[[1]](#footnote-1)

**Informatīvais** **ziņojums par atbalstu īres**

**mājokļu būvniecībai reģionos**

*2016.gada 3.maijā tika pieņemts* *Ministru kabineta rīkojums Nr. 275 „Par Valdības rīcības plānu Deklarācijas par Māra Kučinska vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību īstenošanai” (turpmāk – Valdības rīcības plāns), kura 39.punkts paredz uzdevumu Ekonomikas ministrijai rast publiskā atbalsta instrumentus īres dzīvojamā fonda attīstībai, lai sekmētu uzņēmējdarbības attīstību reģionu centros, nodrošinot uzņēmumus ar augstvērtīgiem speciālistiem un darbaspēku.*

Šobrīd viens no aktuālākajiem izaicinājumiem Latvijā mājokļu politikas jomā ir mājokļu pieejamības nodrošināšana. Mājokļa izdevumiem nevajadzētu pārsniegt 30% no mājsaimniecības ienākumiem[[2]](#footnote-2). Iespēja dzīvot kvalitatīvā mājoklī par pieejamām cenām ir pamatvajadzība, un tas ir viens no svarīgākajiem faktoriem, lai sasniegtu vairākus sociālās politikas mērķus, tostarp veicinātu iespēju vienlīdzību, sociālo integrāciju un mobilitāti. Šī brīža situāciju mājokļu pieejamībai raksturo šādi galvenie izaicinājumi:

1. zemi iedzīvotāju ienākumi liedz pieeju būvniecības standartiem atbilstošam mājoklim;
2. privāto investīciju trūkums īres namu celtniecībai reģionos;
3. ierobežota iedzīvotāju mobilitāte.

Uzsverams, ka Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācija (OECD) savos pētījumos norāda, ka veiksmīgi funkcionējošs mājokļu tirgus veicina mobilitāti, kas attiecīgi nodrošina efektīvu cilvēkresursu un darba vietu sadali darba tirgū.[[3]](#footnote-3) Arī 2017.gada OECD Ekonomikas pārskatā par Latviju norādīts, ka tikai neliela daļa Latvijas iedzīvotāju dzīvo īrētos dzīvokļos, kas mazina darbaspēka mobilitāti un neļauj mazināt augsto bezdarba līmeni atsevišķos reģionos. Jaunu īres mājokļu attīstība ir nepietiekoša un pieejamu mājokļu piedāvājums ir ļoti ierobežots. Norādīts, ka iespēja iegūt pieejamu mājokli rajonos, kur pieejamas plašas nodarbinātības iespējas ir svarīgs iekļaujošas attīstības un mobilitātes dzinējspēks. No tā arī izriet viena no pārskatā norādītajā galvenajām rekomendācijām - **palielināt finansējumu zemo izmaksu īres mājokļiem teritorijās ar pieaugošo nodarbinātību**.[[4]](#footnote-4)

Tāpat tiesības uz mājokli izriet no vairākiem starptautiskiem dokumentiem, kuriem Latvija ir pievienojusies. Tā piemēram ANO Starptautiskā pakta par ekonomiskajām, sociālajām un kultūras tiesībām 11. pants paredz, ka pakta dalībvalstis atzīst katra cilvēka tiesības uz viņam un viņa ģimenei atbilstošu dzīves līmeni. Tas ir nepieciešamais uzturs, apģērbs un mājoklis, un tiesības nemitīgi uzlabot dzīves apstākļus. Dalībvalstis veiks nepieciešamos pasākumus, lai nodrošinātu šo tiesību īstenošanu, atzīstot, ka šai ziņā svarīga nozīme ir brīvprātīgai starptautiskajai sadarbībai. Tāpat arī Eiropas Sociālās Hartas 16. pants nosaka, ka, lai nodrošinātu apstākļus, kas nepieciešami pilnīgai ģimenes kā sabiedrības pamatvienības attīstībai, Līgumslēdzējas puses apņemas veicināt ģimenes dzīves ekonomisko, juridisko un sociālo aizsardzību ar tādiem līdzekļiem kā ģimeņu pabalsti, fiskālie atvieglojumi, dzīvojamā fonda nodrošināšana ģimenēm, pabalsti jaunlaulātajiem un citiem piemērotiem līdzekļiem.

Tiesības uz mājokli nozīmē tiesības dzīvot kaut kur drošībā, mierā un cieņā. Starptautiskajos cilvēktiesību dokumentos ir noteikts šo tiesību minimālais standarts, kas valstij ir jānodrošina tai pieejamo resursu ietvaros.

ANO Ekonomisko, sociālo un kultūras tiesību komiteja 1991.gadā pieņēma Vispārējo komentāru Nr.4, kurā skaidrots tiesību uz mājokli saturs un tiesību uz mājokli nodrošināšanas nosacījumi. No šā komentāra izriet, ka valstij prioritāri palīdzība sniedzama personām, kuras objektīvu iemeslu dēļ nespēj īstenot savas tiesības uz mājokli. Arī nacionālajā tiesiskajā regulējumā kā viens no galvenajiem kritērijiem palīdzības saņemšanai ir personas maznodrošinātība. Tātad ienākumu līmenis un apstāklis, ka persona objektīvu iemeslu dēļ nevar sevi apgādāt un iegūt mājokli nekustamo īpašumu tirgū, ir pamats personai pretendēt valsts garantētās palīdzības saņemšanai.

Tiesības uz mājokli nevar tulkot sašaurināti, ar tām saprotot tikai tiesības uz „jumtu virs galvas”. Tās ietver sevī vairākus aspektus, kas valstij ir jāņem vērā. Saskaņā ar ANO Starptautiskā pakta par ekonomiskajām, sociālajām un kultūras tiesībām Vispārējiem komentāriem Nr. 4, tiesību uz mājokli minimālo standartu veido:

* valdījuma tiesiskā nodrošināšana – valdījuma tiesību izmantošanas nodrošināšana, tiesiskā aizsardzība pret piespiedu izlikšanu, vajāšanu un citām spaidu formām;
* pakalpojumu, materiālu un infrastruktūras pieejamība – stabila pieeja dabas un kopējiem resursiem, ūdensapgādes sistēmām, pieeja enerģijai ēdiena pagatavošanai, apkurei, apgaismojumam, sanitārajām, higiēnas, pārtikas produktu glabāšanas un atkritumu izvešanas sistēmām;
* mājokļa pieejamība no izdevumu viedokļa – mājokļa izdevumu samērīgums ar ienākumu līmeni, valsts pienākums sniegt palīdzību personām, kuras nespēj saņemt atbilstošu mājokli ienākumu dēļ (dzīvojamās telpas piešķiršana lietošanā, pabalsti īres un maksas par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu, apmaksai u.c. palīdzības veidi);
* mājokļa derīgums dzīvošanai – dzīvojamai telpai ir jābūt tādai, kas aizsargā pret aukstumu, mitrumu, karstumu, lietu, vēju vai citiem draudiem veselībai, riskiem, kas saistīti ar neapmierinošu telpu stāvokli, un slimību pārnēsātājiem. Ir jābūt garantētai iedzīvotāju fiziskajai drošībai;
* mājokļa pieejamība – dzīvojamai telpai ir jābūt pieejamai personām, kurām ir tiesības uz to. Organizējot palīdzību, valstij ir jāņem vērā dažādu mazaizsargātu personu (personas ar invaliditāti, AIDS inficētas personas, garīgi slimas personas, dabas katastrofās cietušas personas) īpašās dzīvokļa vajadzības un jāizskata tās prioritārā kārtībā;
* mājokļa novietojums – mājoklim jāatrodas vietā, kas nodrošina pieeju darba vietai, veselības aizsardzības sistēmai, skolām, bērnu iestādēm u.tml.;
* mājokļa atbilstība kultūrai – mājokļa arhitektūrai, celtniecības materiāliem un mājokļu politikai ir jāatspoguļo savdabība un kultūras tradīciju daudzveidība.[[5]](#footnote-5)

Mājokļu pieejamības trūkumu akcentē arī Ekonomikas ministrijas veiktā aptauja par reģionu pašvaldībās nepieciešamo dzīvokļu skaitu un paredzamo darba vietu skaita pieaugums tuvāko trīs gadu laikā. Apskatot mobilitātes nodrošināšanai nepieciešamā īres dzīvojamā fonda pieejamību šajās pašvaldībās sludinājumu portālā “SS.COM”, ārkārtīgi zemais sludinājumu skaits par izīrējamo dzīvojamo platību skaidri norāda uz OECD Ekonomikas pārskatā par Latviju norādīto ierobežoto īres mājokļu piedāvājumu, kas rezultējas ar ierobežotu Latvijas ekonomisko attīstību, nepietiekamu tautsaimniecības izaugsmi un konkurētspējas samazināšanos.

1. **MĀJOKĻA PIEEJAMĪBA MĀJSAIMNIECĪBĀM LATVIJĀ**

Lai noteiktu mājokļu pieejamību īres dzīvokļiem ēkā, kas atbilst būvniecības un energoefektivitātes prasībām, Ekonomikas ministrija veica tirgus aptauju, kuras mērķis bija noskaidrot 50 m2 liela dzīvokļa izmaksas mājsaimniecībai . Pirmkārt jāuzsver, ka gadījumu skaits, kuros nekustamā īpašuma attīstītāji piedāvā dzīvokļus jaunajā projektā izīrēt ir ļoti ierobežots, piemēram, vairāki nekustamo īpašumu attīstītāji jaunajos projektos dzīvokļus īrei nepiedāvā. Mājsaimniecībām, lai izīrētu 50 m2 dzīvokli, sedzot komunālos un apsaimniekošanas izdevumus ir jārēķinās ar 450 *euro* līdz 530 *euro* lielām izmaksām.

Mājokļa izdevumiem nevajadzētu pārsniegt 30% no mājsaimniecības ienākumiem. Saskaņā ar Ekonomikas ministrijas veikto aptauju un aprēķiniem, lai mājsaimniecība varētu atļauties īrēt būvniecības un energoefektivitātes prasībām atbilstošu dzīvokli ievērojot minēto izdevumu proporciju par mājokli no rīcība esošajiem ienākumiem, mājsaimniecības ieņēmumiem ir jābūt sākot no 1600 *euro*.

Iespēja īrēt mājokli, kas atbilst mūsdienu būvniecības standartiem un energoefektivitātes prasībām, ir liegta 80%[[6]](#footnote-6) mājsaimniecību, jo to ienākumi ir zemāki par 1600 *euro* mēnesī. Papildus jāņem vērā, ka 50% mājsaimniecību ienākumi mēnesī nepārsniedz 700 *euro* mēnesī, tātad pusei no Latvijas mājsaimniecībām mēneša ienākumi būtu jādubulto, lai tās spētu atļauties īrēt mājokli, kas atbilst mūsdienu būvniecības standartiem un energoefektivitātes prasībām.

Šī problēma uzsvērta arī OECD Ekonomikas pārskatā par Latviju, kur statistika par iedzīvotāju labklājību Latvijā, salīdzinājumā ar OECD vidējo rādītāju, ir viena no zemākajām tieši ienākumu un mājokļu pieejamības kategorijās. Latvijā ir augstākais iedzīvotāju īpatsvars, kuru tīrie ienākumi ir zem nabadzības sliekšņa, kas noved pie tā, ka daudzas mājsaimniecības ar zemiem ienākumiem ir nepietiekami nodrošinātas ar mājokļiem.[[7]](#footnote-7)

1. **INVESTĪCIJU TRŪKUMS DAUDZDZĪVOKĻU NAMU CELTNIECĪBĀ PERSONĀM, KAS IR TIESĪGAS SAŅEMT PALĪDZĪBU DZĪVOJAMO TELPU JAUTĀJUMU RISINĀŠANĀ**

Šī brīža dzīvojamais fonds ir būtiski novecojis, kas palielina tā uzturēšanas izmaksas un, nepalielinoties mājsaimniecību ienākumiem, attālina tā atjaunošanās perspektīvas. Līdz 1941.gadam Latvijā uzbūvēti 45% no visa daudzdzīvokļu ēku skaita, savukārt no 1961. līdz 1992. gadam Latvijā uzcelti 53% no dzīvojamā fonda, bet kopš 1993.gada no jauna uzbūvēto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpatsvars ir tikai 2%[[8]](#footnote-8). Latvijā novērojama ļoti lēna daudzdzīvokļu dzīvojamā fonda atjaunošanās, gadā tiek uzbūvēti tikai 0,2% no kopējā dzīvokļu skaita Latvijā.

Šobrīd privātā sektora investīcijas īres namu būvniecībā uz tirgus nosacījumiem ir nepietiekamas. Minētais ir saistīts ar to, ka reģionos dzīvojošo iedzīvotāju maksātspēja ir zema. Pieejamie kreditēšanas termiņi ir būtiski īsāki par ēkas ekspluatācijas termiņu, kas palielina izmaksas par dzīvojamo telpu.

Vienlaicīgi ir jāuzsver, ka privāto investīciju apmērā daudzdzīvokļu namu būvniecībā Latvija ievērojami atpaliek no Igaunijas un Lietuvas. Ja 2017.gadā Latvijā uzbūvēti 1155 dzīvokļi, tad gan Igaunijā, gan Lietuvā uzbūvēti trīs ar pusi reizes vairāk dzīvokļi jeb 4307 dzīvokļi Igaunijā un 4024 dzīvokļi Lietuvā.[[9]](#footnote-9)

1. **IEDZĪVOTĀJU SKAITA IZMAIŅAS UN MIGRĀCIJA**

Lai arī iedzīvotāju skaita pieaugums kopš 2010.gada galvenokārt ir novērojams tikai Pierīgā. Svarīgs faktors ir iedzīvotāju iekšzemes migrācija no reģioniem uz Rīgu, Pierīgu vai reģionālajiem centriem.

Neapmierinātība ar mājokļu pieejamību reģionos un augstais izdevumu īpatsvars mājoklim no ienākumiem Latvijā, ir viens no būtiskiem iemesliem iedzīvotāju emigrācijai uz ārvalstīm un nespējai darbaspēku noturēt Latvijā. Savukārt citas Eiropas Savienības dalībvalstīs, piemēram, Nīderlandē, Francijā, Apvienotajā Karalistē un Spānijā, kur mājsaimniecību ieņēmumi ir augstāki kā Latvijā, īpatsvars publiskajiem ieguldījumiem, kas tiek veikti, lai veicinātu mājokļu pieejamību, pārsniedz 1% no iekšzemes kopprodukta.

Lai arī ikgadējais no Latvijas izbraukušo iedzīvotāju skaits ir samazinājies pēc finanšu krīzes pārvarēšanas, vēl joprojām gadā no Latvijas izbrauc ap 20 tūkstoši iedzīvotāju. Negatīvais migrācijas saldo rada arī ievērojamus ekonomiskos zaudējumus.**EDĀVĀJUMS TĀLĀKAI RĪCĪBAI**

1. **PIEDĀVĀJUMS TĀLĀKAI RĪCĪBAI**

Ilgtermiņa kapitāla pieejamība un termiņi, kas būti tuvi mājokļa derīgās lietošanas ilgumam ir būtisks faktors, kas ietekmē mājokļu pieejamību. Pašreiz komercbanku sektors nepiedāvā mājokļu aizdevumus ar salīdzinoši zemām procentu likmēm, kuru termiņš tuvinātos mājokļa lietderīgās ekspluatācijas termiņam (vismaz 50 gadi), tādējādi, lai atmaksātu aizdevumu, īres maksa ievērojami pārsniedz to apmēru, ko iedzīvotāji, atbilstoši viņu ienākumu līmenim, spēj atļauties.

Izstrādājot iespējamos atbalsta variantus un diskusijās ar iesaistītajam pusēm ir vērtēti dažādi iespējamie risinājumi kā piemēram, mezanīna aizdevums, Eiropas investīciju bankas aizdevums un speciāla īres mājokļu būvniecības operatora izveide, kā arī Valsts kases aizdevums. Atbalsta mehānismā īres mājokļu būvniecībai reģionos nav paredzēts valsts grants būvniecības vai īres maksu subsīdijai.

Atbilstošākais gan no ieviešanas ātruma viedokļa, gan no ietekmes uz valsts budžetu, gan no finanšu resursu cenas jeb procentu likmju viedokļa ir Valsts kases aizdevums.

1.attēls.

ATBALSTS ĪRES MĀJOKĻU BŪVNIECĪBAI REĢIONOS

Pašvaldība

Valsts kase

Pašvaldības kapitālsabiedrība (īres mājas īpašnieks)

Īres māja

Īrnieki

galvojums

100% aizdevums

aizdevuma atmaksa

Investīcijas – privātais būvnieks

mājoklis par pieejamu īres maksu

īres maksa

Izpildot valsts atbalsta nosacījumus, īres mājokļu būvniecības atbalstam tiek piedāvāts sekojošs risinājums:

* Valsts kases ilgtermiņa (30gadi) aizdevums ar zemu procentu likmi, ko var fiksēt uz 5/10 vai 30 gadiem;
* mājokļa pieejamība tiek noteikta kā sabiedriskais pakalpojums;
* Valsts kases aizdevumu saņem pašvaldības kapitālsabiedrība, pašvaldības sniedz galvojumu Valsts kasei;
* pašvaldības kapitālsabiedrība pasūta īres mājokļu būvniecību privātam būvniecības uzņēmumam atklātā konkursā, balstoties uz projektēšanas-būvniecības (*Design-Build*) principa;
* pašvaldības kapitālsabiedrība kā pasūtītājs ņem vērā MK noteikumos definētus atbilstības nosacījumus dzīvojamai ēkai, ar mērķi nodrošināt personas ar kvalitatīvu un būvniecības prasībām atbilstošu mājokli;
* pašvaldības kapitālsabiedrība iepirkuma izsludināšanas brīdī nosaka būvniecības izmaksu griestus par 1m2 lietderīgo platību;
* jāparedz nosacījums par pamata infrastruktūras tuvumu (ceļu/ielu tīkls, ūdensvadi, centrālapkure, u.c.), kā rezultātā tiek efektivizēta un padarīta lētāka jau esošās infrastruktūras izmantošana;
* pašvaldības kapitālsabiedrība ar publiskajā iepirkumā uzvarējušo komersantu slēdz priekšlīgumu. Uz priekšlīguma pamata, pēc ēkas nodošanas ekspluatācijā, par tās īpašnieku kļūst pašvaldības kapitālsabiedrība un jaunuzceltā ēka tiek iekļauta tās bilancē;
* dzīvokļu izīrēšanas kārtība un nosacījumi ir pašvaldības kompetencē, vienlaikus dzīvojamās telpas ieinteresētajiem lietotājiem tā nodrošina atklātā, pārredzamā un nediskriminējošā veidā;
* pašvaldība var nodrošināt arī zemāku īres maksu par 1m2, vienlaikus nodrošinot savlaicīgus pašvaldības kapitālsabiedrības aizdevuma atmaksas norēķinus ar Valsts kasi.
* atbalsta programmas uzraudzības mehānismā ir jādarbojas “četru acu” principam. Projektu iesniegumus vērtē Valsts kase no finansiālā aspekta, kā aizdevējs, un Ekonomikas ministrija, ja nepieciešams no mājokļu politikas veidošanas viedokļa.
* Valsts atbalsta regulējuma nosacījumu izpildei ekonomikas ministrija, sadarbībā ar Finanšu ministriju sagatavo izvērtējumu tirgus nepilnību definēšanai (noteikta atbalsta mērķa grupa, atbalsta teritorijas ierobežojumi, līgumu slēgšanas termiņi u.c.)
* ņemot vērā līdzšinējās tirgus attīstības tendences, īres mājokļu būvniecības atbalsta programmai kvalificējas visa Latvijas teritorija, izņemot Rīgu un 20 km rādiusu ap Rīgas pilsētu, kur jau pašlaik tiek celti daudzīvokļu dzīvojamās mājas.

Aktīvi iesaistoties pašvaldībām un realizējot programmu, tā sniegtu tūlītēju risinājumu novadiem un pilsētām jaunu darbinieku piesaistei, kurās veidojas jaunas darba vietas, un sākotnēji atrisina mobilitātes iespējas darba spēkam, kam ir vidēji augsts atalgojums. Mājokļa pieejamības paplašināšana mudina iedzīvotājus, meklējot darba iespējas, nevis migrēt ārpus valsts, bet izvēlēties iekšējo migrāciju, kas samazinātu ekonomiskos zaudējumus no negatīvā migrācijas saldo. Tāpat programma papildus sniegtu atbalstu no Latvijas emigrējušo iedzīvotāju atgriešanai valstī, piedāvājot finansiāli izdevīgu un mūsdienu kvalitātes standartiem atbilstošu mājokli reģionos, kur veidojas jaunas darba vietas.[[10]](#footnote-10)

Ministru prezidenta biedrs,

ekonomikas ministrs A.Ašeradens

Vīza:

Ekonomikas ministrijas valsts sekretārs Ē.Eglītis

Salmiņš, 67013112

[Janis.Salmins@em.gov.lv](mailto:Janis.Salmins@em.gov.lv)

1. Deklasificēts saskaņā ar MK 02.10.2018. sēdes protokollēmuma (prot. Nr.45 44.§) 4.punktā noteikto [↑](#footnote-ref-1)
2. *Alice Pittinii, HOUSING AFFORDABILITY IN THE EU Current situation and recent trends (2012) CECODHAS* [↑](#footnote-ref-2)
3. D.Andrews, A.Caldera Sanchez, A.Johansson*. OECD Economics Department Working Papers No. 836* *“Housing Markets and Structural Policies in OECD countries”,* (2011) [↑](#footnote-ref-3)
4. OECD pārskats par Latviju (2017) <http://www.oecd.org/economy/surveys/Latvia-2017-OECD-economic-survey-overview.pdf> [↑](#footnote-ref-4)
5. <http://www.tiesibsargs.lv/lv/pages/cilvektiesibas/socialas-un-ekonomiskas-tiesibas/tiesibas-uz-majokli> [↑](#footnote-ref-5)
6. Centrālās statistikas pārvaldes dati par 2016.gadu un Ekonomikas ministrijas aprēķini [↑](#footnote-ref-6)
7. OECD pārskats par Latviju (2017) <http://www.oecd.org/economy/surveys/Latvia-2017-OECD-economic-survey-overview.pdf> [↑](#footnote-ref-7)
8. Valsts kadastra informācijas sistēma [↑](#footnote-ref-8)
9. Centrālās statistikas pārvalde, Lietuvos Statistikos departamentas, Eesti Statistika [↑](#footnote-ref-9)
10. Pētījums “Latvijas emigrantu kopienas: nacionālā identitāte, transnacionālās attiecības un diasporas politika” (2015) [↑](#footnote-ref-10)