**Ministru kabineta noteikumu projekta “Noteikumi par atbalstu dzīvojamo īres māju būvniecībai” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija)**

|  |
| --- |
| **Tiesību akta projekta anotācijas kopsavilkums** |
| Mērķis, risinājums un projekta spēkā stāšanās laiks (500 zīmes bez atstarpēm) | Ministru kabineta noteikumu projekta “Noteikumi par atbalstu dzīvojamo īres māju būvniecībai” (turpmāk – Noteikumu projekts) mērķis ir dzīvojamo īres māju būvniecība ar mērķi veicināt būvniecības standartiem un energoefektivitātes prasībām atbilstošu zemas īres maksas mājokļu pieejamību mājsaimniecībām, kas nevar atļauties mājokli uz tirgus nosacījumiem. Noteikumu projekts stāsies spēkā pēc tā publicēšanas Latvijas Vēstnesī. |

|  |
| --- |
| **I. Tiesību akta projekta izstrādes nepieciešamība** |
| 1. | Pamatojums | Noteikumu projekts ir izstrādāts pamatojoties uz:* Likuma par budžetu un finanšu vadību 19.3 panta otro daļu, kas paredz, ka Ministru kabinets nosaka Eiropas Atveseļošanas un noturības mehānisma ieviešanas un nacionālā ekonomikas atveseļošanas un noturības plāna īstenošanas un uzraudzības kārtību un nepieciešamās informācijas sistēmas izveides un izmantošanas kārtību, kā arī šā mehānisma ieviešanā iesaistīto institūciju tiesības pieprasīt un saņemt tiešu pieeju datiem valsts informācijas sistēmās tādā apjomā, kāds nepieciešams un kādā to paredz Ministru kabinets attiecīgo pienākumu izpildei;
* Attīstības finanšu institūcijas likuma 12. panta ceturto daļu, kas paredz, ka Ministru kabinets apstiprina programmas un nosaka to īstenošanas kārtību, finansējumu un atbalstāmās darbības, tai skaitā finansējumu Finanšu institūcijas izdevumu segšanai.
 |
| 2. | Pašreizējā situācija un problēmas, kuru risināšanai tiesību akta projekts izstrādāts, tiesiskā regulējuma mērķis un būtība | Viens no izaicinājumiem Latvijā ir mūsdienu būvniecības standartiem un energoefektivitātes prasībām atbilstošu unpar pieejamu cenu mājokļu pieejamības nodrošināšana, kas ir viena no iedzīvotāju pamatvajadzībām, tāpēc mūsdienu dzīves prasībām atbilstoša mājokļa pieejamība ir viena no šī brīža valsts prioritātēm.Lai arī mājsaimniecību ienākumi pieaug pakāpeniski (2018. gadā mājsaimniecību ienākumi, salīdzinot ar 2017.gadu, pieauga par 9,9 %, vidējiem mājsaimniecību ienākumiem sasniedzot 1229 *euro*[[1]](#footnote-2)), tie joprojām ir zemi, lai veidotu nozīmīgus uzkrājumus kvalitatīvāka mājokļa iegādei vai kvalitatīva mājokļa īrei tirgū, jo šādu mājokļu cenas nav atbilstošas iedzīvotāju ienākumiem[[2]](#footnote-3).Salīdzinoši ar citām Eiropas Savienības dalībvalstīm, Latvijā ir viens no zemākajiem mājsaimniecību ienākumu līmeņiem (skatīt attēlu “Mājsaimniecību ienākumu sadalījums pēc pirktspējas ES dalībvalstīs 2018.gadā”). Atbilstoši Eurostat datiem par 2018.gadu, mājsaimniecību ienākumu līmenis Latvijā pēc pirktspējas paritātes[[3]](#footnote-4) veido tikai 59% no Eiropas Savienības vidējā mājsaimniecību ienākuma rādītāja.**Mājsaimniecību ienākumu sadalījums pēc pirktspējas ES dalībvalstīs 2018.gadā[[4]](#footnote-5)**izlīdzināto neto ienākumu mediāna pēc PPS, ES-27=100Izvērtējot mājokļu pieejamības kontekstā esošā dzīvojamā fonda situāciju kopumā, jāuzsver, ka šī brīža dzīvojamais fonds ir būtiski novecojis, kas palielina tā uzturēšanas izmaksas un, ņemot vērā zemos mājsaimniecību ienākumus, ir ierobežotas tā atjaunošanas perspektīvas. Atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes datiem līdz 1941.gadam Latvijā uzbūvēti 45% no visa daudzdzīvokļu ēku skaita, savukārt no 1961. līdz 1992. gadam Latvijā uzcelti 51% no dzīvojamā fonda, bet kopš 1993.gada no jauna uzbūvēto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpatsvars ir tikai 4% (skatīt attēlu).**Daudzdzīvokļu namu sadalījums pēc to ekspluatācijā nodošanas gada[[5]](#footnote-6)**Viens no īres tirgus attīstības primārajiem šķēršļiem, jo īpaši reģionos, ir nepietiekama iedzīvotāju pirktspēja (ienākumi Latvijā ir vieni no zemākajām Eiropas Savienībā, skatīt attēlu “Mājsaimniecību ienākumu sadalījums pēc pirktspējas ES dalībvalstīs 2018.gadā”), kas nosaka, ka šobrīd privātā sektora investīcijas īres namu būvniecībā ir nepietiekamas. Tirgū pieejamie kreditēšanas termiņi ir būtiski īsāki par ēkas ekspluatācijas termiņu, kā rezultātā palielinās izmaksas par dzīvojamo telpu īri un mājsaimniecībām ar nepietiekamiem ienākumiem ir ierobežota pieejamība šādiem īres dzīvokļiem. Latvijā novērojama ļoti lēna daudzdzīvokļu dzīvojamā fonda atjaunošanās. Salīdzinājumā ar citām OECD dalībvalstīm, Latvijā jau ilgstoši ir viens no zemākajiem ekspluatācijā nodoto dzīvokļu īpatsvariem pret kopējo dzīvojamo fondu - 2015.gadā ekspluatācijā tika nodoti tikai 0,2% dzīvokļu no kopējā dzīvokļu fonda.Pašlaik privātais sektors nav ieinteresēts veikt investīcijas īres namu būvniecībā reģionos, jo ņemot vērā augstās būvniecības izmaksas un attīstītāja vēlamo investīciju atmaksāšanās periodu, īres maksa no jauna uzbūvētos mājokļos pārsniedz iedzīvotāju maksātspēju. To parāda statistika par uzbūvētās dzīvojamās platības apmēriem kopš 2010. līdz 2017.gadam – 91,8% no jaunu mājokļu dzīvojamās platības uzbūvēti Rīgā, Jūrmalā un Pierīgas pašvaldībās.Mājokļa pieejamība uzsvērta arī OECD Ekonomikas pārskatā[[6]](#footnote-7) par Latviju, kur statistika par iedzīvotāju labklājību Latvijā, salīdzinājumā ar OECD vidējo rādītāju, ir viena no zemākajām tieši ienākumu un mājokļu pieejamības kategorijās. Tāpat būtiski uzsvērt, ka atbilstoši Eurostat[[7]](#footnote-8)datiem par iedzīvotāju iedalījumu pēc mājokļa īpašumtiesību statusa, 2018.gadā Latvijā tikai 7,5% iedzīvotāju īrē mājokli atbilstoši tirgus cenas vērtībai, pie tam lielākā daļa šo īrnieku īrē dzīvokli sekundārajā tirgū, padomju laiku tipveida apbūvē, kas nav atbilstoša mūsdienu būvniecības, energoefektivitātes un labiekārtotības standartiem. Tādējādi ir secināms, ka šobrīd tirgū ir vērojams izmaksu ziņā pieejamu mājokļu trūkums, ko kā problēmu ir uzsvērusi arī Eiropas Komisija 2019.gada ziņojumā par Latviju. Par izmaksu ziņā pieejamu mājokļu trūkumu uzsver arī OECD 2020.gada 17.jūnijā publicētajā pētījumā “Politikas virzieni mājokļu pieejamības veicināšanai Latvijā”, norādot, ka ir novērots privāto investīciju trūkums daudzdzīvokļu īres māju celtniecībā un norādot, ka tikai 20% no mājsaimniecībām var atļauties dzīvot īrētā dzīvoklī uz tirgus nosacījumiem. Savukārt tirgū ir novērojams pieprasījums pēc cenu ziņā pieejamiem īres mājokļiem. Nelielā komerciālā īres tirgus rezultātā šīm mājsaimniecībām trūkst izmaksu ziņā pieejamu mājokļu alternatīvu.Papildus jānorāda, ka Ekonomikas ministrija 2021.gada februārī veica pašvaldību aptauju (izņēmums Rīga un pašvaldības, kas robežojas ar Rīgu), lai identificētu pieprasījumu pēc zemas īres maksas mājokļiem, kā rezultātā pašvaldības norādīja uz lielu zemu izmaksu īres mājokļu nepieciešamību (aptuveni 1400 dzīvokļi nepieciešami uz šo brīdi). Ievērojot augstāk minēto, ir pamatoti konstatēt tirgus nepilnības izmaksu ziņā pieejamu īres mājokļu piedāvājumā sabiedrības daļai, kuru ienākumu līmenis nedod iespēju īrēt kvalitatīvu mājokli uz tirgus nosacījumiem. Noteikumu projekta ietvaros atbalsta programmas īstenošana veicinās šīs tirgus nepilnības mazināšanos. Noteikumu projekta ietvaros atbalstu nekustamā īpašuma attīstītājiem zemas īres maksas dzīvojamās īres mājas būvniecībai kā aizdevumu un kapitāla atlaidi (līdz 30 % apmērā no projekta kopējām attiecināmajām izmaksām) aizdevuma pamatsummas daļējai dzēšanai dzīvojamās īres mājas būvniecībai sniedz akciju sabiedrība “Attīstības finanšu institūcija Altum” (turpmāk – sabiedrība “Altum”). Noteikumu projekts paredz, ka sabiedrības “Altum” aizdevums var tikt strukturēts kopā arī ar kredītiestādes vai citas starptautiskas finanšu institūcijas aizdevumu, un tādā gadījumā sabiedrības “Altum” sniegtais aizdevums ir subordinēts attiecībā pret kredītiestādes vai citas starptautiskas finanšu institūcijas sniegto ilgtermiņa kredītu un ir pastiprināts ar zemāku nodrošinājuma kārtu nekā kredītiestādes vai citas starptautiskas finanšu institūcijas sniegtais ilgtermiņa kredīts. Noteikumu projekts neierobežo nekustamā īpašuma attīstītājam piesaistīt pašvaldību garantijas. Nekustamā īpašuma attīstītāji noteikumu projekta ietvaros ir kapitālsabiedrības vai kooperatīvās sabiedrības. Minētais atbalsts tiks sniegts un finansēts Latvijas Atveseļošanas un noturības mehānisma plāna 3.1.1.4. investīcijas “Finansēšanas fonda izveide zemas īres mājokļu būvniecībai” ietvaros un tam pieejamā finansējuma apmērs ir 42 900 000 *euro*. Papildus 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 *euro* apmērā kredītlīnijas veidā vai piesaistīt aizdevumu no starptautiskajām finanšu institūcijām, vai emitēt obligācijas. Šādu papildus finansējuma pieejamības nepieciešamību pamato tas, ka Atveseļošanās un noturības mehānisma plāna finansējuma ietvaros nav attiecināmas pievienotās vērtības nodokļa izmaksas, taču nekustamā īpašuma attīstītājiem kā projektu īstenotājiem ir nepieciešams finansējums, lai segtu šīs izmaksas. Noteikumu projekta ietvaros īres mājokļu nodrošināšana mājsaimniecībām, ko sniedz nekustamā īpašuma attīstītāji, ir definēta kā sabiedriskais pakalpojums, kas tiek sniegts atbilstoši Eiropas Komisijas lēmumam (2011.gada 20.decembris) par Līguma par Eiropas Savienības 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) (turpmāk – Eiropas Komisijas lēmums). Attiecīgi Noteikumu projekts paredz visas tās prasības, kas izriet no Eiropas Komisijas lēmuma, tā piemēram, mājsaimniecību ienākumu līmeņu ierobežojumus, lai pretendētu uz īres mājokli, nosacījumus Pilnvarojuma līgumam, kas noslēgts starp nekustamā īpašuma attīstītāju un pašvaldību par sabiedriskā pakalpojuma sniegšanu, kompensācijas un citus nosacījumus. Noteikumu projekts paredz šādus atbalsta programmas pamatnosacījumus:1. Zemas īres maksas mājokļi ir pieejami mājsaimniecībām, kuru ienākumi iepriekšējā taksācijas gadā uz dzīvojamās telpas piešķiršanas brīdi izīrēšanai ir šādi:
	1. ) nepārsniedz 980 euro vienas istabas dzīvoklim;
	2. ) nepārsniedz 1635 euro divu istabu dzīvoklim;
	3. ) nepārsniedz 2450 euro trīs un vairāk istabu dzīvoklim.

1.4.) trīs un vairāk istabu dzīvokļi ir pieejami tām mājsaimniecībām, kuras veido vismaz divas personas.Lai atbalsta programmas īstenošanas laikā nodrošinātu ienākumu sliekšņu atbilstību aktuālajai ekonomiskajai situācijai, sākot no 2022.gada 1.janvāra un turpmāk katru gadu ienākumu sliekšņus ir paredzēts indeksēt atbilstoši valsts inflācijas līmenim.2) Īres maksa nepārsniedz 5,5 EUR/m2 mēnesī, un ir noteikta atbilstoši Dzīvojamo telpu īres likumā noteiktajai kārtībai, un ietver dzīvojamās īres mājas nekustamā īpašuma nodokli un apdrošināšanu. Noteikumu projekts paredz īres maksas palielināšanu šādos gadījumos: 2.1.) reizi piecos gados veicot indeksāciju saskaņā ar valsts inflācijas līmeni;2.2.) veicot kompleksus ēkas atjaunošanas darbus atbilstoši ēkas uzturēšanas plānam.3) Attiecināmo izmaksu apmērs nepārsniedz 1400 *euro* ar pievienotās vērtības nodokli par kvadrātmetru, rēķinot uz lietderīgo dzīvojamās īres mājas platību. Lai nodrošinātu, ka dzīvojamā īres māja tiek izmantota atbilstoši atbalsta programmas mērķim, aizdevuma darījumam starp nekustamā īpašuma attīstītāju un sabiedrību “Altum” tiks ierakstīta aizlieguma atzīme (tiesību aprobežojums), kas aizliegs, tā piemēram, īres mājas dzīvokļus nodot apakšīrei un nodot īrei uz izpirkuma tiesībām. Ņemot vērā mājokļu pieejamības problemātikas apmēru, un lai nodrošinātu finansējuma pieejamību ilgtermiņā, Noteikumu projekts paredz izveidot mājokļu pieejamības fondu, kurā finansējumu veidos Atveseļošanās un noturības mehānisma plāna finansējums, sabiedrības “Altum” Noteikumu projekta ietvaros izsniegto aizdevumu pamatsummu atmaksas un iemaksas no īres maksas 50 % apmērā pēc sabiedrības “Altum” aizdevumu atmaksas. |
| 3. | Projekta izstrādē iesaistītās institūcijas un publiskas personas kapitālsabiedrības | Ekonomikas ministrija, sabiedrība “Altum”, sabiedrībai ar ierobežotu atbildību “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” (turpmāk – “Possessor”). |
| 4. | Cita informācija | Nav. |

|  |
| --- |
|  **II. Tiesību akta projekta ietekme uz sabiedrību, tautsaimniecības attīstību un administratīvo slogu** |
| 1. | Sabiedrības mērķgrupas, kuras tiesiskais regulējums ietekmē vai varētu ietekmēt | Mājsaimniecības, nekustamā īpašuma attīstītāji (kapitālsabiedrības vai kooperatīvās sabiedrības). |
| 2. | Tiesiskā regulējuma ietekme uz tautsaimniecību un administratīvo slogu | Noteikumu projekts paredz pozitīvu ietekmi uz tautsaimniecību, jo veicinās mājokļu pieejamību mājsaimniecībām.Noteikumu projekts neparedz ietekmi uz administratīvo slogu.  |
| 3. | Administratīvo izmaksu monetārs novērtējums | Noteikumu projekts šo jomu neskar. |
| 4. | Atbilstības izmaksu monetārs novērtējums | Noteikumu projekts šo jomu neskar. |
| 5. | Cita informācija | Nav |
|  |  |  |
| **III. Tiesību akta projekta ietekme uz valsts budžetu un pašvaldību budžetiem** |
| TBC |
|  |  |  |
| **IV. Tiesību akta projekta ietekme uz spēkā esošo tiesību normu sistēmu** |
|  Projekts šo jomu neskar. |

|  |
| --- |
| **V. Tiesību akta projekta atbilstība Latvijas Republikas starptautiskajām saistībām** |
| 1. | Saistības pret Eiropas Savienību | * Eiropas Komisijas lēmums (2011.gada 20.decembris) par Līguma par Eiropas Savienības 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) (turpmāk – Eiropas Komisijas lēmums).
* TBC.
 |
| 2. | Citas starptautiskās saistības | Noteikumu projekts šo jomu neskar. |
| 3. | Cita informācija | Nav |

|  |
| --- |
| **1. tabulaTiesību akta projekta atbilstība ES tiesību aktiem** |
| Attiecīgā ES tiesību akta datums, numurs un nosaukums | Ar Noteikumu projektu tiek ieviestas šādas Eiropas Savienības tiesību aktu prasības:1. Eiropas Komisijas lēmums;
2. TBC.
 |
| A | B | C | D |
|  | Noteikumu projekta \_\_\_\_punkts | *Ieviests pilnībā* | *Neparedz stingrākas prasības.* |
| Eiropas Komisijas lēmuma 5.pants | Noteikumu projekta 37.punkts | Ieviests pilnībā | Neparedz stingrākas prasības |
| Eiropas Komisijas lēmuma 5. un 6.pants | Noteikumu projekta 38.punkts | Ieviests pilnībā  | Neparedz stingrākas prasības |
| Eiropas Komisijas lēmuma 2.panta 1.punkta a) apakšpunkts.  | Noteikumu projekta 39.punkts | Ieviests pilnībā | Neparedz stingrākas prasības |
| Eiropas Komisijas lēmuma 6.pants. | Noteikumu projekta 40.punkts | Ieviests pilnībā  | Neparedz stingrākas prasības |
| Kā ir izmantota ES tiesību aktā paredzētā rīcības brīvība dalībvalstij pārņemt vai ieviest noteiktas ES tiesību akta normas? Kādēļ? | Noteikumu projekts šo jomu neskar. |
| Saistības sniegt paziņojumu ES institūcijām un ES dalībvalstīm atbilstoši normatīvajiem aktiem, kas regulē informācijas sniegšanu par tehnisko noteikumu, valsts atbalsta piešķiršanas un finanšu noteikumu (attiecībā uz monetāro politiku) projektiem | Noteikumu projekts šo jomu neskar. |
| Cita informācija | Nav. |

|  |
| --- |
| **VI. Sabiedrības līdzdalība un komunikācijas aktivitātes** |
| 1. | Plānotās sabiedrības līdzdalības un komunikācijas aktivitātes saistībā ar projektu | Atbilstoši normatīvo aktu prasībām, sabiedrības līdzdalība tiek nodrošināta, ievietojot Noteikumu projektu Ekonomikas ministrijas tīmekļa vietnē sabiedriskajai apspriešanai. |
| 2. | Sabiedrības līdzdalība projekta izstrādē | Noteikumu projekts ievietots sabiedriskajai apspriešanai Ekonomikas ministrijas tīmekļvietnē:<https://em.gov.lv/lv/Ministrija/sabiedribas_lidzdaliba/diskusiju_dokumenti/>  |
| 3. | Sabiedrības līdzdalības rezultāti | Tiks papildināts atbilstoši sabiedrības aktivitātei. |
| 4. | Cita informācija | Nav |

|  |
| --- |
| **VII. Tiesību akta projekta izpildes nodrošināšana un tās ietekme uz institūcijām** |
| 1. | Projekta izpildē iesaistītās institūcijas | Ekonomikas ministrija, sabiedrība “Altum”, “Possessor” |
| 2. | Projekta izpildes ietekme uz pārvaldes funkcijām un institucionālo struktūru. Jaunu institūciju izveide, esošu institūciju likvidācija vai reorganizācija, to ietekme uz institūcijas cilvēkresursiem | Nav nepieciešams izveidot jaunas institūcijas, likvidēt esošas institūcijas vai veikt reorganizāciju.Noteikumu projekta izpilde tiks nodrošināta esošo cilvēkresursu ietvaros. |
| 3. | Cita informācija | Nav. |

Ekonomikas ministrs J. Vitenbergs

Vīza:

Valsts sekretārs E. Valantis

1. Centrālās statistikas pārvaldes dati [↑](#footnote-ref-2)
2. Atbilstoši Ekonomikas ministrijas veiktajai tirgus izpētei, tika noteikta šī brīža tirgus vidējā īres maksa jaunā vai renovētā projektā, kas atbilstu vispārpieņemtajiem mājokļa būvniecības standartiem un energoefektivitātes prasībām un kas ir 6,92 euro/m2. Ņemot vērā komunālos un apsaimniekošanas izdevumus jaunā vai renovētā projektā, kas sastāda 2 euro/m2, secināms, ka neliela 50 m2 dzīvokļa īre (ieskaitot komunālos un apsaimniekošanas izdevumus) sastāda 410 euro mēnesī. [↑](#footnote-ref-3)
3. Pirktspējas līmenis (Purchasing Power Standard (PPS) ir mākslīga kopēja valūtas vienība, ko Eiropas Savienībā izmanto ekonomikas summāro rādītāju apjoma izteikšanai, lai veiktu telpiskus salīdzinājumus, likvidējot cenu atšķirības dalībvalstīs. [↑](#footnote-ref-4)
4. Eurostat https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC\_DI04\_\_custom\_60425/default/table?lang=en [↑](#footnote-ref-5)
5. Centrālās statistikas pārvaldes dati [↑](#footnote-ref-6)
6. OECD pārskats par Latviju (2017) <http://www.oecd.org/economy/surveys/Latvia-2017-OECD-economic-survey-overview.pdf> [↑](#footnote-ref-7)
7. Eurostat - <https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do> [↑](#footnote-ref-8)