

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

Pašreizējā situācija Rīgā liecina, ka liela daļa esošā dzīvojamā fonda ir salīdzinoši novecojusi, turpretim daudzas no jaunuzceltajām daudzdzīvokļu ēkām ir neapdzīvotas, turklāt daudzu jauno dzīvojamo ēku kvalitāte ir vērtējama visnotaļ kritiski. Nekustamā īpašuma tirgus dalībnieki – uzņēmēji, attīstītāji un iedzīvotāji ir palikuši piesardzīgāki un, izvēloties iegādāties jaunu mājokli, vairāk ieņem nogaidošu pozīciju. Lai gan pēdējā gadā ir vērojams cenu pieaugums nekustamajiem īpašumiem – Rīgas sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās par 5,8%⁴⁹, tomēr cenas vēl ir salīdzinoši augstas attiecībā pret reālajiem iedzīvotāju ienākumiem.

Starp 2010. gada prioritātēm Rīgas pašvaldība tika izvirzījusi pašvaldības dzīvojamā fonda paplašināšanu – jauno dzīvojamo māju būvniecību un iegādi, ja ēkas būs piemērotas. Jauno māju īres dzīvokļi tiek izīrēti personām, kuras reģistrējas pašvaldības palīdzības saņemšanai dzīvokļa jautājumu risināšanā.

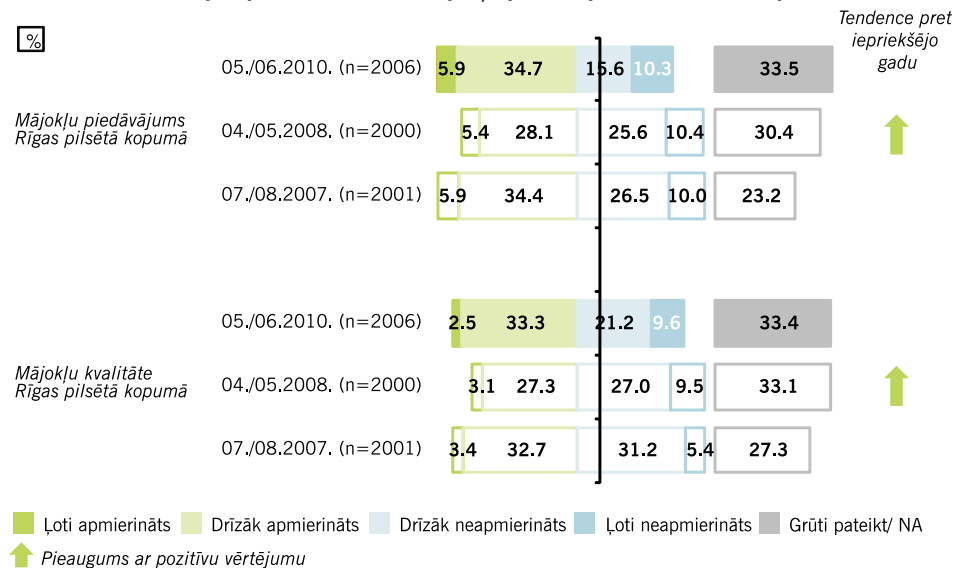
Tirgus un sabiedriskās domas pētījumu centra SKDS veiktais pētījums 2010. gada maijā – jūnijā liecina, ka 40,6% rīdzinieku ir apmierināti ar mājokļu piedāvājumu Rīgā, 25,3% nav apmierināti, bet 33,5% nespēja atbildēt uz šo jautājumu. Salīdzinot 2010. gada aptaujas rezultātus ar 2007. un 2008. gada aptauju datiem, var redzēt, ka situācija ar katru gadu uzlabojas. Savukārt ar mājokļu kvalitāti ir apmierināti 35,8% respondentu, 30,8% nav apmierināti un 33,4% nespēja atbildēt uz šo jautājumu. Salīdzinot rīdzinieku vidējos vērtējumus par apmierinātību ar mājokļu kvalitāti, var konstatēt, ka šogad tā ir augstāka nekā 2008. gadā (30,4%), bet zemāka nekā 2007. gadā (36,1%)⁵⁰ (12.1. attēls).

Pēc aptaujas datiem apkaimju griezumā kritisku vērtējumu par mājokļu piedāvājumu Rīgas pilsētā kopumā biežāk sniedza iedzīvotāji no Ķengaraga, Ziepniekkalna, Zasulauka un Brasas, savukārt pozitīvu vērtējumu biežāk sniedza Šampētera, Āgenskalna, Juglas, Pleskodāles un Torņakalna iedzīvotāji. Pozitīvāk mājokļu kvalitāti Rīgas pilsētā kopumā vērtēja Bieriņu, Ilģuciema, Pētersalas–Andrejsalas, Āgenskalna un Purvciema iedzīvotāji, savukārt kritisku vērtējumu biežāk sniedza Ķengaraga, Ziepniekkalna, Grīziņkalna, Dzirciema, Brasas un Maskavas forštates iedzīvotāji.

⁴⁹ Latio

⁵⁰ Sabiedriskās domas pētījums „Rīgas iedzīvotāju apmierinātība ar pašvaldību indikatoru”, SKDS, 2010.g. maijs-jūnijs.

Iedzīvotāju apmierinātība ar mājokļu piedāvājumu un kvalitāti pilsētā



Bāze: visi respondenti

Avots: Sabiedriskās domas pētījums „Rīgas iedzīvotāju apmierinātības ar pašvaldību indikatoru”, SKDS, 2010.g. maijs-jūnijs.

Mērķim „Pilsēta ar kvalitatīvu mājokli” ir izvirzītas 3 prioritātes un 2 tūlītējie soļi, darbības notika 4 no tām. Aktivitātes netika veiktas tūlītējā solī - Veikt aptauju par iedzīvotājiem piemērotāko mājokļu tipu.

Prioritāte Paplašināt pašvaldības dzīvojamo fondu

Izpildot 12.11.2010. Rīgas domes lēmumu Nr.2244 „Par dzīvojamo māju Rīgā, Valdeķu ielā 58B iegādi Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstībai”, tika izsludināts konkurss aizņēmumu saņemšanai kredītiestādē, lai nodrošinātu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Rīgā, Valdeķu ielā 58B iegādi. Šajās ēkās kopā plānoti 110 vienistabas dzīvokļi, 70 divistabu dzīvokļi un 40 trīsstabu dzīvokļi, kuru kopējās izmaksas ir 7,8 miljoni latu.

Prioritāte Izvēlēties ekonomiskāko (saimnieciski izdevīgāko) risinājumu pašvaldības mājokļu nodrošinājumam.

Tika izsludināts konkurss „Sociālo dzīvojamo māju ekonomiski izdevīgākā piedāvājuma atlase Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstībai”. Paredzēts iegādāt ēku ne mazāk kā ar 100 dzīvokļiem un telpām pakalpojumu nodrošināšanai sociālās mājas iedzīvotājiem.

Prioritāte *Paaugstināt dzīvojamo māju energoefektivitāti*

2010. gadā prioritātes ietvaros tika konsultēti iedzīvotāji par māju energoefektivitātes un renovācijas jautājumiem, t.sk. caur masu medijiem, interneta vietnē www.rea.riga.lv, sarakstē, apmeklējumos, izstādes „Vide un enerģija 2010” laikā, kā arī tika sagatavotas un izplatītas 2000 informācijas lapas „Kā gatavot pieteikumu mājas renovācijai?”.

Tūlītējais solis *Aktivizēt dzīvojamo māju siltināšanu ar efektīvām metodēm*

Pārskata gadā, lai aktivizētu māju siltināšanu ar efektīvām metodēm un panāktu renovācijas procesa kvalitātes uzlabošanu, tika organizēti regulāri Energoefektivitātes informācijas centra Lietpratēju diskusiju kluba semināri par ēku renovācijas jautājumiem, kopumā tika noorganizēti 8 šādi semināri. Tāpat tika uzsākta visu dzīvojamo māju, kam tiek veikta renovācija, fotografēšana renovācijas procesā laikā.

Budžets

2010. gadā pašvaldības teritoriju un mājokļu apsaimniekošanai no Rīgas pilsētas pašvaldības pamatbudžeta un investīciju līdzekļiem novirzīti 22 585,6 tūkstoši latu. 2010. gadā 12 pašvaldības īpašumā esošās dzīvojamās mājas tika pievienotas centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem. Minēto darbu veikšanai tika izlietoti 63 319 lati. Tāpat pārskata gadā par piešķirtajiem līdzekļiem 311 624,64 Ls apjomā tika veikta 28 pašvaldības īpašumā esošo dzīvokļu renovācija. Renovētie dzīvokļi ir piedāvāti rīdziniekiem, kuri gaida pašvaldības palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā⁵¹.

ES līdzfinansējums

2010. gadā mērķa ietvaros īstenošanā bija 2 ES līdzfinansēti projekti par kopējo summu 365,6 tūkstoši latu. ES līdzfinansēto projektu ietvaros tika veikta sociālo māju siltināšana un dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšana.

Secinājumi

Nozīmīgi būtu veikt aktivitātes dzīvojamā fonda uzlabošanai un attīstīšanai, kas ietver gan

⁵¹ Rīgas pilsētas pašvaldības publiskais pārskats 2010

novecojošo ēku savlaicīgu renovēšanu, gan avārijas situācijā esošo ēku savlaicīgu likvidēšanu. Turpretim, lai neveicinātu jaunu degradētu objektu veidošanos, svarīgi būtu veicināt neapdzīvoto jaunbūvju izmantošanu atbilstoši funkcijām vai pat mainot funkciju atbilstoši Rīgas attīstības plānā paredzētajai atļautajai izmantošanai.

Pašlaik Rīgā pastāv situācija, ka dzīvojamais fonds vidēji uz vienu iedzīvotāju ir 25,7 m², kas ir ievērojami mazāk, nekā, piemēram, Skandināvijā, turklāt liela daļa dzīvojamā fonda ir salīdzinoši novecojusi. Līdz ar to teorētiski pastāv nepieciešamība jaunu mājokļu būvniecībai, lai iedzīvotājiem būtu iespēja pārcelties uz plašākām dzīves telpām, kas atbilst mūsdienu kvalitātes prasībām. Pēdējos gados norisinājās vērienīgs celtniecības „bums”, kā rezultātā 2007. gadā tika uzcelti 4030 dzīvokļi, 2008. gadā – 3250, 2009. gadā – 1858 un 2010. gadā – 341. Teorētiski iedzīvotājiem bija iespēja iegādāties jaunus dzīvokļus, tomēr daudzus dzīvokļus uzpirka spekulanti, cerībā vairojot savus ienākumus, savukārt iedzīvotājiem ne vienmēr bija pietiekami līdzekļi jauno dzīvokļu iegādei. Līdz ar to izveidojās situācija, ka daudzi dzīvokļi ir neapdzīvoti. Paralēli tam krīze ieviesa korekcijas un, kā liecina RD apkopotā informācija – 2011. gadā tika apzināti 452 grausti, no kuriem 42 ir jaunbūves, kuru būvniecība ir pārtraukta dažādās stadijās. Kopumā 22 jaunbūves tika atzītas par sabiedrisko drošību apdraudošām. Pašreizējā situācijā, kad daudzas jaunbūves jau veido jaunas degradētas teritorijas un daļa dzīvokļu jaunuzceltajās ēkās ir tukši, ir nopietni jāizvērtē nepieciešamība jaunu dzīvojamo ēku būvniecībai vai teritoriju transformācijai uz dzīvojamo zonu, kamēr netiks sakārtota esošā situācija mājokļa jomā un atrisināta situācija ar jaunajām degradētajām teritorijām, kā arī pieņemti lēmumi nolietotā dzīvojamā fonda jautājumos.

Nozares eksperta viedoklis

Inese Tone, *Mg.soc.sc.*

Katram Rīgas iedzīvotājam būtu nepieciešams labiekārtots dzīvoklis ar ērtībām, taču realitāte ir tāda, ka ēkas ir novecojušas, prasa regulārus remontus, nav karstā ūdens, dažos dzīvokļos pat apkure atslēgta. Bieži privātmājās iedzīvotāji ir ķīlnieki, kuriem nav nodrošināta atbilstoša mājvieta.

Pašvaldība var veicināt jaunu dzīvokļu pieejamību, taču nodrošināt tikai tos, kuriem tie pienākas saskaņā ar saistošajiem noteikumiem. Pārskata gadā tika veikta daudzdzīvokļu mājas kompleksa būvniecības pirmā kārtā Ulbrokas ielā 13, nodrošinot 480 dzīvokļus. Svarīgi bija izvēlēties ekonomiskāko risinājumu pašvaldības mājokļu nodrošinājumam, tāpēc pašvaldība iegādājās dzīvojamo māju Valdeķu ielā 58B, arī izsludināts konkurss sociālo dzīvojamo māju iegādei. Manuprāt, ja esošās jaunbūves var pielāgot pašvaldības vajadzībām, tad ekonomiski izdevīgāk ir pirkt labu jaunbūvi un pielāgot to.

Savukārt, tikpat svarīga ir esošo pašvaldības ēku saglabāšana, uzlabošana, remonts, arī pielāgošana personām, kuras pārvietojas ratiņkrēslā. Pēdējā gada laikā pieaugusi iedzīvotāju aktivitāte māju renovācijai un siltināšanai, jau pieteiktas 30 mājas, renovētas 7. Salīdzinoši tas norāda, ka cilvēki sāk domāt par koplietošanas telpām un māju apsaimniekošanu, jo pēdējos gados iedzīvotāji bija diezgan pasīvi.

Kopumā jāsecina, ka iedzīvotāji grib dzīvot Rīgā, iegādājas vai ir ēd dzīvojamo platību. Pašvaldībai ir uzdevums rūpēties par savu dzīvojamo fondu, tas izslēdz privatizētās dzīvojamās mājas. Šo māju apsaimniekotāju rīcības dēļ un iedzīvotāju pasivitātes dēļ esošais māju izskats grauj pašvaldības vizuālo tēlu. Vairāk jāstrādā ar apsaimniekotājiem, iedzīvotājiem, varbūt jāpalīdz veikt energoauditus, piesaistīt ES naudu. Arī nepabeigti objekti bojā ainavas arhitektūru, rada bīstamas vietas iedzīvotājiem, acīmredzot būs jāplāno šo ēku pielietojamība.

Kristīna Veidemane, *vides eksperte, projektu vadītāja, biedrība "Baltijas vides forums"*

Šī mērķa galvenais akcents ir likts ne tikai uz finansiāli pieejamu, bet kvalitatīvu mājokli. Mājokļa kvalitāte vērtējama arī pēc tā labiekārtojuma – sākot no piekļuves, kāpņu telpām, ūdens un kanalizācijas stāvokli, apkuri, inženiertehnisko aprīkojumu u.c. aspektiem. Ekonomiskās krīzes gados, kad iedzīvotājiem ir grūtības nomaksāt mājokļa apsaimniekošanas rēķinus, ir nelietderīgi izvirzīt jaunas prasības saistībā ar finansiāliem ieguldījumiem mājokļa uzlabošanā, kam nebūs ekonomiska efekta. Tāpēc pozitīvi ir vērtējamas Rīgas domes realizētās aktivitātes, kas veicina siltumenerģijas un elektroenerģijas racionālu izmantošanu mājokļos. Iesniegtie un realizētie ēku siltināšanas un renovācijas projekti būs viens solis enerģijas resursu efektīvākai izmantošanai ilgtermiņā. Liela nozīme ir arī izglītojošam un skaidrojošam darbam, uzsverot, ka rezultāts ir atkarīgs ne tikai no investīcijām ēku energoefektivitātē, bet arī no ikviena rīdzinieka attieksmes un rīcības pret to, kā tiek tērēta elektrība un izmantots siltums. Informācijas sniegšana ar konkrētiem padomiem, izmantojot dažādus sabiedrisko mediju, forumus un tikšanās, ir bijusi 2010. gada aktivitāšu vidū, un tam būtu jāturpinās tik ilgi, kamēr rīdzinieku energoresursu patēriņš būs pielīdzināms Eiropas augstākajiem sasniegumiem šajā jomā.

Nenoliedzami, ka pašvaldība turpinās attīstīt arī savu dzīvojamo fondu, jo nepieciešamība pēc sociālajiem dzīvokļiem vēl joprojām ir novērojama.

Stratēģiskā mērķa „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 ²	CSP	2004	2005	2006	2007	2008	2009		↑	↑	Pieaug
		22,9	23,4	24,2	25	25,5	25,7				
Uzbūvētas dzīvojamās ēkas (tūkst. m ² kopējās platības)	CSP	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	↓	↓	Pieaug
		165,7	162,8	349,2	453,7	389,5	192,7	59,1			
Dzīvojamā fonda apsaimniekošana (santīmi uz 1 m ²)	CSP	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	↑	↑	Samazinās
		14,9	16,1	17,4	20,4	32,1	33,6	31,6			

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