



PROVIDUS
DOMNĪCA



Sabiedrības integrācijas fonds

Pieejamu ģres mājokļu institucionālie modeļi

Andris Šuvajevs, Agnese Frīdenberga

29/09/2021

Šīs diskusijas pamatā esošais apkopojums ir sagatavots ar Sabiedrības integrācijas fonda finansiālu atbalstu no Latvijas valsts budžeta līdzekļiem. Par tā saturu atbild PROVIDUS.

Kāpēc nepieciešami pieejami īres mājokļi?

- Publiskā un privātā sektora politiskie un praktiskie limiti;
- Nepietiekams un dzīvošanai neatbilstošs dzīvojamais fonds;
- Cilvēku piesaistes līdzeklis;
- Bezpajumtniecības un īstermiņa dzīvokļa politikas trūkums.

Igaunija - PPP

Galvenās iezīmes	Priekšrocības	Trūkumi
Mājokļus būvē privātais sektors	Efektīvi un ātri paplašina dzīvojamo fondu	Risinājums ir terminēts, pēc noteikta laika dzīvokļa ir jāatbrīvo un jāturpina meklēt citi risinājumi
Mājokļi pēc noteikta termiņa pāriet privātpersonu (attīstītāja) īpašumā	Valsts/pašvaldība sākotnēji neiegulda lielus līdzekļus, uzņemoties, galvenokārt, administratīvās funkcijas	Tā kā īres cena nereti ir pietuvināta tirgus cenai, subsīdiju apjoms īres maksu kompensācijai var augt ikkatru gadu
Pašvaldībai pienākums atdot māju bez īrniekiem	Ierasta juridiska un sadarbības forma, kas sākotnēji neuzliek fiskālas saistības.	Nepārredzami un nezināmi fiskālie riski nākotnē
Kamēr ēkā ir pašvaldības noteiktie īrnieki, pašvaldība subsidē daļu (vai pilnībā) īres maksu.		Šādi nevar nosegt visas ar mājokli saistītās vajadzības, it īpaši bezpajumtniecības un īstermiņa mājokļa ziņā.

Austrija – ierobežotas peļņas asociācijas

Galvenās iezīmes	Priekšrocības	Trūkumi
Svarīgu lomu īres mājokļu tirgū spēlē ierobežotas peļņas asociācijas – nosedz aptuveni piektdaļu no dzīvojamā fonda.	Fleksibla lēmuma pieņemšana un iespēja ātri reaģēt uz vajadzībām.	Lai tāds sektors veidotos, ir jābūt mērķtiecīgai valsts politikai un atbalsta instrumentiem
Asociācijām ir pienākums visus savus aktīvus (arī peļņu) ieguldīt mērķa sasniegšanā – pieejamu mājokļu nodrošināšanā dažādām personu grupām	Darbinieki var saņemt tirgum atbilstošu atalgojumu.	Sektora izveide prasīs daudzus desmitus gadu un mērķtiecīgu finansējumu.
	Ātri un salīdzinoši viegli var tikt īstenotas inovācijas, pilotprojekti	Sabiedrība nav pieradināta pie šādām juridiskām struktūrām
	Var veidot iekļaujošu pārvaldi, iesaistot mērķgrupas un pilsoniskās sabiedrības organizācijas.	

Slovēnija – pašvaldības mājokļu aģentūra

Galvenās iezīmes	Priekšrocības	Trūkumi
Mājokļu politiku īsteno nacionālais Mājokļu fonds	Valsts un pašvaldība tieši atbildīgas par mājokļu politikas īstenošanu	Sabiedrībai zems uzticības līmenis publiskai pārvaldībai
Papildus lielākajās pašvaldībās darbojas lokāli mājokļu fondi (publiskas personas), kas piesaista finansējumu pieejamu īres namu būvniecībai	Vieglāk pieejams publiskais finansējums	Potenciāli lēna un smagnēja lēmumu pieņemšanas procedūra
Pašvaldībā ir tradīcijas un zināšanās kā organizēt būvniecības procesus, administrēt īrnieku rindas	Potenciāli lielāka iespēja nodrošināt dažādas sociālās vajadzības	Ticamākais klientu profils ilgtermiņā ir zemo ienākumu iedzīvotāju grupas
	Pārredzami plāni par jaunu mājokļu būvniecību	Ilgtermiņa atkarīga no politiskajām prioritātēm

Slovēnijas modelis Latvijā?

- Latvijas pašvaldībām ir pieredze dažādu projektu vadīšanā un īstenošanā.
 - EM jau ir izstrādājusi standarta projektus
 - EM varētu īpaši apmācīt, inkubēt, sniegt atbalstu noteiktam skaitam pašvaldību institucionālā modeļa eksperimentēšanai.
- Pašvaldības varētu pieteikties uz ALTUM kā projekta iesniedzēji un iepirkt būvniecības pakalpojumu.
- Pašvaldības pašas menedžētu īres rindas.

Jautājumi

- Vai ANM finansējuma izlietojums būs institucionālais modelis pieejamu mājokļu būvniecībai kopumā?
- Kuram sektoram pieder īpašumtiesības uz uzbūvētajiem mājokļiem?
- Kurš no risinājumiem ir pievilcīgs ilgtermiņā?