

## Mājokļu pieejamības plāns

### Normatīvais pamats:

Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 10. punkts paredz pašvaldības atbildību par palīdzības sniegšanu iedzīvotājiem mājokļa jautājumu risināšanā, kā arī atbildību veicināt dzīvojamā fonda veidošanu, uzturēšanu un modernizēšanu.

Rīgas iedzīvotāju skaits pastāvīgi sarūk nu jau vairāk nekā 30 gadus. Vēsturiski Rīgas pilsēta bija galvenais iekšējās migrācijas galapunkts Latvijas iedzīvotājiem, taču nu jau vairāk nekā 20 gadus iekšējā migrācija ir pārvirzījusies uz pilsētām un novadiem ap Rīgu, veidojot apjomīgu Rīgas metropoles areālu, taču vienlaikus pakāpeniski radot būtiskas izaugsmes problēmas pilsētai. Ilglaicīgi šāds attīstības scenārijs nozīmēs visa metropoles areāla panīkumu (kā to ir pieredzējušas vairākas citas pasaules metropoles, kas pieredzējušas līdzīgu “suburbizāciju”), tāpēc ir pienācis laiks mainīt šo attīstības trajektoriju.

Viens no svarīgākajiem izaicinājumiem pilsētai ir mājokļu sektora attīstība.

Vairākums pilsētas iedzīvotāju dzīvo padomju laikā būvētās daudzdzīvokļu mājās, kuru tehniskais stāvoklis un nākotnes vērtība nav tāda, kas vilinātu tajās apmesties jaunākas paaudzes iedzīvotājus, īpaši jaunus profesionāļus, kuri Rīgai jāpiesaista, lai veidotu te vienu no zināšanu ekonomikas centriem. Rīga ir nozīmīgi iepalikusi padomju laika daudzdzīvokļu ēku energoefektivitātes pasākumos, ja salīdzina ar abām pārējām Baltijas valstu galvaspilsētām un pat vairākām Latvijas valstspilsētām.

Jaunu dzīvokļu māju celtniecība ir nepietiekama, to lielā mērā nosaka gan pārmērīgas birokrātiskas prasības teritoriālajā plānojumā un būvniecībai Rīgas pilsētā (to labi novērtēt, salīdzinot jaunu daudzdzīvokļu māju būvniecības pieteikumu skaitu Pierīgas pašvaldībās, kurās vēl pirms dažiem gadiem nebija pat attīstītāju ieceru šādai būvniecībai), gan vidēji zema, iepretīm būvniecības cenām, potenciālo mājokļu pircēju maksātspēja. Jaunas viendzīvokļu mājas Rīgā top kā individuāli projekti pretstatā Pierīgai, kur joprojām tiek attīstīti kompleksi viendzīvokļu māju “ciemati”. Rīga nav izmantojusi savu teritoriju kā mērķtiecīgu apbūves teritoriju viendzīvokļu māju apbūvei, kaut pilsētas teritorijā ir vairākas šādai attīstībai pateicīgas teritorijas.

Rīgas vēsturiskā centra iedzīvotāju skaits pēdējo 20 gadu laikā ir nozīmīgi sarucis, kas rāda to, ka turīgākā Latvijas vidusšķiras daļa ir mērķtiecīgi izvēlējusies par savu dzīvesvietu “suburbus” ap Rīgu un vēsturiskā centra kā dzīvesvietas pievilcība ir maza. Tas rada secīgi nākamās negatīvās ekonomiskās sekas – pakalpojuma sektora panīkšana pilsētas centrā un tagad arī aizvien pieaugoša tendence arī biroja ēkas būvēt attāli no centra vai pat Pierīgā, nostiprinot negatīvo attīstības spirāli. Izaicinājumiem atbilstoša Rīgas vēsturiskā centra teritoriālā plānojuma neesamība kavē mainīt šo tendenci, pilsētas pašvaldības iestāžu birokrātisms to pastiprina.

Rīgas iedzīvotāju vairuma maksātspējai, bet vienlaikus mūsdienu tehniskajām, energoefektivitātes un estētikas prasībām atbilstošu īres mājokļu pieejamība ir viena no problēmām jaunu profesionāļu piesaistei. Pašvaldība netiek galā arī ar sociālo vajadzību risināšanai nepieciešamajiem mājokļiem.

Mājokļu pieejamības nozīmīga paaugstināšana ir viens no būtiskākajiem priekšnoteikumiem Rīgas izaugsmei un tās vēsturiskās vietas un lomas atjaunošanai Baltijas reģionā.

## **Plāns:**

Rīgā tuvāko četru gadu laikā ir jāuzbūvē vismaz 5000 jauni mājokļi, bet vēl vismaz 1000 padomju laikā būvētām daudzdzīvokļu mājām ir ievērojami jāuzlabo energoefektivitāte. Prioritāri ir jāstimulē Rīgas vēsturiskā centra ēku piemērošana mājokļiem, īpaši stimulējot vidusšķiras iespējas dzīvokli iegādāties īpašumā. Rīga uzsāks īstenot apjomīgu pieejamo īres mājokļu programmu, veidojot to partnerībā ar privātā sektora attīstītājiem.

### ***1. Pieejami mājokļi***

Pašvaldība īsteno ambiciozu un aptverošu programmu mājokļu pieejamībai pilsētas teritorijā. Programma ietvers:

- a. Būtisku pieejaas maiņu teritoriālās plānošanas un būvniecības birokrātijā – jebkuri mājokļu projekti saņems atvieglojumus visā plānošanas un būvniecības procesā, bet vēsturiskais centrs viscaur tiks padarīts par pieejamu mājokļu būvniecībai un piemērošanai. Investīcijas mājokļu sektorā tiks atbrīvotas no infrastruktūras uzturēšanas un attīstības nodevas;
- b. Pašvaldība aktīvi uzrunās jau tirgū strādājošus investorus daudzdzīvokļu ēku segmentā, nekavējoties novēršot to identificētās nepilnības un pārvarot jebkurus šķēršļus jaunu objektu celtniecībai;
- c. Atbalsta programma investoriem jaunu mājokļu būvniecībai – *skatīt “Privāto investīciju piesaistes plānu”*;
- d. Īpašu programmu pieejamu, augstas kvalitātes īres mājokļu pieejamībai – Rīgas pilsēta nodrošinās iespēju attīstītājiem piedāvāt daļu no jauno dzīvokļu ēkām pieejamo īres dzīvokļu programmā, kur pašvaldība slēgs trīspusēju līgumu starp izīrētāju un īrnieku, garantējot īres cenu īrniekam, kas nebūtu lielāka par aprēķinātiem izmaksu griestiem, bet izīrētājs saņemtu pašvaldības sniegtu finanšu garantiju attiecīgā apjomā ēkas celšanai nepieciešamajiem finanšu resursiem, tādejādi ievērojami samazinot maksājumu par kredītu un padarot iespējamu zemāku īres cenu. Prioritāte īres līguma iegūšanai būs investoru atbalsta programmu klientiem, kā arī jaunajiem speciālistiem plašā nozarē

- spektrā. Ja programmā nebūs pietiekama privātā sektora interese, sākotnējā fāzē šo programmu var attīstīt kopā ar pašvaldības izveidotu uzņēmumu;
- e. Rīga uzsāks atbalsta programmu mājokļu iegādes pieejamībai, prioritāri kopā ar “Altum”, nevis kā jaunu valsts atbalsta programmu, bet izmantojot citu Eiropas Savienības valstu pieredzi, kas to ir strukturējušas ārpus valsts atbalsta noteikumiem;
  - f. Rīga īpaši uzrunās un stimulēs privāto viendzīvokļa mājokļu attīstītājus attīstīt tam piemērotās teritorijas Rīgas pilsētā, piedāvājot nekustamā īpašuma nodokļa atlaides un citus atbalsta pasākumus.

## ***2. Mērķtiecīgs un pietiekams sociālais atbalsts mājokļu jautājuma risināšanai***

Rīga četrus gadus laikā likvidēs rindas uz sociālajiem īres mājokļiem visām likumā paredzētajām atbalsta grupām. Šim nolūkam:

- a. Pašvaldība vienosies ar privātā sektora dzīvokļu īpašniekiem ilgtermiņa īres tiesību izsolē ar lejupejošu soli, tādējādi piesaistot ievērojamu, labas kvalitātes dzīvokļu apjomu, mērķtiecīgi to darot vienmērīgi Rīgas teritorijā, lai neveidotu citās valstīs novērotas nevēlamas sociālas blakusparādības. Tālāk šos dzīvokļus pārvaldīs un attiecīgo grupu klientiem izīrēs pašvaldības atbildīgā iestāde;
- b. Pašvaldība īsteno mērķtiecīgus fiziskās pieejamības nodrošināšanas pasākumus šajos izsolītajos īres dzīvokļos;
- c. Pašvaldība mērķtiecīgi pārveidos jau izveidotās sociālās mājas, stimulējot daudzveidīgu apdzīvotību un sociāliem pakalpojumiem atbilstošu vidi.

## ***3. Atbalsts dzīvojamo ēku energoefektivitātei un esošo dzīvojamo ēku uzlabošanai***

1. Rīga turpinās un ievērojami paplašinās atbalstu to daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašniekiem, kuri piedalās valsts izveidotajā atbalsta programmā daudzdzīvokļu ēku energoefektivitātei. Šo ēku dzīvokļu īpašniekiem būs pieejams pašvaldības finansēts grants visas projekta dokumentācijas sagatavošanā un sociāls atbalsts ēkas remonta līdzfinansējuma izmaksu segšanai maznodrošinātām personām, vecuma pensionāriem, viena vecāka ģimenēm, daudzbērnu ģimenēm un ģimenēm, kas audzina bērnu ar invaliditāti.
2. Rīga uzsāks jaunu dzīvojamo ēku energoefektivitātes programmu, kas būs orientēta nevis uz visas ēkas remontu, bet energoefektivitātes paaugstināšanai būtiskākajiem darbiem (piemēram, jumta nomainīšana, pagrabu hidroizolācija un energoefektivitāte, ēkas gala sienu siltināšana, inženierkomunikāciju nomainīšana, koplietošanas telpu energoefektivitāte utt.). Minētās vajadzības noteiks pašvaldības 100% finansēts energoaudits, bet tālāk mājas remontdarbus finansēs nevis dzīvokļu īpašnieku kopīgi ņemts kredīts, bet mājas energopārvaldnieks – jauns ēkas apsaimniekotāja darbības virziens, pretī dzīvokļu kopībai

sedzot energopārvaldības līgumā noteiktas izmaksas, kas būs daudz mazākas nekā visas ēkas remontam ņemta kredīta izmaksas, turklāt neapgrūtinās dzīvokļu īpašumu ar jaunu kredītu. Energopārvaldnieka izmaksas segs Rīgas kopīgi organizēts ilgtermiņa energoieguldījumu aizņēmums no starptautiskajām attīstības finansēšanas institūcijām. Lai šo procesu iekustinātu, pamatatbildība būs “Rīgas namu pārvaldniekam”, kam pakāpeniski būs jāatstāj brīvam tirgum ēku apsaimniekošanas tirgum, bet jādarbojas kā energopārvaldniekam un energopārvaldnieku kopaizņēmuma organizatoram.