**Informatīvais ziņojums**

**“Valsts atbalsts pašvaldībām, lai nodrošinātu iedzīvotājiem kvalitatīvus un pieejamus īres mājokļus”**

Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas (turpmāk – VARAM) izstrādātais informatīvais ziņojums “Valsts atbalsts pašvaldībām, lai nodrošinātu iedzīvotājiem kvalitatīvus un pieejamus īres mājokļus” ietver esošās situācijas analīzi reģionālā līmenī par cilvēkkapitālu un pieprasījumu pēc īres mājokļiem, kā arī sniedz ieskatu par risinājumu, lai nodrošinātu iedzīvotājiem kvalitatīvus un pieejamus īres mājokļus.

Reģionālās attīstības atšķirību mazināšana ir ilgtermiņa izaicinājums. Latvijā ir vienas no augstākajām reģionālās attīstības atšķirībām – starp Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas (turpmāk – OECD*)* valstīm tās ir trešās augstākās. Rīgas plānošanas reģionā iekšzemes kopprodukts (turpmāk – IKP) uz vienu iedzīvotāju 2016.gadā ir 17 213 *euro*, kas ir 135% no vidējā IKP uz vienu iedzīvotāju valstī (12 760 *euro*). Kurzemē IKP uz vienu iedzīvotāju ir 74% no vidējā IKP uz vienu iedzīvotāju valstī, Vidzemē 66%, Zemgalē 63%, bet Latgalē 51%.14

Reģionālās attīstības atšķirības ir būtiski ietekmējušas arī iedzīvotāju skaita izmaiņas pēdējos 10 gados, un tas būtiski atšķiras reģionāli – Pierīgas statistiskajā reģionā pēdējos 10 gados iedzīvotāju skaits ir samazinājies tikai par 1%, kamēr Latgales statistiskajā reģionā par 20%.15 Iedzīvotāju skaits ietekmē arī pašvaldību ieņēmumus un iespējas nodrošināt iedzīvotājiem pieejamus, pilnvērtīgus pakalpojumus, radot atšķirīgus izaicinājumus starp reģioniem.

**Reģionālās politikas mērķis ir visu reģionu potenciāla attīstība un sociālekonomisko atšķirību mazināšana, stiprinot to iekšējo un ārējo konkurētspēju, kā arī nodrošinot teritoriju specifikai atbilstošus risinājumus apdzīvojuma un kvalitatīvas dzīves vides attīstībai.**

Pēc VARAM aprēķiniem pie esošā ekonomiskās attīstības tempa, lai sasniegtu reģionālās atšķirības 75%16 apmērā no Latvijas vidējā IKP, būtu nepieciešami 50 gadi, sasniedzot 7 994 milj. *euro* IKP pieaugumu plānošanas reģionos. VARAM uzskata, ka nepieciešams izvirzīt ambiciozāku mērķi - sasniegt šādu reģionālo atšķirību samazināšanos 20 gados. Lai sasniegtu šo mērķi būtisks ir cilvēkkapitāla faktors - **Reģionālās politikas pamatnostādnes 2020.-2027.gadam[[1]](#footnote-1)** (turpmāk – RPP)apakšmērķī “Uzņēmējdarbības vides uzlabošana reģionos” paredz rīcības virzienu “**Cilvēkkapitāla piesaiste reģionos”** un no tā izrietošu uzdevumu: **Mājokļu pieejamība darbaspēkam reģionos.**

**Informatīvā ziņojuma mērķis ir informēt par augstāk minētā RPP noteiktā apakšmērķa un uzdevuma izpildes gaitu, vienlaikus nosakot turpmāku rīcību ar konkrētiem uzdevumiem un atbildīgajām institūcijām.**

Izmaksu ziņā pieejamu un kvalitatīvu mājokļu trūkums ir viens no iemesliem, kas kavē valsts iekšējo mobilitāti un netieši izraisa citus negatīvus efektus:

* mazāka iespēja iesaistīt darba tirgū darba meklētājus un bezdarbniekus,
* tiek kavēta tautsaimniecības izaugsme,
* tiek padziļināta depopulācija.

**Papildus Nacionālā attīstības plānā 2021. - 2027. gadam (turpmāk - NAP 2027)** rīcības virziena “**Mājoklis[[2]](#footnote-2)**” uzsver, ka kvalitatīvu mājokļu pieejamība ir svarīga:

* depopulācijas mazināšanai,
* tautas ataudzei,
* darbaspēka mobilitātei,
* jaunu darba vietu veidošanai,
* nabadzības un sociālās atstumtības mazināšanai.

Šī rīcības virziena uzdevumi:

1. atbalsta sniegšana ilgtspējīgu, zemu ekspluatācijas un būvniecības izmaksu mājokļiem primāri teritorijās ar jaunu darba vietu potenciālu, tai skaitā novēršot tirgus nepilnības, kas bremzē resursus maz patērējošu, energoefektīvu modulāro būvniecību, nodrošinot energoefektivitāti, siltumnīcefekta gāzu (SEG) emisiju samazinājumu, inovatīvu tehnoloģiju un gudrās mājas risinājumu un vietējo resursu izmantošanu,
2. mājokļu īres tirgus funkcionēšanas uzlabošana, izveidojot efektīvu īres tirgus tiesisko regulējumu un nodokļu/nodevu piemērošanu un aktualizējot dzīvokļu tiesību regulējumu pārvaldīšanas, īpašumtiesību un būvniecības jomā.

Reģionālajā attīstībā izšķiroša loma ir uzņēmējdarbības videi reģionos, jo tā sniedz nodarbinātības iespējas un līdz ar to labklājību iedzīvotājiem, stimulē iedzīvotāju palikšanu dzīvesvietās, samazinot teritoriju depopulāciju, kā arī rada ienākumus pašvaldību budžetos no nodokļiem, kas savukārt dod iespējas veikt ieguldījumus teritorijas infrastruktūras uzlabošanā, rezultātā kopumā paaugstinot iedzīvotāju dzīves kvalitāti.

Tāpēc reģionālās ekonomikas attīstībā būtiska loma ir tieši pašvaldībām kā vietējās attīstības līderiem, kas sadarbībā ar komersantiem veido uzņēmējdarbībai labvēlīgu vidi, tādējādi noņemot slogu komersantam veikt ieguldījumus infrastruktūrā un dodot tam iespēju novirzīt savas investīcijas produkta attīstībai.

Vērtējot šobrīd esošos instrumentus pašvaldībām reģionālās attīstības atbalstam, tiek nodrošināts atbalsts uzņēmējdarbībai, kas dod iespējas piesaistīt jaunas darba vietas reģioniem.

**Lai sasniegtu mērķi cilvēkkapitāla piesaistei reģionos, trūkst ilgtermiņa risinājumu un atbalsta instrumentu pašvaldībām mājokļu īres tirgus izveidei un stiprināšanai.**

1. **Esošā situācija**

Iedzīvotāju skaits desmit gadu laikā no 2010. līdz 2020.gadam Latvijā kopā ir samazinājies par 10%, savukārt Latgales reģionā iedzīvotāju skaits ir samazinājies gandrīz par vienu piekto daļu jeb 18,5%. Lai arī ne tik nelabvēlīgas, bet pat Rīgas reģionā ir vērojamas iedzīvotāju skaita izmaiņas.

1.tabula

**Iedzīvotāju skaits un tā izmaiņas Latvijā un reģionos, 2010. – 2020. gadā**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|   | **Izmaiņas, %****(2010. – 2020. gads)** | **Izmaiņas, cilvēki****(2010. – 2020. gads)** |
| **Rīgas reģions** | -4,3% | -45398 |
| **Vidzemes reģions** | -15,7% | -34270 |
| **Kurzemes reģions** | -15,0% | -41880 |
| **Zemgales reģions** | -12,7% | -33175 |
| **Latgales reģions** | -18,5% | -58106 |
| **Latvija** | -10,0% | -212829 |

*Avots: VARAM veidots pēc Centrālās statistikas pārvaldes datiem*

Iedzīvotāju skaits, blīvums atšķirīgās apdzīvoto vietu struktūrās ir viens no nozīmīgākajiem reģionālās attīstības izaicinājumiem Latvijā. Arī NAP 2027 minēts, ka ne tikai depopulācija, bet arī iedzīvotāju novecošanās rada jaunas vajadzības, kuras ir jārisina pašvaldībās. Iepriekš minēto faktoru kopums apliecina, ka pietiekams iedzīvotāju skaits ir priekšnoteikums veiksmīgai dažādu pakalpojumu nodrošināšanai pašvaldībās, t.sk. uzņēmējdarbības attīstības jomā.

1. Attēls

**Iedzīvotāju skaita izmaiņas statistikas reģionos un to faktori no 2010. gada līdz 2020. gadam**

*Avots: VARAM veidots pēc Centrālās statistikas pārvaldes datiem*

Vērtējot iedzīvotāju skaita izmaiņu faktorus pēdējo 10 gadu laikā (laika posmā no 2010. gada līdz 2020. gadam), tad noteicošā ir bijusi tieši migrācija, kas ir bijis dominējošais faktors. Vienlaikus migrācijas tendence ir būtiski mainījusies pēdējos 10 gados, kopējam migrācijas saldo virzoties uz pozitīvu tendenci, kur Pierīgas reģionā tas jau ir sasniegts.

2.tabula

**Iedzīvotāju skaits pēc vecuma Latvijā, 2016. – 2020. gadā**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Vecuma grupa** | **2016.** | **2017.** | **2018.** | **2019.** | **2020.**  |
| Līdz darbspējas vecumam | 300260 | 303587 | 305291 | 305080 | 305188 |
| **15–19 gadi** | 86281 | 85799 | 86834 | 88927 | 89522 |
| **20–24 gadi** | 113332 | 102510 | 92989 | 87077 | 83996 |
| **25–29 gadi** | 142180 | 137155 | 131714 | 123792 | 115546 |
| **30–34 gadi** | **137236** | 138635 | 139806 | 139017 | **137794** |
| **35–39 gadi** | 126836 | 125024 | 125015 | 127927 | 130379 |
| **40–44 gadi** | 135589 | 132105 | 128938 | 126352 | 124087 |
| **45–49 gadi** | 133922 | 133550 | 133208 | 132411 | 131906 |
| **50–54 gadi** | 140870 | 135855 | 131885 | 129259 | 127715 |
| **55–59 gadi** | 143381 | 144574 | 143946 | 141408 | **138282** |
| **60–64 gadi** | 122485 | 123413 | 125897 | 129739 | 131847 |
| Pēc darbspējas vecuma | 288171 | 287006 | 284574 | 281466 | 391413 |

*Avots: VARAM veidots pēc Centrālās statistikas pārvaldes datiem*

Analizējot iedzīvotāju skaitu pēc vecuma, jāsecina, ka darbspējīgo iedzīvotāju grupā lielākais iedzīvotāju skaits ir vecumā no 55-59 gadi un vecumā no 30-34 gadi. Tāpat tikai divas vecuma grupās ir pieaudzis iedzīvotāju skaits– 30-34 gadi un 35-39 gadi, kas ir saistāms ar augsto dzimstību šajās vecuma grupās 1980-mitajos gados, gan ar remigrācijas procesu, kad daļa darbspējīgo iedzīvotāju atgriežas uz dzīvi Latvijā pēc prombūtnes ārvalstīs**. Līdz ar to būtiska ir īres mājokļu pieejamība darbaspēka piesaistei reģionos.**

RPP ietvaros veiktā analīze liecina, ka īres mājokļu tirgus attīstība Latvijā un reģionos ir stagnējoša, jo pastāv ekonomiskie, administratīvie un normatīvie šķēršļi, kas kavē investīciju piesaisti zemo izmaksu īres mājokļu būvniecībā. Piemēram, šāds negatīvais aspekts ir ilgtermiņa finansējuma, kas būtu izmantojams 30 gadus vai ilgāk, trūkums, it īpaši reģionos. Šādu situāciju pastiprina apstāklis, ka nekustamā īpašuma attīstītāji nesaredz peļņas iespējas tālāk par 15 km aiz Rīgas robežām[[3]](#footnote-3).

VARAM 2020.gada decembrī veica pašvaldību aptauju, lai noskaidrotu, vai pašvaldībām būtu interese saņemt aizdevumu īres dzīvokļu izveidošanai. Aptaujā piedalījās 63 pašvaldības, no kurām **41 pašvaldība jeb 65% atbildēja apstiprinoši**. Savukārt 22 pašvaldības jeb 35% no pašvaldībām, kuras piedalījās aptaujā, atbildēja noraidoši.

Pašvaldības, kuras aptaujā atbildēja apstiprinoši, norādīja, ka kopējais rindā esošo cilvēku skaits ir 3902, vidēji pašvaldībā 95 cilvēki. No tiem kvalificēto speciālistu skaits rindā šajās pašvaldībās ir 182. Teorētiski **šajās pašvaldībās būtu nepieciešamība pēc 1323 dzīvokļiem**.

Saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes datiem par iedzīvotāju ilgtermiņa migrācijas saldo, 2020.gadā Pierīgas reģionā migrācijas tendence bija pozitīva, proti, uz dzīvi reģionā pārcēlušies 3767 iedzīvotāji. Lai arī citviet reģionos ilgtermiņa migrācijas saldo rādītāji vēl saglabājas negatīvi, vērojama pozitīva migrācijas tendence (skat. 1.attēlu), tādējādi vēl papildu pašvaldību aptaujas rezultātā noskaidrotajai nepieciešamībai pēc 1323 īres dzīvokļiem, teorētiski varētu būtu nepieciešami **arī 3767 īres dzīvokļi tiem, kuri atgriezušies uz dzīvi kādā no reģioniem**. Tādējādi pašvaldībās nepieciešamība pēc mājokļiem ir **arī ārpus tradicionāli veidojušās dzīvokļu rindas** dažādām iedzīvotāju sociālajām grupām, nodrošinot mājokļus ģimenēm, speciālistiem, t.sk pašvaldībās un uzņēmumos.

3.tabula

**Aptaujas rezultāti par pašvaldību interesi īres mājokļu nodrošināšanā**

|  |  |
| --- | --- |
| **Rādītājs** | **Skaits** |
| Kopējais rindā esošo cilvēku skaits | 3902 |
| Vidēji pašvaldībā | 95 |
| Kvalificēto speciālistu skaits rindā, kopā (neskaitot parasto rindu) | 182 |
| Vidēji pašvaldībā | 4 |
| Izveidojamo dzīvokļu skaits, kopā | 1323 |
| Izveidojamo dzīvokļu skaits - vidēji vienā projektā | 22 |

*Avots: VARAM veidots pēc pašvaldību aptaujas datiem*

RPP sacīts, ka iedzīvotāju zemais ienākumu līmenis un pirktspēja ir galvenais iemesls mājokļu pieejamības problēmām kā reģionos, tā arī Rīgā un Pierīgā, ņemot vērā pieaugošās mājokļa izmaksas.

Pēc OECD pētījuma[[4]](#footnote-4) datiem, Latvijā ir viens no zemākajiem ar ēku uzturēšanu saistītajiem izmaksu līmeņiem Eiropā. Vienlaikus iedzīvotāji nav tik turīgi, lai varētu iegādāties jaunuzceltu mājokli, tāpēc daļa iedzīvotāju dzīvo zemas kvalitātes mājokļos ar ierobežotām iespējām savu dzīves vidi un telpu uzlabot.

OECD pētījumā secina, ka šāda situācija mājokļu jomā ierobežo arī darbaspēka mobilitātes iespējas. Pētījumā tiek rekomendēts valstī izstrādāt instrumentus, kā paplašināt plašākām iedzīvotāju grupām pieejamu īres mājokļu tirgu un **dažādojot mājokļu nodrošinātāju piedāvājumu**. Proti, pieejamāks īres mājokļu tirgus var sekmēt ekonomikas atveseļošanos, ņemot vērā iedzīvotāju darbaspēka mobilitātes iespējas.

4. tabula

**Mājsaimniecību patēriņa kopējā izdevumu struktūra (%)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Visas preces un pakalpojumi** | **2013.** | **2014.** | **2015.** | **2016.** | **2019. [[5]](#footnote-5)** |
| **Pārtika un bezalkoholiskie dzērieni** | **28,2** | **27,5** | **26,5** | **26,2** | **23,3** |
| Alkoholiskie dzērieni un tabakas izstrādājumi | 3,3 | 3,2 | 3,3 | 3,2 | 2,9 |
| Apģērbs un apavi | 5,8 | 5,8 | 6,1 | 6,0 | 5,3 |
| **Mājoklis, ūdens, elektroenerģija, gāze un cits kurināmais** | **16,5** | **16,1** | **15,6** | **15,3** | **14,6** |
| Mājokļa iekārta, mājsaimniecības ierīces un mājokļa ikdienas uzturēšana | 4,2 | 4,6 | 4,7 | 4,8 | 5,7 |
| Veselības aprūpe | 6,2 | 6,3 | 6,4 | 6,6 | 7,1 |
| **Transports** | 13,2 | 12,9 | 13,1 | 13,9 | **14,6** |
| Sakari | 4,2 | 4,3 | 4,4 | 4,3 | 4,8 |
| Atpūta un kultūra | 7,1 | 7,9 | 7,9 | 7,6 | 8,1 |
| Izglītība | 1,4 | 1,5 | 1,3 | 1,2 | 1,2 |
| Restorāni un viesnīcas | 4,4 | 4,7 | 4,9 | 4,8 | 5,4 |
| Dažādas preces un pakalpojumi | 5,6 | 5,2 | 5,7 | 6,0 | 7,0 |

*Avots: VARAM veidots pēc Centrālās statistikas pārvaldes datiem*

Kā redzams 4. tabulā un 2. attēlā, laika posmā no 2013. līdz 2019. gadam no visu preču un pakalpojumu izdevumu sadaļas mājsaimniecību izdevumi par mājokli, ūdeni, elektroenerģiju, gāzi un citu kurināmo tiek ierindoti otrajā vietā aiz izdevumu sadaļas pārtikai un bezalkoholiskajiem dzērieniem, ar izņēmumu 2019. gadā, kad mājsaimniecību izdevumi par mājokli, ūdeni, elektroenerģiju, gāzi un citu kurināmo sastāda vienādu % apmēru ar transporta izdevumiem (14,6%).

2. Attēls

**Mājsaimniecību patēriņa kopējā izdevumu struktūra (%)**

*Avots: VARAM veidots pēc Centrālās statistikas pārvaldes datiem*

Lai noskaidrotu, kādu apjomu no mājsaimniecību izdevumiem sastāda ar mājokļa uzturēšanu saistītie izdevumi uz vienu mājsaimniecību, 5. tabulā ir veikts apkopojums kopumā pa Latviju un sadalījumā pa plānošanas reģioniem.

5. tabula

**Kopējie ar mājokļa uzturēšanu saistītie izdevumi uz vienu mājsaimniecību mēnesī, *euro***

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Latvija vai plānošanas reģions**  | 2016. | 2017. | 2018. | 2019. | 2020. |
| Latvija | 139,98 | 138,09 | 150,21 | 150,74 | 156,12 |
| Rīgas plānošanas reģions (Rīgas + Pierīgas reģions) | … | … | … | … | 180,17 |
| Vidzemes reģions | 110,14 | 108,09 | 124,12 | 121,17 | 130,58 |
| Kurzemes reģions | 111,34 | 115,61 | 125,15 | 132,04 | 129,81 |
| Zemgales reģions | 144,14 | 130,45 | 139,46 | 138,68 | 153,21 |
| Latgales reģions | 99,39 | 99,44 | 98,13 | 103,68 | 106,15 |

*Avots: VARAM veidots pēc Centrālās statistikas pārvaldes datiem*

2020. gadā mājokļa uzturēšanas izdevumi Latvijā bija vidēji 156 *euro* uz vienu mājsaimniecību mēnesī, kas ir par 3,2% vairāk nekā 2019.gadā, kad tie bija vidēji 151 *euro*. Rīgā un Pierīgā mājsaimniecības par mājokli vidēji maksāja 180 *euro* mēnesī. Savukārt citos reģionos izdevumi bija mazāki: Zemgalē – 153 *euro*, Kurzemē – 130 *euro*, Vidzemē – 131 *euro* un Latgalē – 106 *euro* mēnesī.

**Mājokļa uzturēšanas izdevumiem klāt jārēķina arī izdevumi par īri.** 2020.gadā jauno projektu dzīvokļu ilgtermiņa īres piedāvājumi svārstījās vidēji no 340 *euro* mēnesī par divistabu dzīvokli Ķengaragā līdz 640 *euro* mēnesī Rīgas pilsētas centrā.

6. tabula.

**Mājsaimniecību rīcībā esošie ienākumi reģionos (*euro* mēnesī)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Plānošanas reģions** | **2015.** | **2016.** | **2017.** | **2018.** | **2019.** |
| **Rīgas plānošanas reģions (Rīgas + Pierīgas reģions)** | … | … | … | … | **1 520,87** |
| Rīgas reģions | 1 155,60 | 1 176,78 | 1 270,39 | 1 387,53 | 1 452,72 |
| Pierīgas reģions | 1 156,75 | 1 202,70 | 1 330,75 | 1 503,77 | 1 657,18 |
| Vidzemes reģions | 831,30 | 833,96 | 920,78 | 955,41 | 1 136,68 |
| Kurzemes reģions | 955,07 | 939,68 | 1 025,11 | 1 074,86 | 1 134,04 |
| Zemgales reģions | 907,32 | 928,52 | 1 075,66 | 1 218,12 | 1 313,81 |
| Latgales reģions | 654,98 | 678,55 | 726,16 | 823,38 | 912,63 |

*Avots: VARAM veidots pēc Centrālās statistikas pārvaldes datiem*

Iegādājoties jaunu mājokli Rīgā, jāņem vērā, ka vidējās kvadrātmetra cenas pirmreizējā tirgū jaunajos projektos Rīgas mikrorajonos svārstījās no 1580 līdz 1900 *euro*/m2 Lai arī interese par dzīvokļiem jaunajos projektos aug, klientu pieprasījumu daļēji var apmierināt tikai Rīgas un Pierīgas apkārtnēs. Reģionos joprojām šādu projektu trūkst, jo, izvērtējot reģionālo iedzīvotāju maksātspēju, jauno projektu izmaksas joprojām ir pārāk lielas. [[6]](#footnote-6).

Latvijā mājokļa pārdošanas un īres cenas pēdējo 10 gadu laikā pieaugušas attiecīgi par 83,6% un 35% [[7]](#footnote-7).

Arīdzan NAP 2027 paredz, ka mājokļu politika tiks veidota, ņemot vērā arī dažādu vecuma grupu un sociālo grupu mājokļu vajadzības, nodrošinot pietiekamu valsts atbalstu mājokļu pieejamībai īpašām grupām un sociālo mājokļu veidošanai.

1. **Risinājums**

Lai risinātu iepriekš aprakstīto situāciju, lai nodrošinātu iedzīvotājiem kvalitatīvus un pieejamus īres mājokļus, VARAM rosina izveidot **Mājokļu Fondu**, kas valsts atbalsta veidā sniedz palīdzību pašvaldībām šādu mājokļu nodrošināšanai.

Pašvaldībām kopš 2021.gada ir pieejams Valsts kases aizdevums īres dzīvokļu izveidošanai ārpus Rīgas plānošanas reģiona esošo pašvaldību īpašumā esošajās ēkās, veicot ēku un telpu pārbūvi vai atjaunošanu. Šī aizdevumu programma pašvaldībām ir terminēta un pašvaldības visbiežāk izvēlas saņemt aizņēmumu, lai risinātu sociālo mājokļu problēmas dažādām pašvaldības iedzīvotāju mērķa grupām. Vienlaikus, šī **terminētā aizdevumu programma nerada risināju jaunu īres mājokļu atbalstam**, tā neparedz ieņēmumu, piemēram, no īres maksas ieskaitīšanu kopējā fondā, lai tādējādi iegūtie finanšu līdzekļi tiktu izmantoti atkārtoti.

Piemērs, kas attiecas uz Amerikas Savienoto Valstu Masačūsetsas pavalsts galvaspilsētu Bostonu:

Bostonas plānošanas un attīstības aģentūra ir [[8]](#footnote-8)pašvaldības aģentūra[[9]](#footnote-9), kuras uzdevums primāri ir nodrošināt attīstību Bostonas pilsētā – gan nekustamo īpašumu, t.sk. mājokļu jomā, gan arīdzan saglabāt rūpniecībai paredzētās zonas, kā arī atbalstīt komersantus, sekmējot nekvalitatīvas infrastruktūras attīstību rūpniecībai paredzētajās teritorijās. Mājokļi lielākoties ir pieejami īrniekiem ar ienākumiem līdz 70% no reģiona vidējā ienākumu līmeņa. Lai šādus mājokļus nodrošinātu, aģentūra slēdz līgumus ar nekustamā īpašuma attīstītājiem.

Piemērs, kas attiecas uz Polijas pilsētu Poznaņu:

Poznaņas pašvaldības piemērā[[10]](#footnote-10) tika izveidoti 1300[[11]](#footnote-11) pieejami dzīvokļi, kuri tika finansēti no Eiropas investīciju bankas aizņēmuma 33 milj. *euro* apmērā. Kopējās šāda projekta izmaksas bija 66 milj. *euro*. Šāda projekta īstenošana ļauj mājokli iegūt tādām personu grupām, kuras nevar pretendēt uz pašvaldības mājokli ņemot vērā kādus specifiskus sociālos kritērijus. Vienlaikus šīm personām kā potenciālajiem mājokļu izmantotājiem ir salīdzinoši augsti ienākumi un var atļauties maksāt īri, tomēr nav iespējas iegādāties mājokli pēc tirgus cenas.

**Mājokļu Fonds tiktu veidots,** balstoties uz šādiem **priekšnoteikumiem**:

* Juridiskā forma:
	1. 100% valsts kapitālsabiedrība, kurā valsts kapitāla daļas turētāja ir Finanšu ministrijai, Ekonomikas ministrijai, VARAM.
	2. cits risinājums, piemēram, Mājokļu Fonda programma VARAM vai tās padotības iestādes Valsts reģionālās attīstības aģentūras pārraudzībā.
* Sākotnējais ieguldījums Mājokļu Fonda kapitālā tā pamatdarbībai piesaistīts no valsts budžeta līdzekļiem, t.sk. iespējams citiem avotiem, piemēram, no finanšu līdzekļiem, kas rodas Mājokļu Fonda darījumu ar nekustamo īpašumu, rezultātā;
* Jānodrošina neatkarīga finanšu līdzekļu plūsma, lai varētu veikt regulārus ieguldījumus jaunu īres mājokļu būvniecībai;
* Mājokļu Fonda darbība balstīta uz izstrādātu valsts atbalsta politiku pašvaldībām - īrei pieejamu mājokļu jomā;
* Mājokļu Fonda ietvaros jāveicina videi draudzīgu mājokļu būvniecība, t.sk. energoefektīvu ēku būvniecība, kas nākotnē kā zema enerģijas patēriņa ēkas radīs ieguvumus to īpašniekiem, apsaimniekotajiem uzturēšanas izdevumu ziņā, kas arī atbildīs virzībai uz klimata neitrāliem risinājumiem.

Lai piedāvātais modelis darbotos, ir iespējami vairāki pielietojami valsts atbalsta varianti, kur pirmais no tiem ir **pakalpojums ar vispārēju tautsaimniecisku nozīmi**[[12]](#footnote-12).

Sniedzot palīdzību pašvaldībām valsts atbalsta veidā īres mājokļu nodrošināšanai, valstij/pašvaldībai ir īpaši jāpilnvaro konkrēts uzņēmums sniegt pakalpojumu ar vispārēju tautsaimniecisku nozīmi.

Saskaņā ar Finanšu ministrijas sniegto informāciju[[13]](#footnote-13), vispārējās tautsaimniecības nozīmes pakalpojums (turpmāk – VTNP), ko dažkārt dēvē arī par sabiedrisko pakalpojumu, sevī ietver ideju, ka valstij/pašvaldībai vajadzētu iejaukties ekonomiskajos procesos tikai tad, **ja tirgus nespēj nodrošināt to, kas ir būtisks iedzīvotājiem**, proti, valsts/pašvaldība sniedz pakalpojumu tikai tirgus nepilnību apstākļos, kad tirgus dalībnieks (komersants), ja vadītos tikai no savām komerciālajām interesēm, nesniegtu vispār vai arī sniegtu citādā apmērā vai pie citādiem nosacījumiem, nekā to definējusi valsts, piemēram, ievērojot valsts izvirzītos nosacījumus attiecībā uz pakalpojuma cenu, objektīvi noteiktiem kvalitātes kritērijiem, pieejamību visiem valsts iedzīvotājiem neatkarīgi no ienākumu līmeņa un dzīvesvietas, un tamlīdzīgi.

VTNP ir pakalpojums visas sabiedrības interesēs, tāpēc, lai noteiktu vai palīdzība pašvaldībām valsts atbalsta veidā īres mājokļu nodrošināšanai kā atbalsta pasākums kvalificējas kā VTNP ir jāņem vērā šādi kritēriji[[14]](#footnote-14):

* vai pakalpojumu var kvalificēt kā VTNP - pakalpojums ir/nav definēts Latvijas Republikas normatīvajos aktos kā VTNP;
* vai plānotais VTNP ir atbilstošs tam, lai uz to varētu attiecināt VTNP lēmuma darbības jomu - plānotais VTNP atbilst vienam no VTNP lēmuma nosacījumiem, Mājokļu Fonda gadījumā - kompensācija par VTNP sniegšanu, kas ņem vērā sociālās vajadzības saistībā ar veselību un ilgtermiņa aprūpi, bērnu aprūpi, piekļuvi un reintegrāciju darba tirgū, sociālajiem mājokļiem un neaizsargāto grupu sociālo integrāciju;
* vai pilnvarojuma periods, kuru plānots noteikt VTNP sniedzējam ir vienāds vai īsāks par desmit gadiem - VTNP lēmums piemērojams tikai tad, **ja pilnvarojuma periods ir vienāds vai īsāks par desmit gadiem**;
* vai pilnvarojuma akts atbilst VTNP lēmumā noteiktajam – t.sk. ir noteikts konkrēts uzņēmums, kuram uzticēts VTNP pienākums un attiecīgā teritorija, kurā tas nodrošināms;
* vai institūcija, kura ir uzlikusi VTNP sniegšanas pienākumu, pilnvarojuma aktā ir ietvērusi nosacījumus kompensācijas noteikšanai - kompensācijas summa nedrīkst būt lielāka par summu, kas nepieciešama, lai segtu neto izmaksas, kas rodas, pildot VTNP pienākumus, tostarp saprātīgu peļņu;
* u.tml.

Bez augstāk tekstā apskatītā varianta par valsts atbalsta variantiem, bez VTNP ir arī citi valsts atbalsta veidi, piemēram, iespēja piemērot **Vispārējo grupu atbrīvojumu regulu**.

Sniedzot palīdzību pašvaldībām valsts atbalsta veidā īres mājokļu nodrošināšanai, **pašvaldībai iespēja izvēlēties piemērotāko valsts atbalsta modeli**:

* 1. lai izvēlētos pretendentu, kurš ir spējīgs sniegt nepieciešamo **VTNP** par zemāko cenu, **pakalpojuma sniedzējs ir izvēlēts saskaņā ar publiskā iepirkuma procedūru** (īstenojot atklātu, pārredzamu, nediskriminējošu un konkurenci nodrošinošu konkursa procedūru), kurā var piedalīties ikviens tirgus dalībnieks, t.sk. pašvaldības kapitālsabiedrības vai:
		1. *ja pakalpojuma sniedzējs nav izvēlēts saskaņā ar publiskā iepirkuma procedūru*, nepieciešamās kompensācijas līmenis ir noteikts pirms pakalpojuma saistību uzlikšanas, pamatojoties uz izmaksu analīzi, kuras tāda pat pakalpojuma sniegšanas nodrošināšanai rastos tipiskam uzņēmumam, kas ir labi vadīts un adekvāti nodrošināts ar līdzekļiem, lai spētu izpildīt VTNP sniegšanas saistības, ņemot vērā attiecīgos ieņēmumus un paredzot saprātīgu peļņu par šo saistību izpildi.
	2. izsludinot konkursu par operatoru ar vai bez līdzdalības – pašvaldībai būvējot daļu vai visu, un piesaistot tirgus dalībnieku, kurš nodrošina apsaimniekošanu vai tālāko objekta attīstību (Komisijas 2014.gada 17.jūnija Regula (ES) Nr.651/2014, ar ko noteiktas atbalsta kategorijas atzīst par saderīgām ar iekšējo tirgu, piemērojot Līguma 107.un 108.pantu (turpmāk - GEBER)[[15]](#footnote-15) 14.pants “Reģionālais ieguldījumu atbalsts” un 56.pants “Ieguldījumu atbalsts vietējai infrastruktūrai”). Šajā gadījumā pašvaldībai ir divas iespējas, kā sniegt valsts atbalstu:
		1. pilnas vai daļējas infrastruktūras veidā (56.pants “Ieguldījumu atbalsts vietējai infrastruktūrai”);
		2. granta veidā (14.pants “Reģionālais ieguldījumu atbalsts”).
1. **Tālākā rīcība**

1. Ministru kabinetam atbalstīt informatīvā ziņojuma “Valsts atbalsts pašvaldībām, lai nodrošinātu iedzīvotājiem kvalitatīvus un pieejamus īres mājokļus” ieceri par Mājokļa Fonda dibināšanu.

2. Normatīvā regulējuma sagatavošana:

* 1. VARAM līdz 2022.gada 1. janvārim sagatavot un iesniegt Ministru kabinetā noteikumu projektu par kārtību, kādā tiek veikta Mājokļu Fonda atbalsta īstenošana, uzraudzība un finansēšana[[16]](#footnote-16).

3. Mājokļu Fonda dibināšana:

* 1. VARAM līdz 2022.gada 1. jūnijam nodrošināt Mājokļu fonda institūcijas izveidošanu;
	2. VARAM sadarbībā ar līdzatbildīgajām ministrijām (atkarībā no Mājokļu Fonda juridiskās formas) līdz 2022.gada 1.decembrim nodrošināt Mājokļu Fonda darbības uzsākšanai nepieciešamo finanšu resursu piesaisti.

Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrs A.T. Plešs

D.Ziediņa, 67026549

Dace.Ziedina@varam.gov.lv

M.Kamoliņa, 66016763

Maija.Kamolina@varam.gov.lv

1. https://likumi.lv/ta/id/310954-par-regionalas-politikas-pamatnostadnem-2021-2027-gadam [↑](#footnote-ref-1)
2. https://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/inline-files/NAP2027\_apstiprin%C4%81ts%20Saeim%C4%81\_1.pdf [↑](#footnote-ref-2)
3. https://www.city24.lv/lv/nekustama-ipasuma-zinas/15836/virusa-pandemija-izgaismo-latvijas-majoklu-tirgus-problemas [↑](#footnote-ref-3)
4. https://www.oecd.org/latvia/launch-of-oecd-report-policy-actions-for-housing-affordability-in-latvia-june-2020.htm [↑](#footnote-ref-4)
5. Centrālās statistikas pārvaldes dati ir pieejami par norādītajiem gadiem. Informācija par 2020. gadu uz 2021. gada maija beigām nav pieejama. [↑](#footnote-ref-5)
6. https://www.city24.lv/lv/nekustama-ipasuma-zinas/15836/virusa-pandemija-izgaismo-latvijas-majoklu-tirgus-problemas [↑](#footnote-ref-6)
7. https://www.db.lv/zinas/baltija-rekordliels-majokla-un-ires-cenu-kapums-eiropa-500910 [↑](#footnote-ref-7)
8. http://www.bostonplans.org/about-us/planning-boston-s-future [↑](#footnote-ref-8)
9. https://books.google.lv/books?id=69rVAgAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=%EF%82%A7%09Investment+Strategies+and+Financial+Tools+for+Local+Development&hl=lv&sa=X&redir\_esc=y#v=onepage&q=%EF%82%A7%09Investment%20Strategies%20and%20Financial%20Tools%20for%20Local%20Development&f=false [↑](#footnote-ref-9)
10. https://www.housingevolutions.eu/project/construction-of-1300-affordable-housing-with-efsi-support-by-poznanskie-towarzystwo-budownictwa-spolecznego/ [↑](#footnote-ref-10)
11. http://socialinvestment.eu/en/investor/success-stories/housing-2019 [↑](#footnote-ref-11)
12. Atbilstoši Eiropas Komisijas lēmumam (2011.gada 20.decembris) par Līguma par ES darbību 106. panta 2. punkta piemērošanu valsts atbalstam attiecībā uz kompensāciju par sabiedriskajiem pakalpojumiem dažiem uzņēmumiem, kuriem uzticēts sniegt pakalpojumus ar vispārēju tautsaimniecisku nozīmi (2012/21/ES). [↑](#footnote-ref-12)
13. https://www.fm.gov.lv/lv/skaidrojosie-materiali [↑](#footnote-ref-13)
14. <https://www.fm.gov.lv/lv/skaidrojosie-materiali>, [Pārbaudes lapa, vai pasākums kvalificējas kā vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojums, un ievēroti kritēriji VTNP lēmum](https://www.fm.gov.lv/lv/media/503/download)ā [↑](#footnote-ref-14)
15. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/TXT/?uri=celex%3A32014R0651 [↑](#footnote-ref-15)
16. Ministru kabineta noteikumi tiek sagatavoti, balstoties uz Reģionālās attīstības likumā 14.panta otrajā daļā ietverto deleģējumu Ministru kabinetam noteikt valsts reģionālās attīstības atbalsta pasākumu īstenošanas, novērtēšanas un finansēšanas kārtību. [↑](#footnote-ref-16)