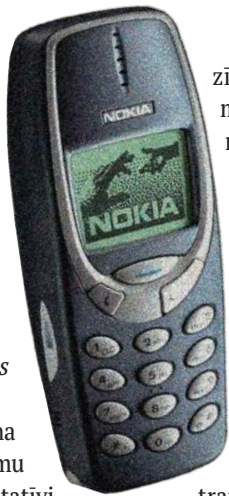
Padomju laikā šeit bija viens no Latvijas PSR izvietotajiem militāriem uzņēmumiem – rūpnīca *Komutators*. Tā izbijušās PSRS telpā bija viena no rūpnīcām, kura ražoja armijas sakaru līdzekļus un komutatorus. Administratīvi tā bija tieši pakļauta PSRS Sakaru rūpniecības ministrijai. Pēc PSRS sabrukuma un Latvijas neatkarības atjaunošanas šīs pakļautības saites tika sarautas. 1992.gadā rūpnīcu pārņēma jau cits īpašnieks – to privatizēja akciju sabiedrība *Dambis*, kuras akcionāri bija a/s *SWH*, a/s *Interlatvija* un *Komutators*. Tajos gados uzņēmums vēl centās saglabāt savu vēsturisko ievirzi: tirgot saražoto produkciju Krievijai, izmantojot starpniekus. Tiesa, ražošanas apjomi vairs nebija kādreizējie, tomēr uzņēmumam izdevās turpināt saimniecisko darbību. Latvijā ražoto sakaru iekārtu eksports uz austrumu kaimiņvalsti turpinājās līdz pat 1998.gadam, kad Krievija piedzīvoja defoltu. Tas tad arī neatgriezeniski aizvēra šo Rīgas uzņēmuma vēstures lappusi.

Akciju sabiedrība *Dambis* jau kopš 1994.gada, sākot veidot lietišķus kontaktus ar Eiropas uzņēmumiem, saņēma ne-

lielus pasūtījumus. Tika izveidots iecirknis, kurā ražoja plaša patēriņa preces. Sortimentā bija nelielas elektriskās zāles pļaujmašīnas, parku un peronu mēbeles, atkritumu urnas, kuras joprojām var ieraudzīt mūsu galvaspilsētas ielās. Krievijas defolta dēļ uzņēmuma *Dambis* vadība visus spēkus novirzīja tieši Rietumu eksporta virziena attīstīšanai. 1998.gadā darījumu partneru meklējumi bija rezultatīvi – sākās sadarbība ar Somijas uzņēmumiem, kas bija galvenais iekārtu piegādātājs strauji augošajai korporācijai *Nokia*. Te ir vietā atgādināt arī to, ka kopš 90.gadu beigām un divtūkstošo gadu pirmā gadu desmita tieši šis uzņēmums bija pasaulē lielākais mobilo tālrunu ražotājs. Sadarboties ar to bija prestiži. *Dambis* uzsāka Somijas uzņēmuma *Nokia* tālrunu testa iekārtu ražošanu un montāžu. 1999.gadā rūpnīca, piesaistot Eiropas fondu līdzfinansējumu, modernizēja savu tehnoloģisko parku – iepirka jaunas, modernas *CNC* ražošanas iekārtas.

„Katram jaunam *Nokia* tālruna modelim bija vajadzīga sava testēšanas aparatūra. Sākumā mēs izmantojām komplektējošās daļas no citiem piegādātājiem. Tomēr tām ne vienmēr bija nepieciešamā kvalitāte, un dažreiz netika ievēroti piegādes termiņi. Savu iekārtu iegāde ļāva mums trūkstošos elementus ražot pašiem. Sadarbība bija laba: tūkstošgades pirmajos gados sadarbības apjoms ar *Nokia* sasniedza 15 miljonus eiro gadā,” atceras Artūrs Zausajevs, kura visa darba dzīve ir nesaraujami saistīta ar rūpnīcu. Tomēr idille nebija ilga. Lielās starptautiskās kompānijas savus pasūtījumus sāka pārvietot uz Ķīnu, kur gatavās produkcijas pašizmaksa bija zemāka. Šo pašu ceļu gāja arī somi, krasi samazinot iepirkumu no Latvijas partnera.

Galvenā to gadu kļūda bija tā, ka mums bija tikai viens liels klients. Mēs nediversificējām savus riskus. Somu partneri mums prezentēja savas nākotnes prognozes, un tās šķita cerīgas. Pēkšņi vienā brīdī viņu pasūtījumi aizceļoja uz Ķīnu. Aggro-



zījums nokrita līdz četriem miljoniem eiro un pakāpeniski pavisam izsīka. Mūsu produkcijai – testēšanas iekārtai – bija augsta pievienotā vērtība. Mums bija savi ražošanas un montāžas iecirkņi. Mēs nodarbojāmies mehātronikas nozarē – tā ietver sevi gan mehāniku, gan elektroniku, gan hidrauliku. Sadarbības pārtraukšana ar *Nokia* izraisīja mums jaunu krīzes vilni: nespējot ātri pārkārtoties un atrast jaunus partnerus šajā nozarē, mums diemžēl bija jāšķiras no kvalificētiem speciālistiem. Somu mobilo tālrunu ēra beidzās visai drīz pēc pirmo *iPhone* un *Android* tālrunu parādīšanās; mēs vēlāk skumji jokojām: kamēr *Nokia* sadarbojās ar *Dambi*, viss notika, bet tiklīdz atdeva pasūtījumus Ķīnai, sākās tās noriets,” ar humoru atceras a/s *Dambis* valdes priekšsēdētājs.

#### JAUNĀ IZPRATNE

Dienas kārtībā atkal aktualizējās uzņēmuma izdzīvošanas jautājums. Pēc precīza, augsti intelektuāla un specializēta darba veikšanas vajadzēja atrast iespējas nopelnīt ar kaut ko vienkāršāku – metāla konstrukciju ražošanu. Vienlaikus uzsākām vairākus paralēlus projektus. Piemēram, sākām 500 un 1000 litru tilpuma saliekamo konteineru ražošanu, tie paredzēti kosmētisko firmu produkcijas un vīna pudeļu pārveidošanai. Tos joprojām pērk Rietumeiropas uzņēmumi. Pēc skandināvu uzņēmuma pasūtījuma uzsākām elektrosadales skapju korpusu (bez programnodrošinājuma pildījuma) montāžu. Ražojām konveijera lenšu daļas kalnrūpniecības kompāniju vajadzībām, sniedzām metāla konstrukciju metināšanas pakalpojumus. Tomēr visiem šiem darbiem bija salīdzinoši zema pievienotā vērtība – ne tuvu tāda kā sadarbībai ar *Nokia*.

„Tas ir mūžīgais stāsts par Eiropas pasūtītāju attieksmi pret Latvijas ražotājiem: labākajā gadījumā uz mums raugās kā uz apakšuzņēmējiem – grib, lai viss tiktu izdarīts ātri, kvalitatīvi

un lēti. Mēdza gadīties, ka projekts it kā ir liels, mēs iepērkam komplektējošās daļas, ieguldām savus līdzekļus, tomēr profīts – niecīgs. Strādājam vairāk apgrozījumam. Ja, nedod Dievs, mums atgadījās kāda kļūda, bija sodu sankciju drauds vai pat nelieli zaudējumi,” noplāta rokas Artūrs Zausajevs.

Sadarbības ar somu gigantu noriets lika Rīgas uzņēmuma vadībai paraudzīties uz savu nekustamo īpašumu no jauna skatpunkta. Netālu no Rīgas centra esošajā 11 hektāru platībā bija dažādi objekti, kuru kopējā iekštelpu platība pārsniedza 78 000 kvadrātmetru. Tobrīd akciju sabiedrība *Dambis* ražošanas struktūras savām vajadzībām izmantoja tikai 10%. Turklāt tās bija izkaisītas pa visu teritoriju. Uzņēmums koncentrēja apakšvienības vienā vietā – tuvāk Ganību dambja un Bukultu ielas stūrim. Atbrīvojamās platības tika sakārtotas atbilstoši konkrētu nomnieku vajadzībām. Tuvojās 2005.gada beigas, uz sliekšņa jau bija 2006. gads. Tobrīd uzņēmuma teritorijā platības nomāja jau trīs lieli uzņēmumi: *Polipaks*, *SAF* un *Lexel Fabrika*. Pēdējais no tiem ir pasaulslavenās kompānijas *Schneider* meitasuzņēmums.

#### KLIENTS DIKTĒ NOTEIKUMUS

A/s *Dambis* Nekustamo īpašumu nodaļa tika aktīvi attīstīta. Rūpniecības uzņēmumi un pakalpojumu sniedzēju pārstāvji novērtēja vietas izdevīgo infrastruktūru: tuvu centram un ostai, labi pievedceļi un caurlaižu sistēma visā teritorijā. Nomas pieprasījums uzņēmumam auga, un kādā jaukā dienā metāla konstrukciju ražošana nodrošināja vairs tikai 30% apgrozījuma. Pārējos 70% deva ieņēmumi no nekustamā īpašuma iznomāšanas.

Ilgu laiku uzņēmuma objekti atbilda tirgus prasībām. Tomēr laiks nestāv uz vietas, un divi lielle nomnieki, attīstījuši savu biznesu, pārgāja uz jaunu attīstības posmu un uzbūvēja sev jaunas rūpnīcas citā teritorijā. Potenciālie nomnieki izvirzīja piedāvājamajām telpām augstākas prasības.

„Ražošanas komponente – tas ir mūsu iemīļotais lolojums, tā ir mūsu vēsture un tas, kas veido jebkuras

valsts ekonomikas pamatu. Pēdējo divu gadu laikā šīs komponentes daļa mūsu apgrozījumā ir pieaugusi līdz 50 %. Mēs turpinām meklēt ceļus un iespējas attīstīt mūsu biznesa industriālo virzienu, jo vēlamies, lai Latvija būtu valsts, kas ražo produkciju ar augstu pievienoto vērtību,” par savām cerībām žurnālam **RE** un portālam [varianti.lv](http://varianti.lv) stāsta a/s *Dambis* valdes priekšsēdētājs. „Tomēr mēs nolēmām

jaunas un modernas. Klienti vēlas saņemt mūsdienu ražošanas, noliktavu un biroju telpu prasībām atbilstošu piedāvājumu, nevis viņu vajadzībām pielāgotas vecas būves. Šīs problemātikas izpratne pamudināja mūs atjaunināt rūpnīcu. Nolēmām sākt ar to mūsu teritorijas daļu, kura ir tuvāk Rīgas centram. Nolēmām to visu veikt secīgi pa posmiem – visu uzreiz negrābt ar lielu karoti, bet strādāt pamazām un sistēmiski. Virzoties uz priekšu, izstrādāsim pilnīgu mūsu atjauninātā nekustamā īpašuma redzējumu. Visu sāksim ar jauno biroju kompleksu.

4400 kvadrātmetru esam paredzējuši iznomāt. Piebīdīšu, ka savu nosaukumu *RedLine Biroji* objekts ir ieguvis no fasādes arhitektūras elementa. Visām koplietošanas telpām tiks veikta pilnā apdare, nomas platības tiks piedāvātas, pirms tam tajās veicot nomnieka prasībām atbilstošu apdari, vai arī atstāta pelēkā apdare. Taču, spriežot pēc izrādītās intereses, ko saņemam no potenciālajiem klientiem, varam cerēt, ka būvniecības pabeigšanas brīdī lielākā daļa biroja telpu būs jau rezervēta. Kompleksu pozicionējam kā B+ kategorijas biroju telpas un



Dambis

vienlaikus veltīt vairāk pūļu, lai palielinātu mums piederošā nekustamā īpašuma pievilcību. Esam nodomājuši padarīt to tirgum interesantāku. To sasniegt mēs varēsim, reaģējot uz klientu pieprasījumu. Mēs redzam, ka daļa no mūsu ēkām, kuras būvētas padomju laikā, ir morāli novecojušas: tās neatbilst mūsdienīgu un inovatīvu uzņēmumu prasībām, tostarp arī attiecībā uz energoefektivitāti. Vietējos nomniekus šodien vairāk interesē kompaktas platības, Rietumu nomnieki vēlas, lai tās būtu

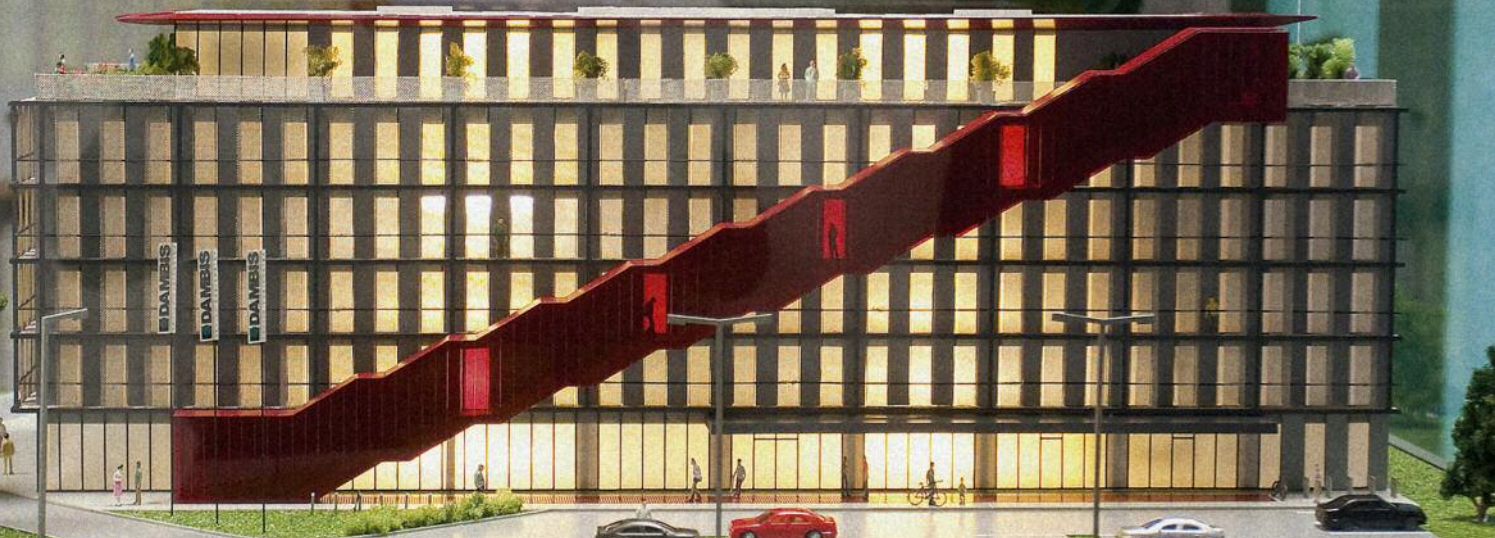
– Kur esat nolēmuši to izvietot?  
– Bukultu ielas pusē, netālu no Gaņību dambja. Šajā vietā kādreiz bija krāsošanas ceha korpuss. Tas tagad ir pilnībā nojaukts. Esam uzsākuši būvniecības darbus. Mūsu pirmo moderno biroju ēku plānojam pabeigt 2018. gada beigās; šie darbi iekļauj sevī piegulošās teritorijas labiekārtošanas un pievaceļu ierīkošanas darbus. Eksploatācijā objektu plānots nodot 2019.gada pavasara sākumā.

– Vai varat sniegt izvērstāku tehnisko informāciju par projektu?  
– Ēkai būs pieci stāvi un mansards, kurā tiks izvietota a/s *Dambis* administrācija. *RedLine Biroji* kopējā platība būs 6513 kvadrātmetru. No tiem

orientējamies uz nomas likmi 11 eiro/m<sup>2</sup> mēnesī.

Biroja centrs tiks nodrošināts ar automobiļu stāvvietām, kas ir ļoti aktuāli Rīgas pilsētā. Kompleksam *RedLine Biroji* piegulošajā teritorijā plānotas vietas 120 automobiļiem, tas ir, uz katriem izīrētiem 40 m<sup>2</sup> ir paredzēta viena autostāvvietā. Ņemot vērā mūsdienu tendences, komplekss tiks aprīkots ar novietni 40 velosipēdiem.

Mēs esam lieliski informēti par Rīgas jaunā darījumu centra attīstīšanas plāniem *Skanstes* un *Hanzas* ielas rajonos. Mums nav nodoma konkurēt ar viņiem biroju piedāvājumā, turklāt mums arī pats piedāvājums ir atšķirīgs. Mūsu pluss ir tas, ka biroju telpu tuvumā ir



Skice projekta RedLine Biroji

noliktavu un ražošanas platības, kas tiek iznomātas jau pašlaik un tiks atjauninātas. Birojs ir tikai pirmais solis.

– Jauno biroju nomas likmes jūs jau minējāt. Salīdzinājumam – kādas ir nomas likmes telpām, kuras saviem nomniekiem piedāvājat pašlaik?

– Izremontētajām biroju telpām mūsu vecajās administratīvajās telpās tie ir vidēji 7 eiro/m<sup>2</sup> mēnesī. Noliktavu un ražošanas platību nomas likme ir, sākot no 3,2 eiro/m<sup>2</sup> mēnesī, savukārt vidējais līmenis, ja runa ir par telpām pirmajā stāvā, 4 eiro/m<sup>2</sup> mēnesī. Tomēr tās ne vienmēr atbilst klientu prasībām. Tādēļ pārredzamā nākotnē sāksim modernizēt mūsu noliktavu un ražošanas telpu saimniecību, izmantojot autonomās apkures sistēmas, uzlabosim energoefektivitāti, ērtu plānojumu un izvietojumu utt. Šāds produkts šodien tirgū tiek iznomāts par 5 – 5,5 eiro/m<sup>2</sup>.

Tuvākie uzdevumi: kapitāla atjaunināšana ir nepieciešama ēkai ar 8000 m<sup>2</sup> platību, tā atrodas pie iebrauktuves teritorijā no Bukultu ielas puses. Ir plāns arī pārplānot administratīvo un ražošanas korpusu Ganību dambī. Šeit darbus uzsāksim, tiklīdz mūsu kompānijas administrācija būs pārcēlusies uz jauno biroju.

Vēlos uzsvērt, ka telpu remontu mēs veicam vienmēr un tostarp arī pašlaik atbilstoši to pasūtītāju vajadzībām, kuri ir izvēlējušies nomāt mūsu telpas.

– Sarunas noslēgumā gribētos pieskarties ekonomikas tematam. Ņemot vērā

jūsu visai aktīvo sadarbību ar ārzemju uzņēmumiem, vai, jūsuprāt, Latvija un konkrēti Rīga raisa viņu interesi par savu ražošanas jaudu izvietojumu?

– Teikšu tā: pagaidām – jā. Pirmkārt, zemo darba algu dēļ. Saskaņā ar statistikas datiem tās aug, taču vienalga tās ir ievērojami zemākas nekā Vecajā Eiropā.

Protams, daudz kas ir atkarīgs no veicamā darba sarežģītības. Ja tas ir darbs ar augstu pievienoto vērtību, Eiropā tas vienmēr būs dārgāks. Ar ko vēl mēs varam ieinteresēt ārzemniekus? Ar to, ka spējam izpildīt darbu kompleksu. Kādu laiku ar mums sazinājās Krievijas ražotāji. Mēs viņus interesējām nevis lētuma dēļ, bet gan tādēļ, ka viņu produkcija tiktu izgatavota Eiropas Savienībā. Taču tālāk par sarunām nekas nav pavirzījies.

Runājot par investīcijām ražošanā, Latvijā ir daži problemātiski jautājumi. Galvenais no tiem ir jautājums par stabilu nodokļu politiku. Ir nesa-

protams, cik ilgi esošā nodokļu politikā noturēsies, nav garantijas, ka jau pēc gada viss nemainīsies. Uzņēmēji cenšas plānot savu biznesu vismaz vairākus gadus uz priekšu. Bet mūsu valdība katru gadu izdod kaut kādus jaunievedumus. Arī 2018.gads nav izņēmums. Tiesa gan, šoreiz ir apsolīts, ka pašreizējā nodokļu sistēma saglabāsies ilgi. Dzīvosim – redzēsim.

Starp potenciālajiem klientiem, kas pēdējā laikā interesējas par nomājām platībām Latvijā, ir arī lielo starptautisko uzņēmumu meitasuzņēmumi. Tie ir gatavi pārcelt pie mums produkcijas ar zemu pievienoto vērtību ražošanu. Tie ir darbi, kuriem nav nepieciešami augsti profesionāli kvalificēti speciālisti. Ir jūtams liels pieprasījums no Skandināvijas IT kompāniju puses. Tādēļ mēs turpinām attīstīt savu nekustamo īpašumu, nodrošinot labus apstākļus ražošanas un citam biznesam tieši Rīgas centrā. ■

## PAR PELĒKĀS ZONAS ALGĀM

ARTŪRS ZAUSAJEVS: "VALSTS MĒROGĀ MANI NOPIETNI UZTRAUC PELĒKĀS ZONAS LIELUMS. A/S DAMBIS VIENMĒR IR GODĪGI MAKSĀJUSI NODOKĻUS. IR GRŪTI KONKURĒT AR TIEM, KURI NODOKĻUS NEMAKSĀ. MĒS VIENMĒR ESAM STRĀDĀJUŠI GAIŠĀJĀ ZONĀ, DARĀM TO JAU 25 GADUS UN JOPROJĀM ESAM DŽĪVI. TĀDĒĻ GAUŠĀNOS PAR NODOKĻIEM ES NEPIEŅEMU. JA UZŅĒMĒJS UZSKATA, KA NESAMAKSĀTI NODOKĻI IR VIŅA PEĻŅA, TAS NOZĪMĒ, KA VIŅA BIZNESĀ IR KĀDA PRŪBLĒMA."