

# VALSTS UN PAŠVALDĪBU ATBALSTS MĀJOKĻU POLITIKĀ



# EIROPAS ATVESEĻOŠANAS UN NOTURĪBAS MEHĀNISMS (ANM/RRF)

- **ATBALSTS** mājokļu būvniecībai uz tirgus nosacījumiem - 40 milj. EUR , fakts 0

Garantijas būvniecībai – 0

- **Atbalsts izmaksu ziņā pieejamu īres mājokļu būvniecībai** 120 milj EUR =42,9 (700 dzīvokļi)
- **Ilgtermiņa aizdevums ar zemu procentu likmi),granta elementi, altum līdzdalība, pašu ieguldījums**
- **Sociālo mājokļu būvniecība un atjaunošana -- 60,9 (1800 dzīvokļi)**
- **grants 85% apmērā no attiecināmajām izmaksām).**



# AKTUALITĀTES

## Tuvākie uzdevumi

- Valsts atbalsta definēšana
- Īres namu būvniecība kā sabiedriskais pakalpojums
- Fokusa grupu definēšana, pretendētiem uz lēto dzīvokļu ĪRI
- **Grozījumi likumā “” par palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā**
- Labās prakses piemēri, pašvaldību anketēšana



**Tautsaimniecības komiteja,  
dzīvokļu apakškomisija, mājokļu  
tīkls**

# LPS ATBALSTĪTĀS EM PRIORITĀTES

- 2022.Gadā paredzēt valsts budžeta līdzfinansējumu dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu izmaksai 1,5 milj. Euro, 2023.Gadā – 2 milj. Euro.
- **Ilgspējīga mājokļu pieejamības finansēšanas fonda izveide zemu izmaksu mājokļu pieejamības veicināšanai ilgtermiņā māsaimniecībām ar zemiem ienākumiem., 2024.Gadā nepieciešams papildu finansējums 30 milj. Euro apmērā un turpmāk ik gadu 30 milj. Euro apmērā.**
  - **Ko tas dotu?**

Pašvaldības īpašumā neizmantoto ēku pārbūvi par dzīvojamajām mājām (skolas, kopmītnes, bijušās valsts iestāžu ēkas). ????

Papildu 30 M EUR dos iespēju atbalstīt ievērojami vairāk zemu izmaksu īres dzīvokļu būvniecību, tuvojoties pašvaldību norādītajam nepieciešamo dzīvokļu skaitam

Šobrīd programmai iezīmētais RRF finansējums potenciāli tiks izsmelts līdz 2024.gadam



42,9 M EUR

Zemu izmaksu īres mājokļu skaits, ko iespējams izveidot programmas ietvaros



700 dzīvokļi

Programma ar papildu finansējumu



72,9 M EUR  
(42,9 M EUR + 30 M EUR)

Zemu izmaksu īres mājokļu skaits, ko iespējams izveidot programmas ietvaros ar papildu finansējumu



1100 dzīvokļi

# PAR ZEMAS ĪRES MAKSAS MĀJOKĻU BŪVNICĪBU

- Vai piekrītam, ka īres maksu apmēram, kas nepārsniedz 5,5 EUR/m<sup>2</sup> mēnesī, kas ir noteikta atbilstoši dzīvojamo telpu īres likumā noteiktajai kārtībai, un kas ietver dzīvojamās īres mājas nekustamā īpašuma nodokli un apdrošināšanu, tam papildus pieskaitot izdevumi par komunālajiem pakalpojumiem.
- Ēkas apsaimniekotājs tiek izvēlēts publiskā iepirkuma ietvaros reizi 5 gados
- Noteikumu projekts paredz, ka izmaksām, ko nevarēs finansēt no eiropas atveseļošanas un noturības mehānisma plāna, sabiedrība “Altum” var piesaistīt valsts aizdevumu līdz 10 000 000 EUR apmērā kredītlīnijas
- Būvniecības izmaksas 1400 eur/m<sup>2</sup>, kas varētu nesegt visas izmaksas, kas saistītas ar pieguļošās infrastruktūras izbūvi,

**ĪRES MAKSU APMĒRS, KAS NEPĀRSNIEDZ 5,5 EUR/M2 MĒNESĪ UN IR NOTEIKTA  
ATBILSTOŠI DZĪVOJAMO TELPU ĪRES LIKUMĀ NOTEIKTAJAI KĀRTĪBAI, UN KAŠ IETVER  
DZĪVOJAMĀS ĪRES MĀJAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKLI UN APDROŠINĀŠANU,**

- Pašlaik jā, bet jāfiksē ar inflācijas koeficientu
- Summa par augstu, ne vairāk kā 4 eiro
- Īres maksas apmērs ir cieši saistīts ar potenciālajām būvniecības izmaksām un Altum aizdevuma procentiem, ja tādi būs. Šī brīža būvniecības izmaksas visticamāk, ka būs augstākas kā noteiktas attiecināmajās izmaksās
- (2) **izīrētājam un īrniekam rakstveidā vienojoties**, īres maksā var iekļaut arī ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītus maksājumus. (**Īres likums**)

# **ĒKAS APSAIMNIEKOTĀJS TIEK IZVĒLĒTS PUBLISKĀ IEPIRKUMA IETVAROS REIZI 5 GADOS ?**

- Pašvaldības dzīvojamā fonda apsaimniekošana ir specifiska un daļēji iekļauj arī sociālo funkciju, kas ir pretēja peļņas gūšanas funkcijai, kā tas ir gadījumā ar privāto apsaimniekotāju, līdz ar to šī prasība nebūtu attiecināma uz pašvaldību kapitālsabiedrību dzīvojamo fondu. Varbūt nepieciešams papildus regulējums pašvaldību kapitālsabiedrībām
- Vai komersantam, kurš veiks īres namu būvniecību noteikti ir jābūt nekustamo īpašumu apsaimniekotājam ?

# **NOTEIKUMU PROJEKTS PAREDZ, KA IZMAKSĀM, KO NEVARĒS FINANSĒT NO EIROPAS ATVESELOŠANAS UN NOTURĪBAS MEHĀNISMA PLĀNA, SABIEDRĪBA “ALTUM” VAR PIEŠAISTĪT VALSTS AIZDEVUMU LĪDZ 10 000 000 EUR APMĒRĀ KREDĪTLĪNIJAS**

- Atbalsta mehānisms ir nepieciešams. Bez valsts granta nepieciešami finanšu atbalsta mehānismi arī no kredītiestādēm privātam attīstītājam, izstrādājot finansēšanas programmas ar izdevīgākiem nosacījumiem reģionālajiem investīciju projektiem, nosakot kredīta termiņu no 15 gadiem ar samazinātu procentu likmi.
- Vienlaikus būtu jārisina jautājums par neattiecināmo izmaksu segšanu no Altum programmas, kas nav attiecināmas uz lietderīgo/dzīvojamo platību (piemēram – teritorijas labiekārtošana).



## **BŪVNICĪBAS IZMAKSAS 1400 EUR/M2, KAS VARĒTU NESEGT VISAS IZMAKSAS, KAS SAISTĪTAS AR PIEGUĻOŠĀS INFRASTRUKTŪRAS IZBŪVI**

- Nepieciešama reģionāla dotācija
- Īres tiesības ar izpirkumu - pirmos 7 gadus nomas maksa tiek uzkrāta kā pirmā iemaksa - vēlāk var meklēt sadarbības iespējas ar kredītiestādēm, lai iegādātos īpašumu
- Noteikt attiecināmo izmaksu ierobežojumu līdz 1400 EUR/m<sup>2</sup> t.sk. PVN pret LIETDERĪGO, nevis kopējo platību
- Būvdarbu izmaksas vēsturiskajās pilsētas teritorijās ir ievērojami augstākas, jo jaunbūvēm ir izvirzītas augstākas arhitektoniskās kvalitātes prasības

# KRITĒRIJI - MĀJSAIMNIECĪBĀM, KURU KOPĒJIE MĒNEŠA NETO VIDĒJIE IENĀKUMI

- Nepārsniedz 980 euro vienas istabas dzīvoklim;
- Nepārsniedz 1635 euro divu istabu dzīvoklim;
- Nepārsniedz 2450 euro trīs un vairāk istabu dzīvoklim.
- Trīs un vairāk istabu dzīvokļi ir pieejami tām mājsaimniecībām, kuras veido vismaz divas personas;
- Vai nepieciešami citi kritēriji ? Turpmākā prioritāte īres dzīvokļiem ir pašvaldību saistošajos noteikumos noteiktajām iedzīvotāju grupām noteiktajā secībā vai kooperatīvās sabiedrības noteiktajām iedzīvotāju grupām noteiktajā secībā

# VALSTS ATBALSTS

- Mājokļu fonds tiktu veidots, balstoties uz šādiem priekšnoteikumiem:
- Juridiskā forma:
  - A. 100% valsts kapitālsabiedrība, kurā valsts kapitāla daļas turētāja
  - B. Cits risinājums,
- 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;
- Mājokļu fonda darbība balstīta uz izstrādātu valsts atbalsta politiku pašvaldībām - īrei pieejamu mājokļu jomā;
- Mājokļu fonda ietvaros veicina videi draudzīgu mājokļu būvniecību, t.sk. energoefektīvu ēku būvniecību, kas nākotnē kā zema enerģijas patēriņa ēkas radīs ieguvumus to īpašniekiem,

# VALSTS ATBALSTS

- Pakalpojums ar vispārēju tautsaimniecisku nozīmi .
- Pašvaldība iesaistās tirgus nepilnības apstākļos
- Ja pakalpojuma sniedzējs nav izvēlēts saskaņā ar publiskā iepirkuma procedūru, nepieciešamās kompensācijas līmenis ir jānosaka pirms pakalpojuma saistību uzlikšanas, pamatojoties uz izmaksu analīzi
- Ja organizējam konkursu , tad pašvaldības atbalsts ir;
  - Pilnas vai daļējas infrastruktūras veidā (56.pants “ieguldījumu atbalsts vietējai infrastruktūrai”);
  - Granta veidā , atbalsts atbilstoši palīdzības likumam

# PAŠVALDĪBU ATBALSTS

- Pašu iesaiste ( Tukums, Madona)
- Deputātu kvotas- de minimis principi (Smiltene)
- Pašvaldību kapitālsabiedrības (Valmiera)
- Privātais investors – (Cēsis, Smiltene, Ādaži )
- AM (Ādaži, Cēsis, )
- Pašvaldības var finansēt no VK ar garu aizņēmuma termiņu,
- Publiskās un privātās kapitālsabiedrības caur ALTUM un ALTUM piesaistot VK aizdevumu.
- Koka daudzdzīvokļu māju būvniecība

# JĀVEIC PAŠVALDĪBU DZĪVOJAMĀ FONDA INVENTARIZĀCIJA

- Saskaņā ar Eurostat prognozēm līdz 2050. gadam Latvijā iedzīvotāju skaits varētu sarukt no 1,9 miljoniem, līdz pat 1,4 miljoniem.. Ņemot vērā pašreizējo ēku fonda vecumu un nolietojumu,
- 30% no dzīvojamām ēkām vairs nebūs lietderīgi atjaunot;

# VAI MĒS VARAM SAMAKSĀT?- EM ILGTSPĒJĪGAS STRATĒGIJAS DATI

|   |  |
|---|--|
| Kopējais daudzdzīvokļu māju skaits un platība   | 38 60094 un 54,4 miljoni m <sup>2</sup>              |
| Daudzdzīvokļu māju skaits un platība, kurās iespējams veikt izmaksu efektīvu atjaunošanu        | 27 000 un 37.8 miljoni m <sup>2</sup>                |
| Kopējā finanšu nepieciešamība   | 7.54 miljardi EUR                                    |
| Māju īpatsvars, kuru īpašnieki potenciāli ir ieinteresēti īstenot energoefektivitātes pasākumus | 60%  |
| Kopējās investīciju izmaksas (faktiskā finanšu nepieciešamība)                                  | 4,62 miljardi EUR (60% no 7,7 miljardiem EUR)        |
| Potenciālais nepieciešamais finansējums 10 gadu griezumā  | 1.54 miljardi EUR (1/3 no kopējā investīciju apjoma) |
|   |  |

# MĀJOKĻU POLITIKA KĀ CILVĒKRESURSU PIESAISTES LĪDZEKLIS

- Jaunās ģimenes ar bērniem un jaunos speciālisti
- Jau iepriekš LPS ir aicinājusi izvērtēt sekojošus scenārijus:
- Attīstīt projektus, kur savus līdzekļus iegulda pensiju fondi, apdrošinātāji jeb institucionālie investori
- Uzrunāt institucionālos investoru piesaisti, kas būtu gatavi ieguldīt nekustamā īpašuma attīstībā, pašvaldības iepērk zemi, izbūvē infrastruktūru
- Jāizvērtē ir īre māju attīstība ar izpirkumu, kur pašvaldība ar jauno speciālistu noslēdz uz 5-7.Gadiem īres līgumu paredzot, ka īre tālāk kalpo kā pirmā iemaksa;
- Sociālie mājokļi
- Atbalsts izmaksu ziņā pieejamu īres mājokļu būvniecībai - ilgtermiņa aizdevums ar zemu procenta likmi
- Ieviest finanšu instrumentu, kas veicinātu dzīvojamā fonda attīstību un saglabāšanu, nodrošinot valsts atbalstu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kvalitātes uzlabošanai, paredzot aizdevumus dzīvojamo māju atjaunošanai
- Nepieciešama individuālās dzīvojamās apbūves attīstības veicināšana, tādējādi panākot turīgāku cilvēku pārcelšanās no dzīvokļa uz individuālo dzīvojamo māju.