

## M12 Pilsēta ar kvalitatīvu mājokli

Stratēģijā izvirzītais mērķis ir veicināt finansiāli pieejamu mājokļu piedāvājumu pilsētā, nodrošināt sociālo mājokļu celtniecības programmas, kā arī veicināt dzīvojamo ēku modernizāciju

Dzīvojamo fondu Rīgā veido gan privātā, gan valsts un pašvaldības īpašumā esošas ēkas. Saskaņā ar Latvijas Republikas Normatīvajiem aktiem iedzīvotāju mājokļu jautājums atrodas pašvaldības kompetencē.

2011. gada sākumā pašvaldības palīdzības saņemšanai dzīvokļa jautājuma risināšanai Rīgā bija rindā reģistrētas 7985 ģimenes (personas). Salīdzinot ar 2010. gada sākumu, tas ir par 138 ģimenēm jeb 1,7 % mazāk.<sup>94</sup>

2011. gadā uzbūvēto dzīvojamo ēku kopējā platība veidoja 132,1 tūkst. m<sup>2</sup>, kas ir pozitīvs kāpums pēc valsts vispārējās krīzes 2010. gadā, kad tika uzbūvēti dzīvokļi 59,1 tūkst. m<sup>2</sup> platībā. 2009. gadā tie bija 192,7 tūkst. m<sup>2</sup>.

Kopumā 2011. gadā tika uzbūvēti 1533 dzīvokļi, kas, salīdzinot ar 2010. gada kritumu, kad tika uzbūvēti 341 dzīvoklis, ir būtisks kāpums (par 77,8 % jeb 1192 dzīvokļiem vairāk). Savukārt 2011. gadā uzbūvēto dzīvokļu skaits ir gandrīz trīs reizes mazāks, salīdzinot ar 2007. gada rādītājiem, kad celtniecības „buma” laikā tika uzcelti 4030 dzīvokļi.

Pamazām jaunu mājokļu celtniecības tendence galvaspilsētā sāk atjaunoties, taču būtiski ir atkal nepieļaut situāciju, kad izbūvētās ēkas paliek neapdzīvotas, kā rezultātā papildinot pilsētas vaibstus nevis ar jaunām celtnēm, bet gan degradētām teritorijām.

Ņemot vērā situāciju, ka liela daļa esošā dzīvojamā fonda Rīgā ir salīdzinoši novecojusi, atzinīgi vērtējama Ekonomikas ministrijas iniciatīva aicināt RP uz dialogu par risinājumu rašanu māju renovācijas jautājumā. Sekmējot iedzīvotāju saliedētību un aktivitāti, nepieciešams motivēt daudzdzīvokļu māju iedzīvotājus. Pozitīvs aspekts šī procesa veicināšanā ir fakts, ka lielāko daļu Rīgas namu apsaimnieko viens kopīgs apsaimniekotājs, kas ir priekšrocība gan komunikācijā ar namu iedzīvotājiem, gan informēšanā un renovācijas vadībā.

Būtiski ir realizēt ratiņkrēslu pacelēju uzstādīšanu rīdiniem ar kustību traucējumiem, tādējādi paaugstinot vides un mājokļu pieejamību šiem cilvēkiem.

Kopš 2002. gada RP teritorijā uzstādīti 100 stacionārie pacelāji. Ņemot vērā uzstādīto pa-

<sup>94</sup> www.nra.lv

cēlāju skaita palielināšanos un to regulāras tehniskās apkopes nepieciešamību, programma „Invalīdu pacēlāju uzstādīšana, apkope un remonts” no 2011. gada tiks iekļauta pilsētas budžetā kā pamatbudžeta programma.<sup>95</sup>

Pārskata gadā situācija mājokļu tirgus jomā liecina, ka Rīgā darījumu skaits ar dzīvokļiem 11 mēnešos attiecībā pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu palielinājies par 10,3 %, bet ar savrupmājām – par 36,9 %. Dzīvokļu darījumu skaits Rīgā gan ir būtiski lielāks par māju darījumu skaitu – 2011. gada 11 mēnešos galvaspilsētā notikuši gandrīz 5 500 darījumu ar dzīvokļiem, bet ar mājām ap 700.<sup>96</sup>

Tirgus un sabiedriskās domas pētījumu centra SKDS veiktā aptauja 2012. gada jūnijā liecina, ka 41,5 % rīdiniem ir apmierināti ar mājokļu piedāvājumu Rīgā, 21,4 % nav apmierināti, bet 37,2 % nespēja atbildēt uz šo jautājumu. Salīdzinot 2012. gada aptaujas rezultātus ar 2007., 2008. un 2010. gada aptauju datiem, var redzēt, ka situācija ar katru gadu uzlabojas. Savukārt ar mājokļu kvalitāti ir apmierināti 34,5 % respondentu, 27 % nav apmierināti un 38,4 % nespēja atbildēt uz šo jautājumu. Salīdzinot rīdiniem vidējos vērtējumus par apmierinātību ar mājokļu kvalitāti, var konstatēt, ka 2012. gadā tā ir zemāka nekā 2010. un 2007. gadā, bet augstāka nekā 2008. gadā<sup>97</sup>(12.1. attēls).

Saskaņā ar aptaujas datiem apkaimju griezumā kritisku vērtējumu par mājokļu piedāvājumu Rīgas pilsētā kopumā biežāk sniedza iedzīvotāji no Bergiem, Zaslauka, Imantas, Dzirciema, Bierīņiem, Torņakalna, Maskavas forštates un Centra apkaimes, savukārt pozitīvu vērtējumu biežāk sniedza Āgenskalna un Bišumaižas iedzīvotāji. Pozitīvāk mājokļu kvalitāti Rīgas pilsētā kopumā vērtēja Pleskodāles un Grīziņkalna iedzīvotāji, savukārt kritisku vērtējumu sniedza Bišumuižas, Dzirciema, Zaslauka, Maskavas forštates, Imantas un Mīlgrāvja iedzīvotāji.

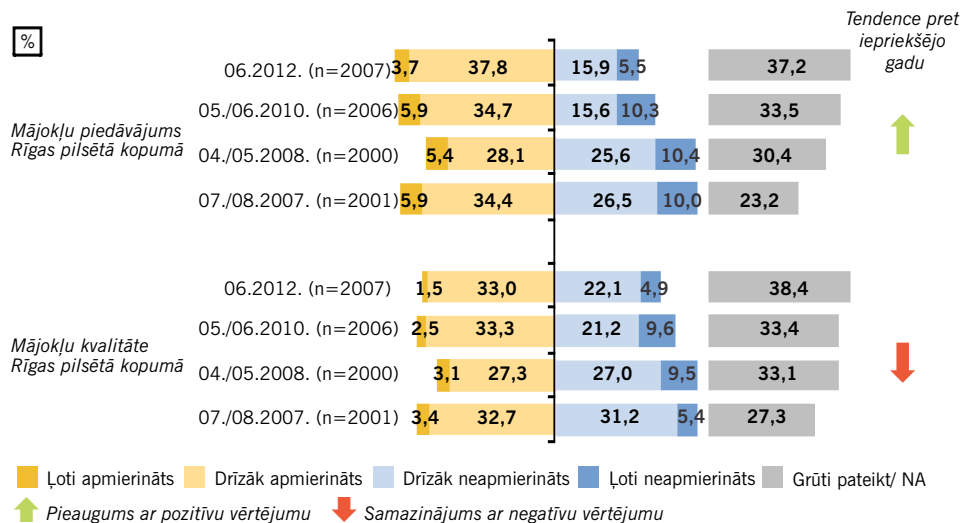
2012. gada aptaujas dati parāda, ka 25 % respondentu pie pirmkārt risināmajām problēmām Rīgā minēja dažādus ar pilsētas labiekārtošanu saistītus jautājumus, tai skaitā aptuveni 1/10 aptaujāto puda nepieciešamību veikt iekšpagalmu remontus (11 %), norādīts arī uz graustu nojaukšanu vai atjaunošanu, māju remontu (5 %), apbūvētās vides kvalitāti (3 %) un tā tālāk.

<sup>95</sup> LETA

<sup>96</sup> LATIO

<sup>97</sup> Rīgas iedzīvotāju aptauja „Rīgas iedzīvotāju apmierinātības ar pašvaldību indikatori”, SIA SKDS, 2012. gada jūnijs

## Iedzīvotāju apmierinātība ar mājokļu piedāvājumu un kvalitāti pilsētā



Avots: Rīgas iedzīvotāju aptauja „Rīgas iedzīvotāju apmierinātības ar pašvaldību indikatorī”, SIA SKDS, 2012. gada jūnijs

Mērķa ietvaros ir izvirzīti 7 uzdevumi, aktivitātes netika veiktas uzdevuma U12.6. Izstrādāt dzīvojamā fonda monitoringa sistēmu ietvaros.

U12.1. Veicināt finansiāli pieejamu mājokļu piedāvājumu pilsētā U12.2. Nodrošināt sociālo mājokļu celtniecības programmas

Pārskata gadā uzbūvēts pašvaldības daudzdzīvokļu dzīvojamā māju komplekss Ulbrokas ielā 13 ar 792 dzīvokļiem un daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Valdeķu ielā 58 b ar 220 dzīvokļiem. Dzīvokļu kopskaits ir 1012 un to kopējā platība – 66 115 m<sup>2</sup>.

Dzīvokļi izīrēti ģimenēm (personām), kuras bija reģistrētas dzīvokļu rindā.

U12.3. Veicināt privāto mājokļu renovāciju un labiekārtošanu

Aktivitātes tika veiktas ES līdzfinansētās UrbEnergy programmas projekta „Energoefektīva un sabalansēta pilsētas plānošana” (PVS ID 2498) ietvaros, kas ietverti integrētas Juglas pilsētas attīstības koncepcijā. Projekta rezultātu – renovāciju kā pakalpojumu – SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” izmanto darbībā. Projekta ietvaros pabeigta interneta portāla izveide iekštelpu

klimate un patēriņa datu monitoringam tiešsaistes režīmā renovētā un nerenovētā ēkā, kā arī veiktas konsultācijas energoefektīvas renovācijas projektu realizācijas veicināšanai Juglā.

U12.4. Nodrošināt pašvaldības īpašumā esošo mājokļu renovāciju un infrastruktūras uzturēšanu un uzlabošanu

2011. gadā 6 dzīvojamās mājas tika pievienotas pilsētas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem (Dāvida ielā 1, Slokas ielā 19 un 88 un Airu ielā 98, 119 un 123). Tika izstrādāti arī tehniskie projekti 3 dzīvojamo māju (Šampētera iela 1/2, 1/3 un 1/4) pievienošanai pilsētas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem.

34 128 m<sup>2</sup> platībā pilsētā veikti iekškvartālu piebraucamo un koplietošanas ceļu un teritoriju segumu atjaunošanas darbi. Piemēram, pie dzīvojamām mājām Ozolu ielā 4, Pededzes ielā 4, Patversmes ielā 22, Tiltā ielā 11, Vecmīlgrāvja ielā 8, Vējavas ielā 9a un citur.

Brūģēšanas darbi noritēja Kalēju ielā, Rīgas centrā un Daugavas promenādē pie „Velosipēda” – kopumā 123,2 m<sup>2</sup> platībā.

Dzīvojamai mājai Kuldīgas ielā 10 tika ierīkota ārējā elektroapgāde.

Lai veicinātu pievilcīgu un ilgtspējīgu dzīvojamo māju rajonu veidošanos un uzlabotu pilsētas iedzīvotāju dzīves apstākļus un sociālo vidi, ar ES līdzfinansējumu tiek turpināts īstenot projektu „Pievilcīgas un dinamiskas sabiedrības izveide kopīgi ar iedzīvotājiem” (saīsinājumā no angļu valodas CADDIES), PVS ID 2510.

Projekta pilotreģionā - Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētā - pārskata gadā tika veiktas daudzas aktivitātes. Piemēram, tika rīkotas vairākas kaimiņu tikšanās ar organizētu pasākumu programmu Maskavas forštatē, 2011. gada 16. martā izstāžu zālē „KIM” noritēja Latgales priekšpilsētas iedzīvotāju ikgadējais Forums, Rīgas Rātsnamā notika rokasgrāmatas “10 jaunas idejas kā radīt spēcīgas apkaimes” prezentācija, izdots projekta pasākumu informatīvais biļetens, projekta brīvprātīgie savas apkaimes labā sakopa namu pagalmus, ierīkoja puķu dobes, palīdzēja uzturēt sakoptu Daugavas promenādi, kā arī veica citas aktivitātes.<sup>98</sup>

U12.5. Veicināt mājokļu pielāgošanu personām ar invaliditāti

Personām ar smagiem funkcionāliem traucējumiem un īpašām vajadzībām, lai palielinātu personas iespējas dzīvot patstāvīgi un aprūpēt sevi, tiek piedāvāti servisa (pielāgoti) dzīvokļi.<sup>99</sup>

<sup>98</sup> www.rigasastrumi.lv

<sup>99</sup> Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programma 2014. – 2018.gadam

Personām ar invaliditāti pielāgotu mājokļu attīstības programmas ietvaros saskaņā ar RD 2006. gada 14. novembra saistošajiem noteikumiem Nr.59 „Par Rīgas pašvaldības pabalstu mājokļa pielāgošanai personām, kuras pārvietojas rīteņkrēslā” noteikto (pabalsta apmērs līdz LVL 1500 personai), pārskata gadā mājokļa pielāgošana veikta 33 personu mājokļos.

Lai personas, kuras pārvietojas rīteņkrēslā, varētu izkļūt un iekļūt ēkā, kurā dzīvo, šo personu mājokļos tiek uzstādīti rīteņkrēslu pacelāji. 2011. gadā par pašvaldības līdzekļiem pacelāji uzstādīti 11 personu mājokļos.

Rīgas pilsētas pašvaldības atbildīgās personas sniedz konsultācijas būvniecības ieceru projektētājiem, kā arī akceptē iesniegtos projektus, kontrolējot normatīvu ievērošanu jautājumos par drošas un pieejamas vides radīšanu personām ar invaliditāti.

#### *U12.7. Veicināt siltumenerģijas un elektroenerģijas racionālu izmantošanu mājokļos*

Uzdevuma pildīšanai darbības veiktas starptautisko projektu un izdalīto budžeta dotāciju līdzekļu ietvaros. Tā piemēram, pašvaldības līdzfinansētā (80 % apmērā) projekta „Mājokļu energoauditi 2011” (PVS ID 1961 – 2786) ietvaros organizēta 40 daudzdzīvokļu māju energoauditu izstrāde.

Izstrādāti un 2011. gada 11. oktobrī pieņemti RD saistošie noteikumi Nr.141 „Par kārtību, kādā Rīgas pilsētas pašvaldība sniedz palīdzību energoefektivitātes pasākumu veikšanai dzīvojamā mājā”.

Veicināta iedzīvotāju informētība un pašvaldības piedalīšanās valsts informācijas kampaņā „Dzīvo siltāk” un panākts, ka 2011. gadā renovācijai pieteiktas vairāk kā 40 mājas Rīgā, no tām 2011. gadā renovētas 6 mājas (Rusova ielā 4a, Bergu ielā 160 k.2, Gaujas ielā 29, Ganību dambī 8 a, Lielvārdes ielā 119 un Marsa gatvē 5), kā arī noslēgti līgumi par struktūrfondu piesaisti vēl 16 māju renovācijai.

Pārskata gadā veikta iepriekš renovētās 21 daudzdzīvokļu mājas termofotografēšana renovācijas kvalitātes pārbaudei un turpināta visu dzīvojamo māju, kam tiek veikta renovācija, fotografēšana renovācijas procesa laikā.

Caur masu medijiem, interneta vietnē [www.rea.riga.lv](http://www.rea.riga.lv), 2011. gadā atvērtajā Rīgas enerģētikas aģentūras Energoefektivitātes informācijas centrā un izstādes „Vide un enerģija 2011” laikā konsultēti iedzīvotāji par māju energoefektivitātes un renovācijas jautājumiem. Lai panāktu renovācijas procesa kvalitātes uzlabošanu, tiek organizēti regulāri Energoefektivitātes informācijas centra Lietpratēju diskusiju kluba semināri par ēku renovācijas jautājumiem.

2011. gadā organizēti 7 šādi semināri.

Aizsākts jauns pasākums – atvērto durvju dienas renovētās mājās. Decembrī organizēts pirmais pasākums Anniņmuižas bulvārī 6, kur piedalījās 15 dalībnieki.

Sekojošas RD institūcijas 2011. gadā strādāja pie mērķa un tam pakārtoto uzdevumu īstenošanas: Rīgas Pašvaldības policija, RPA „Rīgas enerģētikas aģentūra”, SIA Rīgas pilsēt būvnieks, Mājokļu un vides departaments, Labklājības departaments, Rīgas Austrumu izpilddirekcija, Rīgas Ziemeļu izpilddirekcija, Rīgas pilsētas būvvalde.

#### **Budžets**

2011. gadā pašvaldības teritoriju un mājokļu apsaimniekošanai no Rīgas pilsētas pašvaldības pamatbudžeta un investīciju līdzekļiem novirzīti LVL 16 171 600, kas ir par 28 % mazāk nekā 2010. gadā.<sup>100</sup>

#### **Secinājumi**

Tā kā dzīvojamais fonds pilsētā ir ļoti novecojis un dzīvojamā fonda atjaunošanai ir nepieciešami milzīgi resursi, ļoti atzinīgi ir vērtējama esošo mājokļu energoefektivitātes paaugstināšana. Ieviešot un realizējot daudzdzīvokļu māju renovāciju, iespējams būtiski samazināt izdevumus par siltumenerģiju, māja iegūst vizuāli pievilcīgu fasādi, kā arī tiek sekmēta energoefektivitātes jomas apgūšana.

Mājokļu tirgus jomā jau ilgu laika posmu nemainīga iezīme visos Rīgas dzīvokļu segmentos – piedāvājumā trūkst labu īpašumu par adekvātu un pircējiem pieņemamu cenu. Daļa no piedāvātajiem īpašumiem ir sliktā stāvoklī vai arī to cena ir pārāk augsta, bet īpašnieki nav gatavi cenu samazināt.<sup>101</sup>

2010. gada 29. decembrī tika nodibināts un 2011. gadā darbu uzsāka pašvaldības SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”<sup>102</sup>, apvienojot 15 pilsētas namu pārvaldes. Uzņēmuma mērķis ir samazināt apsaimniekošanas izdevumus, paaugstināt pakalpojuma kvalitāti, nepaaugstinot maksu, ieviest vienoti augstu apkalpošanas standartu visiem klientiem, kā arī maksimāli izmantot iespējas renovēt dzīvojamās ēkas, kas ir būtisks nosacījums klientu – Rīgas iedzīvotāju – dzīves kvalitātes paaugstināšanai.

<sup>100</sup> Rīgas pilsētas pašvaldības publiskais pārskats 2011

<sup>101</sup> Latio

<sup>102</sup> [www.rdpvaldnieks.lv](http://www.rdpvaldnieks.lv)

**Signe Dobelniece**, *Dr.phil. soc. darbā, asociētā profesore Latvijas Lauksaimniecības universitātē*

Mājoklis ir sabiedrības labklājības rādītājs, tas ir uzskatāms par cilvēku dzīves un darbības priekšnoteikumu, nodrošinot indivīdiem nepieciešamo vidi. Mājoklis pilda vairākas svarīgas funkcijas: dod patvērumu, drošību, sniedz relaksācijas iespējas, ļauj deklarēt dzīvesvietu, kas ir svarīgi citiem dzīves aspektiem, piemēram, sociālās palīdzības saņemšanai, lai piedalītos pašvaldību vēlēšanās, u. c.

Pārskata periodā 1012 dzīvokļi ir izīrēti personām vai ģimenēm, kuras bija dzīvokļu rindā. Tomēr arī tad ne visi iedzīvotāji mājokli var atļauties. Par to liecina fakts, ka palielinās bezpajumtnieku skaits.

Pieejamības aspektā ir veikts darbs arī mājokļu pielāgošanai personām ar funkcionāliem traucējumiem, kuras pārvietojas riteņkrēslā, ierīkojot riteņkrēslu pacelājus.

Uzdevumu „Veicināt finansiāli pieejamu mājokļu pieejamību pilsētā” nevajadzētu tik ļoti sašaurināt, attiecinot to, galvenokārt, uz trūcīgām un maznodrošinātām personām vai ģimenēm un saistot to primāri ar sociālo dzīvokļu celtniecību. Problēmas ar ekonomiski un sociāli adekvātu mājokli skar daudz plašāku sabiedrības daļu.

Indivīdu labklājībai ar mājokli kā pajumtes nodrošinātāju vien ir par maz, svarīga ir arī fiziskās un sociālās vides kvalitāte, kuras priekšnoteikumi ir sakārtota apkārtnē, kopienas izjūta. Daudz aktivitāšu ir veiktas gan privāto, gan pašvaldības īpašumā esošo mājokļu renovācijā un infrastruktūras uzlabošanā: pieslēgšana ūdensapgādes un kanalizācijas tīklam, iekškvartālu ceļu remonts u. c. Sociālās vides pilnveidošanā uzteicama aktivitāte ir ar ES līdzfinansējumu īstenotais projekts „Pievilcīgas un dinamiskas sabiedrības izveide kopīgi ar iedzīvotājiem”.

Atzinīgi vērtējama arī jaunā iniciatīva – atvērto durvju dienu organizēšana renovētajās mājās. Tas ļauj iedzīvotājus iepazīstināt ar labās prakses piemēriem, uzskatāmāk pārliecināt par māju siltināšanas un renovācijas pozitīvajiem aspektiem.

**Ingūna Urtāne**, *Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas Telpiskās plānošanas departamenta direktore*

70. gados Rietumeiropā valdīja tendence veidot sociālos dzīvokļus, būvējot daudzdzīvokļu namus lielo pilsētu nomalēs. Tagad daudzviet šajās teritorijās ir sociāli nelabvēlīga vide, tādēļ politika tika mainīta, iesaistot sociālo jautājumu risināšanā privāto sektoru, un pilsētas neizmantotais dzīvojamais fonds tika sekmīgi integrēts sociālo mājokļu programmās. Iespējams, šāda integrēta pieeja ir nepieciešama arī Rīgai. Šobrīd daudzās Eiropas valstīs, piemēram Dānijā, Anglijā privātais sektors izīrē no 30 % līdz 50 % no sociālā dzīvojamā fonda. Pilsētas esošā dzīvojamā fonda izmantošanas efektīvizēšana, izmantojot modernas sadarbības un, tajā skaitā pilsētplānošanas metodes, ir Rīgas izaicinājums, lai novērstu sociāli nelabvēlīgu kvartālu, teritoriju veidošanos nākotnē. Tas noteikti prasīs ciešu valdības un pašvaldības sadarbību normatīvo aktu pilnveidošanā. Nepieciešama pašvaldības palīdzība arī maiņai no lielākām dzīvojamām platībām uz mazāku tiem dzīvokļu īpašniekiem, kas vairs nevar atļauties maksāt komunālos maksājumus par esošo platību.

Ir nepieciešama daudz radikālāka rīcība pret graustu īpašniekiem, meklējot vienlaikus arī atbalsta mehānismus to nojaukšanai, vai arī veicot daļēju pilsētas līdzfinansējumu ar sekojošu zemes pāreju pašvaldības īpašumā.

Energoefektivitātes pasākumu programma ir jauna lieta mājokļu kvalitātes uzlabošanā, taču trūkst pārliecinošas un ticamas informācijas par nepieciešamajiem ieguldījumiem un metodēm attiecībā pret to izmaksu efektivitāti.

## Stratēģiskā mērķa M12 „Pilsēta ar kvalitatīvu mājokli” rādītāji

| Rādītājs   | Datu avots | Iepriekšējo periodu vērtības, gads |               |               |               |               |               |              |               | Tendence pret iepriekšējo gadu | Tendence pret iepriekšējo gadu vidējo rādītāju | Plānotais ilgtermiņa attīstības virziens |
|--|------------|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------------------------|--|--|
| Dzīvojamais fonds vidēji uz vienu iedzīvotāju, m <sup>2</sup>      | CSP        | 2004<br>22,9                       | 2005<br>23,4  | 2006<br>24,2  | 2007<br>25    | 2008<br>25,5  | 2009<br>25,7  |              |               | ↑                              | ↑  | Pieaug                                   |
| Uzbūvētas dzīvojamās ēkas (tūkst. m <sup>2</sup> kopējās platības) | CSP        | 2004<br>165,7                      | 2005<br>162,8 | 2006<br>349,2 | 2007<br>453,7 | 2008<br>389,5 | 2009<br>192,7 | 2010<br>59,1 | 2011<br>132,1 | ↑                              | ↓  | Pieaug                                   |
| Dzīvojamā fonda apsaimniekošana (santīmi uz 1 m <sup>2</sup> )     | CSP        | 2004<br>14,9                       | 2005<br>16,1  | 2006<br>17,4  | 2007<br>20,4  | 2008<br>32,1  | 2009<br>33,6  | 2010<br>31,6 | 2011<br>32,7  | ↑                              | ↑  | Samazinās                                |

| Tendence    | ↑                               | ↓                                  | ↑                               | ↓                                  |
|-------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| Novērtējums | Pieaugums ar pozitīvu vērtējumu | Samazinājums ar pozitīvu vērtējumu | Pieaugums ar negatīvu vērtējumu | Samazinājums ar negatīvu vērtējumu |