Eiropas Savienības
Oficiālais Vēstnesis

LV
L sērija

2026/2069

15.9.2026.

KOMISIJAS IETEIKUMS (ES) 2026/2069

(2026. gada 9. septembris)

par mājokļu pieejamību cenas ziņā un piedāvājumu teritorijās, kurās ir saspringta situācija mājokļu jomā

EIROPAS KOMISIJA,

ņemot vērā Līgumu par Eiropas Savienības darbību un jo īpaši tā 292. pantu,

tā kā:

(1) Savienība saskaras ar mājokļu pieejamības krīzi, kas vājina sociālo kohēziju un mazina konkurētspēju, ierobežojot darbaspēka un izglītības mobilitāti, kā arī vienlīdzīgas iespējas. Lai gan ar vislielākajām grūtībām saskaras visnelabvēlīgākajā situācijā esošas mūsu sabiedrības grupas, arī arvien lielākam skaitam vidēji nodrošinātu mājsaimniecību ir grūtības tikt pie cenas ziņā pieejama mājokļa.

(2) Eiropas Reģionu komitejas 2025. gada 13. maijā pieņemtajā atzinumā "Pilsētu un reģionu loma ES cenas ziņā pieejamu mājokļu plānā" ir uzsvērta mājokļu krīzes teritoriālā daudzveidība un nepieciešamība pēc konkrētām teritorijām orientētas pieejas, kas ļautu vietējām un reģionālām pašvaldībām izstrādāt pielāgotus risinājumus. Tajā arī atzīts, ka viens no risinājumiem mājokļu cenu pazemināšanā ir piedāvājuma palielināšana, būvējot jaunus mājokļus un vienlaikus turpinot pašreizējā dzīvojamā fonda pielāgošanu un renovāciju.

(3) 2025. gada 1. decembrī pieņemtajos Prezidentūras secinājumos par gaidāmo Eiropas cenas ziņā pieejamu mājokļu plānu Eiropas Komisija tika aicināta īpaši pievērsties apgabaliem un teritorijām, kurās ir īpaši sarežģīti nodrošināt cenas ziņā pieejamus, ilgtspējīgus un pienācīgus mājokļus, un apsvērt veidus, kā arī reģionālā un vietējā līmenī atbalstīt dalībvalstu centienus saglabāt un attiecīgā gadījumā palielināt cenas ziņā pieejamu, piekļūstamu, drošu un ilgtspējīgu mājokļu piedāvājumu.

(4) Komisijas 2025. gada 16. decembrī pieņemtajā Eiropas cenas ziņā pieejamu mājokļu plānā ir noteiktas 10 galvenās rīcības jomas, kurās Savienība var radīt pievienoto vērtību un atbalstīt citu publisko iestāžu un ieinteresēto personu centienus palīdzēt nodrošināt cenas ziņā pieejamus, ilgtspējīgus un kvalitatīvus mājokļus. Plānā arī norādīts, ka Komisija ir iecerējusi palīdzēt publiskajām iestādēm apzināt teritorijas, kurās ir saspringta situācija mājokļu jomā, un atbalstīs šādas teritorijas, pilnībā ievērojot subsidiaritāti, tādu pasākumu veikšanā, kas aizsargā un veicina mājokļu pieejamību cenas ziņā.

(5) Eiropas Parlamenta 2026. gada 10. marta rezolūcijā par mājokļu krīzi Eiropas Savienībā: piedāvātie risinājumi, kuri nodrošina pienācīgus, ilgtspējīgus un cenu ziņā pieņemamus mājokļus, tika atzīts, ka viens no galvenajiem šādas krīzes cēloņiem ir ierobežotais mājokļu piedāvājums. Minētajā rezolūcijā Savienība ir aicināta stimulēt pašvaldības un reģionus, lai tie savās teritorijās veicinātu mājokļu būvniecību un renovāciju, kā arī ēku pārprofilēšanu.

(6) Komisijas 2026. gada 6. maijā pieņemtā priekšlikuma Padomes ieteikumam par cīņu pret atstumtību mājokļa jomā ([1]) mērķis ir veicināt nacionālo, reģionālo un/vai vietējo stratēģisko satvaru izstrādi, īstenošanu un pilnveidošanu nolūkā novērst atstumtību mājokļu jomā un risināt to. Ieteikuma pamatā ir uz personām vērsta, uz mājokļiem orientēta un integrēta politika, un tajā sniegti ieteikumi par to, kā palielināt cenas ziņā pieejamu un sociālo mājokļu piedāvājumu. Minēto priekšlikumu papildina šis ieteikums, kas nosaka pasākumus mājokļu piedāvājuma palielināšanai teritorijās, kurās ir saspringta situācija mājokļu jomā.

(7) Padomes 2026. gada 11. maijā pieņemtajā ieteikumā par Jauno Eiropas *Bauhaus* dalībvalstis tiek aicinātas: i) par prioritāti noteikt esošo ēku renovāciju, izvairoties no nevajadzīgas ēku nojaukšanas un jaunu ēku būvniecības; ii) veicināt cenas ziņā pieejamus un sociālos mājokļus, cik vien iespējams, izvairoties no urbānās izplešanās un nabadzības koncentrācijas konkrētās vietās; iii) kartēt un stimulēt neapdzīvotu un nepietiekami izmantotu ēku pārveidi; iv) racionalizēt un paātrināt zonējuma un būvniecības atļauju piešķiršanas procedūras, un v) novērst regulatīvos šķēršļus, kas kavē inovatīvu būvniecības metožu un inovatīvu būvniecības materiālu ienākšanu tirgū.

([1]) COM(2026) 540 final, 2026. gada 6. maijs.

(8) 2026. gada 12. maijā izveidotajā Eiropas Mājokļu aliansē pulcējas kopā dalībvalstis, reģioni, pilsētas un citas ieinteresētās personas, kuras iesaistītas mājokļu krīzes risināšanā Savienībā. Aliansē tiks plašāk izmantotas īpašās zināšanas un paraugprakse, ko sniedz mājokļu jomas eksperti no visas Savienības, ar mērķi veicināt zināšanu apmaiņu un savstarpēju mācīšanos, un tā palīdzēs izplatīt pašreizējo un turpmāko pētījumu rezultātus. Turklāt tā būs vērtīgs forums, kurā notiks viedokļu apmaiņa jautājumos par šā ieteikuma uzraudzību un īstenošanu.

(9) Lai mājokļu nodrošināšanu labāk pielāgotu vietējām vajadzībām, 2026. gada 29. jūnijā pieņemtajos Prezidentūras secinājumos ir uzsvērta demogrāfisko tendenču, piemēram, no laukiem uz pilsētām notiekošās migrācijas, ietekme uz mājokļu krīzi un aicināts īpašu uzmanību pievērst teritorijām, kurās vērojams ilgstošs spiediens mājokļu jomā un kurās pieprasījums pastāvīgi pārsniedz piedāvājumu.

(10) Spiediens, ko rada cenas ziņā pieejamu mājokļu trūkums, parasti vislielākais ir pilsētu teritorijās un tūristu iecienītās vietās, tostarp lauku apgabalos, kur ir daudz tūristu un kur neatbilstība starp mājokļu pieprasījumu un piedāvājumu ir visizteiktākā, kā rezultātā mājokļu trūkums un to cenas aug straujāk nekā ienākumi. Lai gan mājokļu krīzes ietekmi vissmagāk izjūt visnelabvēlīgākajā situācijā esošas sabiedrības grupas, krīze arvien vairāk ietekmē arī vidēji nodrošinātas mājsaimniecības, tostarp tās, kuras nespēj iegādāties atbilstošu mājokli tirgū, piemēram, kritiski svarīgie darbinieki (t. i., veselības nozares darbinieki, skolotāji).

(11) Komisijas 2026. gada 9. septembrī pieņemtajā priekšlikumā Eiropas Parlamenta un Padomes regulai, ar ko izveido tādu pasākumu satvaru, kas jāveic dalībvalstīs, lai nodrošinātu mājokļu pieejamību, arī cenas ziņā (Cenas ziņā pieejamu mājokļu akts), ir izklāstīti noteikumi par to teritoriju apzināšanu, kurās ir saspringta situācija mājokļu jomā, un par ierobežojošiem pasākumiem, ko kompetentās iestādes šādās teritorijās pieņem, lai nodrošinātu cenas ziņā pieejamus mājokļus un šādu mājokļu pieejamību.

(12) Teritorijās, kurās ir saspringta situācija mājokļu jomā, īstermiņā situāciju var atvieglot pasākumi, ar kuriem iecerēts ierobežot tādu mājokļu izmantošanu, kuri nav galvenā dzīvesvieta. Tomēr ir jāsamazina arī pieprasījuma un piedāvājuma neatbilstība, proti, jārisina jautājumi, kas saistīti ar nepilnībām, ko radījis zonējums, būvnormatīvi, plānošanas un atļauju izsniegšanas procedūras, tostarp administratīvās kapacitātes trūkums, ierobežotas publiskās investīcijas, kvalificēta darbaspēka trūkums un esošā dzīvojamā fonda nepietiekama izmantošana. Tāpēc spiedienu uz mājokļu tirgiem var palīdzēt mazināt mājokļu, jo īpaši cenas ziņā pieejamu un sociālo mājokļu, piedāvājuma palielināšana.

(13) Visus saskaņā ar valsts, reģionālajiem vai vietējiem tiesību aktiem noteiktos, ar mājokļiem saistītos ierobežojumus varētu risināt, pieņemot mājokļu pieejamības paātrināšanas plānus. Šādi plāni palīdzēs noteikt, kur un cik daudz mājokļu, jo īpaši cenas ziņā pieejamu un sociālo mājokļu, ir nepieciešams, lai veicinātu iekļaujošu, dažāda ienākuma līmeņa mājsaimniecību apdzīvotu un piekļūstamu apkaimju veidošanos. Ja šādi plāni ir daļa no integrēta pilsētattīstības plāna, tie var: i) veicināt koncentrētu, uz transportu orientētu pilsētattīstību; ii) samazināt spiedienu uz teritorijām, kurās ir saspringta situācija mājokļu jomā; iii) atjaunot mazāku pilsētu attīstību; iv) samazināt mājokļiem un to infrastruktūrai nepieciešamās kapitāla investīcijas; v) uzlabot klimatnoturību, vidisko noturību un veselību un vi) uzlabot piekļuvi pakalpojumiem un iespējām. Tie var radīt pievienoto vērtību, jo tie integrē un papildina esošās nozaru iniciatīvas un politikas stratēģijas, tostarp Savienības līmenī izstrādātas attiecīgās rīcībpolitikas, piemēram, Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvā (ES) 2024/1275 ([2]) paredzētos nacionālos ēku renovācijas plānus, Eiropas Parlamenta un Padomes Regulā (ES) 2024/1679 ([3]) paredzētos ilgtspējīgas pilsētu mobilitātes plānus, Padomes ieteikumu par Jauno Eiropas *Bauhaus*, priekšlikumu Padomes ieteikumam par cīņu pret atstumtību mājokļu jomā, nacionālos klimatadaptācijas plānus vai Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvu (ES) 2025/2360 ([4]) par augsnes monitoringu un noturību (Augsnes monitoringa akts) un tās zemes aizņemšanas mitigācijas principus.

([2]) Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva (ES) 2024/1275 (2024. gada 24. aprīlis) par ēku energosniegumu (OV L, 2024/1275, 8.5.2024., ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj).

([3]) Eiropas Parlamenta un Padomes Regula (ES) 2024/1679 (2024. gada 13. jūnijs) par Savienības pamatnostādnēm Eiropas transporta tīkla attīstībai un ar ko groza Regulas (ES) 2021/1153 un (ES) Nr. 913/2010 un atceļ Regulu (ES) Nr. 1315/2013 (OV L, 2024/1679, 28.6.2024., ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1679/oj).

([4]) Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva (ES) 2025/2360 (2025. gada 12. novembris) par augsnes monitoringu un noturību (Augsnes monitoringa akts) (OV L, 2025/2360, 26.11.2025., ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2025/2360/oj).

(14) Mājokļi ir transversāls jautājums, par kuru atbildība ir sadalīta starp dažādiem pārvaldes līmeņiem un starp dažādiem ģeogrāfiskajiem reģioniem. Dažus mājokļu piedāvājumu regulējošus noteikumus var noteikt vietējās un reģionālās pašvaldības, savukārt mājokļu politiku, tostarp stratēģiskos satvarus cīņai pret atstumtību mājokļu jomā, bieži vien pārrauga valsts iestāde. Tāpēc, lai rīcībpolitikas būtu sekmīgas un lai uzlabotu mājokļu pieejamību cenas ziņā, svarīga ir sadarbība starp dažādiem pārvaldības līmeņiem, kā arī starp visām ieinteresētajām personām (arī iedzīvotājiem). Savukārt sadrumstalota mājokļu pārvaldība var kavēt mājokļu politikas un mājokļu projektu efektīvu izstrādi, īstenošanu un uzraudzību.

(15) Izstrādājot, īstenojot un uzraugot mājokļu pieejamības paātrināšanas plānus, ieteicams balstīties uz datiem par mājokļu īpašumtiesībām, to izmantošanu un kvalitāti (mājokļu skaits, īpašnieku apdzīvoti mājokļi, privāti un sociāli ilgtermiņa īres mājokļi, īstermiņa īres mājokļi, sekundārie mājokļi, brīvas ēkas, enerģijas patēriņš), mājokļu pieprasījuma un piedāvājuma tendencēm (iedzīvotāju dinamika, kas jo īpaši sadalīta pa nelabvēlīgā situācijā esošām grupām, būvatļaujas, uzsākti un pabeigti būvniecības projekti), kā arī uz datiem par mājokļu attīstībai piemērotām ēkām vai zemi. Eiropas Komisija, īstenojot Eiropas cenas ziņā pieejamu mājokļu plānu, šādus centienus atbalstīs, proti, uzlabos Eiropas statistiku mājokļu jomā, lai vēl vairāk stiprinātu uz pierādījumiem un datiem balstītu politikas veidošanu.

(16) Šajā ieteikumā par mājokļiem zem tirgus cenām uzskata gan cenas ziņā pieejamus mājokļus, gan sociālos mājokļus, kas definēti Komisijas Lēmumā (ES) 2025/2630 ([5]), un tas ir būtiski, lai nodrošinātu izmaksu ziņā efektīvus mājokļus, kas vajadzīgi teritorijās, kurās ir saspringta situācija mājokļu jomā, un kuri paredzēti nelabvēlīgā situācijā esošām mājsaimniecībām vai sociāli mazāk labvēlīgām grupām, tostarp bezpajumtniekiem, un mājsaimniecībām, kuras nevar iegādāties mājokli par tirgus cenu. Tomēr daudzās dalībvalstīs cenas ziņā pieejamu un sociālo mājokļu īpatsvars dzīvojamajā fondā joprojām ir ļoti zems vai pēdējos gados sarūk, savukārt gaidīšanas laiks līdz mājokļa saņemšanai ir palielinājies.

(17) Lēmums (ES) 2025/2630 noteic, ka cenas ziņā pieejamu un sociālo mājokļu ēkas, kas subsidētas pakalpojumu ar vispārēju tautsaimniecisku nozīmi ietvaros, būtu jāparedz sociālo mājokļu vai cenas ziņā pieejamu mājokļu nodrošināšanai pietiekami ilgu laiku, vismaz uz 20 gadiem no pakalpojuma sniegšanas sākuma, lai novērstu spekulācijas. Tas publiskajām iestādēm, ņemot vērā sabiedriskās politikas apsvērumus, neliedz noteikt garākus periodus, lai, piemēram, teritorijās, kurās vērojams mājokļu cenu pieaugums, nodrošinātu mājokļus zem tirgus cenas, vai arī pienācīgi pamatotos apstākļos noteikt īsākus periodus.

(18) Cenas ziņā pieejamu mājokļu un sociālo mājokļu piedāvājuma palielināšana kopumā pozitīvi ietekmē mājokļu tirgu. Konkrētāk, ir pierādīts, ka cenas ziņā pieejamiem un sociālajiem mājokļiem ir cenu un īres maksu samazinoša ietekme privāto mājokļu tirgū, un šādu mājokļu pieejamība veicina jaukta tipa mājokļu projektu attīstīšanu un to agrīnu komercializēšanu. Dažās dalībvalstīs cenas ziņā pieejamu un sociālo mājokļu nodrošinātāji ir bijuši pirmie, kas sākuši modernizēt esošo ēku fondu, vairot tā lielumu un paplašināt to, tādējādi samazinot ēku kopējo ietekmi uz vidi un enerģētisko nabadzību.

(19) Cenas ziņā pieejamu mājokļu un sociālo mājokļu nodrošinātāji dalībvalstīs darbojas kā dažādi tiesību subjekti: pašvaldībām, valstij piederoši vai privāti fondi, tostarp kooperatīvi, kopienas zemes fondi, ierobežotas peļņas vai bezpeļņas fondi. Daži no tiem, jo īpaši kopienas zemes fondi, kooperatīvi vai bezpeļņas mājokļu organizācijas, vairākās dalībvalstīs netiek juridiski atzītas, tiem liedzot izmantot valsts atbalstu, jo īpaši attiecībā uz finansēju un zemi.

(20) Modeļi, kuru pamatā ir zemes un ēkas īpašumtiesību nošķiršana, var samazināt mājokļu sākotnējās izmaksas, atvieglojot projektu izpildi un padarot tos pieejamākus cenas ziņā. Tālākpārdošanas ierobežojumi garantē to, ka zeme vai mājoklis joprojām ir cenas ziņā pieejams, lai gan tam ir mainījušās īpašumtiesības. Publiskiem subjektiem, kuriem saglabājas īpašumtiesības uz zemi vai ēkām, šādu aktīvu turēšana ir ieņēmumu avots, kas ilgā laikposmā vairākas reizes pārsniedz iegādes izmaksas, kā arī kalpo par nodrošinājumu citām investīcijām.

([5]) Komisijas Lēmums (ES) 2025/2630 (2025. gada 16. 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, un ar ko atceļ Lēmumu 2012/21/ES (OV L, 2025/2630, 19.12.2025., ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2025/2630/oj).

(21) Modeļi, kas apvieno cenas ziņā pieejamus un sociālos mājokļus, atbilst plašākas mērķgrupas vajadzībām un no dažiem to īrniekiem par tiem var iekasēt lielāku īres maksu, vienlaikus saglabājot zemāku īres maksu nelabvēlīgā situācijā esošiem īrniekiem, tādējādi samazinot vajadzību pēc publiskā atbalsta. Šāda prakse arī veicina sociālo daudzveidību gan atsevišķos mājokļu attīstības projektos, gan apkaimēs. Apgrozības fondi nodrošina, ka visa atdeve no mājokļu projektiem tiek ieguldīta atpakaļ paplašināšanā, uzturēšanā vai renovācijā. Šajā nolūkā un jo īpaši teritorijās, kurās ir saspringta situācija mājokļu jomā, zem tirgus cenām esošu mājokļu veidu dažādošana var būt veids, kā apmierināt dažādas vajadzības, neradot papildu spiedienu uz publiskajām finansēm.

(22) Visā Savienībā ievērojama daļa dzīvojamā fonda ir vai nu brīva, vai tiek izmantota kā sekundāra dzīvesvieta, vai arī netiek pietiekami apdzīvota. Ir daudz brīvu biroju, degradētu teritoriju (iepriekš apbūvēta zeme, kas tagad vairs netiek izmantota) un pilsētās esošu aizpildāmu iekšējās apbūves teritoriju. Darbam ar labi izvietotām esošām ēkām bieži vien ir vajadzīgas īpašas kompetences un prasmes, un tas rada lielāku izmaksu nenoteiktību salīdzinājumā ar pilnīgi jaunu ēku būvniecību. Neraugoties uz šīm problēmām, projekti liecina par finansiālo, tehnisko un juridisko iespējamību strādāt ar esošajām ēkām un ar to saistītajiem sociālajiem, ekonomiskajiem un vidiskajiem ieguvumiem.

(23) Esošā dzīvojamā fonda renovācija un jo īpaši tā energoefektivitātes renovācija palīdz uzlabot ilgtspējīgu un kvalitatīvu mājokļu pieejamību cenas ziņā un nodrošināt to pieejamību. Tas tiek panākts, risinot problēmas, ko rada augstas ekspluatācijas izmaksas, kā arī sliktais ēku energosniegums, ierobežots vasaras un ziemas komforts un ļoti daudzu mājokļu lielā neaizsargātība pret klimata izmaiņām.

(24) Mājokļu renovāciju, pārprofilēšanu, pielāgošanu, sablīvēšanu, paplašināšanu vai sadalīšanu dažkārt var kavēt vai palēnināt zonējuma noteikumi, nekonsekventi būvnormatīvi, šādiem projektiem nelabvēlīgi fiskālie noteikumi vai kopīpašuma tiesību akti. Tomēr šis pats tiesiskais regulējums var arī stimulēt šādus projektus, ja tie ir rūpīgi izstrādāti. Piemērs tam ir neapdzīvotu ēku aplikšana ar nodokli, ja tā pamatā ir skaidras definīcijas un šādu nodokļu noteikšanas metodes, kas palīdz aktivizēt neapdzīvoto ēku atkalizmantošanu. Būvnormatīvi var mudināt jaunas nedzīvojamās ēkas un ar tām saistīto infrastruktūru, piemēram, stāvvietas, projektēt tā, lai atvieglotu to turpmāku pārprofilēšanu par mājokļiem. Lai risinātu dzīvokļu nepilnīgas izmantošanas problēmu, vietējās pašvaldības un cenas ziņā pieejamu un sociālo mājokļu nodrošinātāji veido brīvprātīgas shēmas, piemēram, dzīvokļu maiņu vai izīrēšanu tālāk studentiem.

(25) Dažās dalībvalstīs nav pietiekami attīstīti nedz īres tirgi par tirgus cenām, nedz īres tirgi zem tirgus cenām. Tajā pašā laikā daži nodokļu pasākumi, piemēram, hipotekāro procentu nodokļa atvieglojumi, veicina īpašnieku dzīvošanu mājokļos, un tie var paaugstināt mājokļu cenas un kavēt privātā īres tirgus attīstību un pieejamību cenas ziņā.

(26) Pieaugošais pieprasījums pēc zemes – mājokļu, komerciālai un terciārai izmantošanai – līdztekus tās izmantošanas ierobežojumiem, piemēram, mājokļu blīvuma ierobežojumiem, visā Savienībā ir radījis zemes un mājokļu cenu pieaugumu. Tāpēc, lai vietējās pašvaldības varētu nodrošināt pietiekamu apbūves zemju (tostarp degradētu teritoriju) pieejamību, virzīt pilsētattīstību atbilstoši plānošanas mērķiem, piemēram, būvēt sociālos mājokļus, cenas ziņā pieejamus mājokļus un noteikt mērenas zemes cenas, ļoti svarīga ir kontrole pār zemi. Valsts zemes īpašumtiesības var palīdzēt samazināt riskus un paātrināt projektu termiņus.

(27) Zemes politikas instrumenti ļauj publiskajām iestādēm iegādāties, pārvaldīt, pārveidot un darīt pieejamu zemi un ēkas gan privāto, gan publisko mājokļu attīstītājiem un nodrošinātājiem. Tādi instrumenti kā infrastruktūras nodevas un maksas, attīstītāja pienākumi vai maksas par attīstīšanas tiesībām ļauj iestādēm finansēt ar mājokļiem saistītu infrastruktūru. Iestādes var izmantot šos politikas instrumentus vai nu tieši, vai ar īpašu valsts zemes aģentūru, zemes banku vai attīstības korporāciju starpniecību, kurām ir īpaša zinātība un finansiālās spējas, vai arī sadarbībā ar lieliem valsts zemes īpašniekiem, piemēram, slimnīcām vai universitātēm.

(28) Atļauju piešķiršanas laika un nenoteiktības samazināšana pozitīvi ietekmē mājokļu piedāvājumu un izmaksas. Digitalizācija, vienas pieturas aģentūras, paātrinātas procedūras, pirmspieteikuma sanāksmes un obligātie atļauju piešķiršanas termiņi dažos gadījumos ir izrādījušies iedarbīgi atļauju piešķiršanas laiku samazināšanā no gadiem līdz mēnešiem vai pat nedēļām. Ēku informācijas modelēšanas plašāka ieviešana, jo īpaši atļauju piešķiršanas jomā, var atvieglot būves aktīva kopīga digitāla attēlojuma izmantošanu projektēšanas, būvniecības un ekspluatācijas procesos, nodrošinot uzticamu pamatu lēmumiem.

(29) Pašreizējie Savienības noteikumi publiskā iepirkuma jomā, jo īpaši Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva 2014/24/ES ([6]), nodrošina elastību attiecībā uz ātru iepirkumu un līgumu slēgšanas tiesību piešķiršanu, ņemot vērā kvalitāti, inovāciju un ilgtspēju. Pamatnolīgumi, jo īpaši atsākot konkursus, var paātrināt mājokļu iepirkumu. Publiskie iepircēji var arī izvēlēties starp ģenerāluzņēmēju modeļiem un sadalīšanu daļās. Sadalīšana daļās atvieglo mazo un vidējo uzņēmumu tiešu līdzdalību. Ģenerāluzņēmēju modeļi atvieglo saliekamo māju iepirkumu. Dažādu iepirkuma modeļu atļaušana veicina inovatīvas būvniecības metodes, izmaksu lietderību un ilgtspēju. Turklāt uz zemes un ēku tālākpārdošanu neattiecas publiskā iepirkuma noteikumi. Izmantojot šīs elastības iespējas, iestādes var paātrināt cenas ziņā pieejamu mājokļu nodrošināšanu.

(30) Ar modernām būvniecības metodēm, tostarp renovācijai, pārprofilēšanai un paplašināšanai, ir iespējams samazināt izmaksas, būvniecības atkritumus, oglekļa emisijas, būvniecības laiku un traucējumus, jo īpaši, ja tās tiek plaši ieviestas visā iekšējā tirgū. Šādas metodes ir inovatīvas un mēdz būt ilgtspējīgākas, piemēram, izmantojot ārpus objekta, modulāras un saliekamas konstrukcijas pieejas un dekarbonizētus un oglekli uzglabājošus, ilgtspējīgi iegūtus biobāzētus materiālus. Tās var arī veicināt visa aprites cikla oglekļa pieeju mājokļu būvniecībai un uzlabot kvalitāti, tādējādi sniedzot sociālus, ekonomiskus un vidiskus ieguvumus.

(31) Cenas ziņā pieejami un sociālie mājokļi, kā arī studentu mājokļi var nodrošināt pietiekamu un paredzamu pieprasījumu pēc modernām būvniecības metodēm, lai pārvarētu augstās sākotnējās kapitāla izmaksas un saistītos riskus un gūtu labumu no apjomradītiem ietaupījumiem. Dažas dalībvalstis, izmantojot šīs metodes, pieprasa saviem pakalpojumu sniedzējiem nodrošināt minimālo procentuālo daļu no šādu sniedzēju uzbūvētām dzīvojamajām vienībām.

(32) Lai plaši ieviestu modernas būvniecības metodes, ir jāatjaunina neskaitāmi būvnormatīvi un jāizstrādā saskaņoti Eiropas standarti. Tajos būs jāiekļauj tādas pieejas, kas paredz modulāru un saliekamu konstrukciju izmantošanu, un jāsamazina tehnisko prasību atšķirības starp būvnormatīviem iekšējā tirgū un pat dažās dalībvalstīs. Šajā kontekstā Eirokodeksi ir būtiski ietekmējuši modernās būvniecības metodes, nodrošinot standartizētu pieeju projektēšanai, būvniecībai un testēšanai.

(33) Lai apmierinātu mājokļu vajadzības nākamajā desmitgadē, papildus pašreizējam publiskajam finansējumam un privātajām investīcijām ir vajadzīgi vēl 150 miljardi EUR gadā. Savienība atbalsta šo mērķi ar līdz šim mājokļu jomā piesaistītām investīcijām vismaz 47,7 miljardu EUR apmērā no pašreizējās daudzgadu finanšu shēmas, izmantojot kohēzijas politikas fondus, *InvestEU*, *LIFE*, vienotā tirgus programmu un pamatprogrammu "Apvārsnis Eiropa", kā arī *NextGenerationEU*. Elastības iespējas un stimuli kohēzijas politikas līdzekļu pārplānošanai cenas ziņā pieejamiem un ilgtspējīgiem mājokļiem, kas ieviesti saskaņā ar kohēzijas politikas vidusposma pārskatīšanu, līdz šim ir ļāvuši ierosināt papildu investīcijas 4,7 miljardu EUR apmērā, mudinot dalībvalstis un reģionus līdz plānošanas perioda beigām turpināt pārplānošanu mājokļu jomā līdztekus citām ES stratēģiskajām prioritātēm atbilstoši to vajadzībām. Esošā dzīvojamā fonda uzlabošanu veicinās arī Sociālais klimata fonds.

(34) Nākamajā daudzgadu finanšu shēmā (2028.–2034. gadam) tiks pavērtas jaunas finansēšanas iespējas investīcijām mājokļu piedāvājumā.

(35) Visā Savienībā publiskais finansējums cenas ziņā pieejamu un sociālo mājokļu nodrošinātājiem tiek sniegts, izmantojot dažādus instrumentus, piemēram, dotācijas, koncesionālus aizdevumus, pašu kapitālu vai garantijas, bet tas tiek sniegts, arī izmantojot nefinansiālus instrumentus, piemēram, nodrošinot lētāku piekļuvi zemei. Šos dažādos instrumentus var efektīvi apvienot, lai palīdzētu piesaistīt privāto finansējumu. Dažas dalībvalstis ir īstenojušas veiksmīgas finansēšanas shēmas, kas mobilizē mājsaimniecību ietaupījumus. Tas ietver regulētu krājkontu izmantošanu, lai nodrošinātu ilgtermiņa aizdevumus cenas ziņā pieejamu un sociālo mājokļu nodrošinātājiem, vai publiskā atbalsta sniegšanu privātiem ieguldījumiem bezpeļņas vai ierobežotas peļņas mājokļu nodrošinātājos daudzveidīgas ieguldījumu stratēģijas ietvaros.

([6]) Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva 2014/24/ES (2014. gada 26. februāris) par publisko iepirkumu un ar ko atceļ Direktīvu 2004/18/EK (OV L 94, 28.3.2014., 65. lpp., ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2014/24/oj).

(36) Dažas valsts un reģionālāos attīstību veicinošās bankas un iestādes atbalsta vietējās pašvaldības un cenas ziņā pieejamu un sociālo mājokļu nodrošinātājus ar ļoti gariem ilgtermiņa koncesionāliem aizdevumiem zemes un ēku iegādei. Tas var sadalīt iegādes izmaksas laika gaitā un stiprināt projektu finansiālo dzīvotspēju, sniedzot ievērojamus ieguvumus degradētu teritoriju atjaunošanā.

(37) Eiropas investīciju platforma cenas ziņā pieejamiem un ilgtspējīgiem mājokļiem atbalsta sadarbību starp publiskajām iestādēm un privātajiem investoriem, lai apvienotu resursus un palielinātu investīcijas mājokļu piedāvājuma paplašināšanā visā Savienībā. Tā ļauj tieši piekļūt informācijai par finansējumu un finansēšanas iespējām, paraugpraksi, gadījumu izpēti un par inovatīvām pieejām visās dalībvalstīs. Tā palīdz izstrādāt mērogojamus un inovatīvu finansējuma un finansēšanas modeļus un veicināt projektu apvienošanu, izmantojot digitālu portālu, ekspertu grupu un brīvprātīgus valstu finansēšanas centrus.

(38) Šajā ieteikumā ierosinātie pasākumi ir paredzēti, lai ar vienlīdzīgiem nosacījumiem sniegtu labumu privātajiem, kooperatīvajiem un publiskajiem attīstītājiem un pakalpojumu sniedzējiem bez preferenciālas piekļuves, kas varētu izkropļot konkurenci starp tiem,

IR PIEŅĒMUSI ŠO IETEIKUMU.

1. PRIEKŠMETS

1. Pilnībā ievērojot subsidiaritāti, šajā ieteikumā ir izklāstīti uz pierādījumiem un labu praksi visā Savienībā balstīti norādījumi dalībvalstu kompetentajām iestādēm par to, kā risināt problēmas saistībā ar mājokļu pieejamību cenas ziņā tādās teritorijās, kurās ir saspringta situācija mājokļu jomā vai pastāv šādas situācijas rašanās risks, veicinot vietējiem apstākļiem pielāgotus risinājumus, lai palielinātu mājokļu piedāvājumu, galveno uzmanību pievēršot mājokļiem zem tirgus cenām.

2. MĀJOKĻU PIEEJAMĪBAS PAĀTRINĀŠANAS PLĀNI

2. Kompetentās iestādes tiek mudinātas izstrādāt un teritorijās, kurās ir saspringta situācija mājokļu jomā, un ap tām īstenot mājokļu pieejamības paātrināšanas plānu, kas pielāgots vietējiem un reģionālajiem apstākļiem mājokļu jomā, vai integrēt attiecīgos šajā punktā uzskaitītos aspektus esošajos plānos, lai palielinātu mājokļu piedāvājumu, īpašu uzmanību pievēršot mājokļiem zem tirgus cenām.

3. Mājokļu pieejamības paātrināšanas plānam vajadzētu:

   a) risināt 3.–7. punktā izklāstītos konkrētos ieteikumus gan privāto, gan valsts mājokļu nodrošinātāju labā;

   b) balstīties uz attiecīgiem datiem un ņemt vērā vietējo mājokļu trūkumu un teritoriālās atšķirības mājokļu piedāvājumā, tostarp attiecībā uz mājokļiem zem tirgus cenām, un jauniešiem, tostarp studentiem un mācekļiem, paredzētiem mājokļiem;

   c) aptvert ne tikai teritoriju, kurā ir saspringta situācija mājokļu jomā, bet attiecīgā gadījumā arī svārstsatiksmes zonas un funkcionālās pilsētu teritorijas, lai tādējādi aptvertu arī nepietiekami izmantotus mājokļus, kurus var padarīt dzīvošanai piemērotākus un pievilcīgākus, izmantojot ilgtspējīgas un pieejamas transporta investīcijas, palīdzot mazināt spiedienu uz teritoriju, kurā ir saspringta situācija mājokļu jomā;

   d) nodrošināt sinerģiju un koordināciju ar citām rīcībpolitikām un stratēģijām, piemēram, attiecībā uz cīņu pret atstumtību mājokļu jomā, būvniecību un pilsētplānošanu, finansēšanu, ilgtspējīgu tūrismu, transportu un pamatpakalpojumiem, klimatnoturību un vidisko noturību un veselību, tostarp adaptīviem kritērijiem un klimata scenārijiem, īpašu uzmanību pievēršot noturībai pret karstumu un dzesēšanas vajadzībām nākotnē, un ar energorenovācijas rīcībpolitikām vietējā un valsts līmenī;

   e) saņemt atbalstu, ko nodrošina pietiekami finanšu resursi un cilvēkresursi.

4. Izstrādājot, apstiprinot, īstenojot un uzraugot mājokļu pieejamības paātrināšanas plānu, kompetentajām iestādēm būtu cieši jāsadarbojas ar attiecīgajiem pārvaldības līmeņiem un ieinteresētajām personām, tostarp publisko un privāto mājokļu nodrošinātājiem un iedzīvotājiem.

3. **BŪVNIECĪBAS UN RENOVĀCIJAS PAĀTRINĀŠANA, IZMANTOJOT ATĻAUJAS, IEPIRKUMU UN MODERNAS BŪVNIECĪBAS METODES**

5. Teritorijās, kurās ir saspringta situācija mājokļu jomā, kompetentajām iestādēm būtu:

   a) par prioritāti jānosaka cenas ziņā pieejamu un sociālo mājokļu apstiprināšanas procesi;

   b) par prioritāti jānosaka renovācijas apstiprināšanas procesi, jo īpaši attiecībā uz energoefektivitātes paaugstināšanu, esošo ēku pielāgošanu, paplašināšanu un pārprofilēšanu dzīvojamo ēku vajadzībām, un sadalīšana, tostarp pieļaujot atkāpes no vietējiem zonējuma noteikumiem, ja vien tiek ievēroti būtiski ēku un apkaimju standarti, kvalitāte un ilgtspēja;

   c) jāstrādā pie tā, lai atļauju piešķiršanas lēmumiem tiktu noteikts maksimālais izskatīšanas laiks, ņemot vērā vietējās administratīvās spējas un projektu sarežģītību, attiecīgā gadījumā piemērojot 60 dienu atļauju piešķiršanas termiņus un klusējot izteiktu apstiprinājumu, ja tas ir piemēroti konkrētiem atļauju piešķiršanas posmiem;

   d) jāveicina pārredzamas apspriešanās un sadarbības kultūra starp atļauju piešķiršanas iestādēm un mājokļu attīstītājiem, lai saīsinātu atļauju piešķiršanas termiņus un mazinātu nenoteiktību atļauju piešķiršanas procedūras laikā;

   e) jāizveido sadarbspējīgas digitālās atļauju piešķiršanas sistēmas, pakāpeniski ieviešot uz ēku informācijas modelēšanu balstītas darbplūsmas;

   f) jāstrādā pie tā, lai atļauju piešķiršanas prasības tiktu noteiktas digitāli strukturētos, sadarbspējīgos un mašīnlasāmos formātos, par prioritāti nosakot tās jomas, kas ir skaidri definētas un izmērāmas;

   g) jānosaka *OpenBIM* par juridiski atzītu iesniegšanas formātu un jāveicina sadarbspējīgu kopīgu datu prasību un kopīgu noteikumu bibliotēku izstrāde mašīnlasāmā formātā visās valstu jurisdikcijās;

   h) jāievieš vai jāpiemēro ātrākas un racionālākas strīdu izšķiršanas procedūras, piemēram, ja tas ir juridiski iespējams, piemērojot pastāvīgus ierobežojumus un termiņus lēmumu pārskatīšanai tiesā.

6. Līgumslēdzējām iestādēm un subjektiem, kas atbild par mājokļu nodrošināšanu, būtu jāgādā, lai to būvniecības projektos tiktu izmantotas Savienības publiskā iepirkuma regulējumā paredzētās elastības iespējas, lai ātri nodrošinātu kvalitatīvus mājokļus,

   a) pieprasot vai atļaujot inovatīvus produktus un būvniecības metodes, piemēram, saliekamo konstrukciju risinājumus un ārpusobjekta veiktu būvniecību;

   b) izmantojot tādas iepirkuma metodes kā pamatlīgumi un kopīgs iepirkums;

   c) izmantojot paātrinātas procedūras;

   d) projektu sagatavošanas laikā izmantojot arhitektūras konkursus un apspriešanos ar tirgus dalībniekiem, lai informētu līgumslēdzējas iestādes par tirgus spējām un par to, kā tās izmantot ātrākai iepirkuma norisei.

7. Kompetentajām iestādēm būtu:

   a) jāatbalsta mājokļu nodrošinātāji tādu mājokļu vienību iepirkumā, kuras uzbūvētas vai renovētas, izmantojot mūsdienīgas būvniecības metodes, tostarp attiecīgā gadījumā nosakot mērķrādītājus;

   b) jāatbalsta saskaņotu Eiropas standartu izstrāde attiecībā uz ilgtspējīgiem ārpusobjekta ražotiem būvizstrādājumiem un modulārām sistēmām saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (ES) 2024/3110 ([7]) un jāgroza būvnormatīvi, lai nodrošinātu tehnisko prasību lielāku konverģenci visā iekšējā tirgū, ļaujot plašāk izmantot modernas būvniecības metodes un nodrošināt tās pārrobežu mērogā;

   c) jāveicina paraugprakses apmaiņa valsts, reģionālā un vietējā kontekstā, jāatbalsta uz sniegumu balstītas pieejas un vajadzības gadījumā plašāk jāizmanto Eirokodeksi;

([7]) Eiropas Parlamenta un Padomes Regula (ES) 2024/3110 (2024. gada 27. novembris), kas nosaka saskaņotus būvizstrādājumu tirdzniecības noteikumus un atceļ Regulu (ES) Nr. 305/2011 (OV L, 2024/3110, 18.12.2024., ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/3110/oj).

d) jāatbalsta vietēja mēroga demonstrējuma projektu izstrāde ar mūsdienīgām būvniecības metodēm, lai iepazīstinātu ar inovatīvām ilgtspējīgām tehnoloģijām, vairotu investoru un valsts iestāžu uzticēšanos un veicinātu apmācību un zināšanu apmaiņu.

8. Kompetentajām iestādēm būtu:

a) jāveicina prasmju pilnveide un pārkvalifikācija būvniecības nozarē, jo īpaši attiecībā uz renovāciju un pārprofilēšanu, modernām būvniecības metodēm, zemes iegādi un grupēšanu un digitālajām prasmēm, tostarp iesaistoties attiecīgajās Savienības iniciatīvās šajās jomās;

b) jānodrošina pietiekamas administratīvās spējas, jo īpaši vietējā un reģionālā līmenī, tostarp atvēlot resursus pilsētplānošanas un atļauju piešķiršanas funkcijām, piemēram, drošības un vides novērtējumiem, atbalstot digitālo prasmju pilnveidi un piedāvājot centralizētus risinājumus mazākām iestādēm;

c) jāatvieglo renovācijas un būvniecības pakalpojumu pārrobežu sniegšana, tostarp savstarpēji atzīstot kvalifikācijas un vienkāršojot administratīvās prasības maziem un vidējiem būvniecības uzņēmumiem, kas darbojas pāri Savienības robežām.

4. ZEM TIRGUS CENĀM ESOŠU MĀJOKĻU PIEDĀVĀJUMA PALIELINĀŠANA

9. Teritorijās, kurās ir saspringta situācija mājokļu jomā, un to tuvumā kompetentajām iestādēm būtu jāveic visi nepieciešamie pasākumi, lai palielinātu zem tirgus cenām esošu mājokļu piedāvājumu kā daļu no dzīvojamā fonda, jo īpaši:

a) juridiski atzīstot dažādus cenas ziņā pieejamu un sociālo mājokļu publiskos un privātos nodrošinātājus un pilnībā izmantojot Lēmumu (ES) 2025/2630, lai tos atbalstītu;

b) vietējā līmenī nosakot mērķrādītājus attiecībā uz mājokļiem zem tirgus cenām kā daļu no dzīvojamā fonda, lai apmierinātu apzinātās vajadzības, panāktu sociālo daudzveidību un novērstu teritoriālo segregāciju;

c) īstenojot vietējiem apstākļiem piemērotus pasākumus, piemēram, paredzot iekļaujošu zonējumu, īpašus zemes gabalus vai blīvuma bonusus savos vietējos zonējuma noteikumos, lai sasniegtu mērķrādītājus attiecībā uz mājokļiem zem tirgus cenām;

d) ja šie mājokļi ir subsidēti vai tiks subsidēti no publiskajiem resursiem, tostarp pakalpojumu ar vispārēju tautsaimniecisku nozīmi ietvaros, šim nolūkam paredzot mājokļus pietiekami ilgam laikam, kas ir vismaz 20 gadi, kā noteikts Lēmumā (ES) 2025/2630, lai reaģētu uz grūtībām, kas saistītas ar mājokļu pieejamību cenas ziņā šajā teritorijā;

e) radot inovatīvus modeļus mājokļiem zem tirgus cenām teritorijās, kurās ir saspringta situācija mājokļu jomā, piemēram, ilgtermiņa publisko īpašumtiesību modeļus, kuros kompetentās iestādes patur zemes īpašumtiesības, savukārt cenas ziņā pieejamu un sociālo mājokļu nodrošinātāji finansē, būvē un pārvalda mājokļus; vai paplašinot mērķgrupas, lai apvienotu dažādus īres maksas līmeņus un samazinātu vajadzību pēc publiskā finansējuma.

10. Kompetentajām iestādēm attiecīgā gadījumā būtu jāizstrādā pasākumi, kas vajadzīgi, lai īstenotu šā ieteikuma 9. apakšpunktu tādā veidā, kas papildina un savstarpēji pastiprina stratēģiskos satvarus cīņai pret atstumtību mājokļu jomā, kuri īstenoti saistībā ar gaidāmo Padomes ieteikumu par cīņu pret atstumtību mājokļu jomā.

5. LABĀKA ESOŠĀ ĒKU FONDA IZMANTOŠANA UN PIELĀGOŠANA

11. Teritorijās, kurās ir spriedze mājokļu jomā, un to tuvumā kompetentajām iestādēm būtu jāanalizē un vajadzības gadījumā jāpārskata:

a) pašreizējie būvnormatīvi, standarti un zemes izmantošanas un zonējuma politika, lai darītu iespējamu, atvieglotu un stimulētu mājokļu renovāciju, energoefektivitātes paaugstināšanu, pielāgošanu, pārprofilēšanu, blīvuma palielināšanu, arī paplašināšanu un sadalīšanu, vienlaikus nodrošinot ēku un apkaimju drošību, kvalitāti, piekļūstamību un ilgtspēju;

b) pašreizējās nodokļu sistēmas un īres tiesību akti, lai labāk izmantotu esošo ēku fondu, piemēram, stimulējot neapdzīvotu ēku ilgtermiņa izmantošanu dzīvošanai teritorijās, kurās ir spriedze mājokļu jomā;

c) pašreizējie kopīpašuma tiesību akti, lai atvieglotu lēmumu pieņemšanu par mājokļu renovāciju, pārprofilēšanu, paplašināšanu vai izmantošanas veida maiņu.

12. Ja īres tirgus nav pietiekami attīstīts, kompetentajām iestādēm būtu jāveicina privātais īres sektors par tirgus cenām un izīrēšanai paredzētu ēku būvniecība, nodrošinot atbilstošus aizsardzības pasākumus, piemēram:

a) nodokļu izkropļojumu mazināšanu starp īpašnieku apdzīvotiem mājokļiem un īres mājokļiem;

b) tādu publisko īpašumtiesību modeļu izstrādāšanu, kuros kompetentās iestādes saglabā zemes īpašumtiesības, savukārt mājokļu nodrošinātāji finansē, būvē un apsaimnieko mājokļus.

13. Lai reaģētu uz mainīgajām mājokļu vajadzībām, kompetentajām iestādēm būtu:

a) jānodrošina, ka īres un nodokļu jomas tiesību akti atvieglo istabu izīrēšanu, jo īpaši jauniešiem – galvenokārt studentiem un mācekļiem;

b) sadarbībā ar nodrošinātajiem jāatbalsta brīvprātīgas platību pielāgošanas shēmas gan privātos mājokļos, gan cenas ziņā pieejamos un sociālajos mājokļos.

6. INVESTĪCIJAS ZEMĒ UN ĒKĀS

14. Teritorijās, kurās ir spriedze mājokļu jomā, kompetentajām iestādēm būtu jāizveido nepieciešamie instrumenti un jāatvēl vajadzīgie resursi un administratīvās spējas, lai veiktu investīcijas zemē un ēkās mājokļu vajadzībām un jo īpaši mājokļos zem tirgus cenām.

a) Šādi instrumenti, ja tie ir piemēroti vietējiem apstākļiem vai vajadzīgi konkrētam projektam, varētu pavērt iespējas:

1) iegādāties privātu vai citām publiskām struktūrām piederošu zemi un ēkas, kas ir piemērotas mājokļu attīstīšanai;

2) no jauna pielāgot un pārgrupēt zemi un ēkas, tostarp izmantojot sarunu procedūras;

3) nodalīt zemes un ēkas īpašumu saskaņā ar 14. punkta c) apakšpunktu;

4) noteikt tālākpārdošanas ierobežojumus, tostarp izmantojot kapitāla pieauguma ierobežošanas klauzulas vai obligātu atpirkšanu;

5) piesaistīt pakalpojumu sniedzēju ieguldījumu ar mājokli saistītās infrastruktūras izmaksās, ko sedz kompetentā iestāde.

b) Kompetentās iestādes var izveidot valsts zemes aģentūras, zemes bankas vai attīstības korporācijas un brīvprātīgi un sarunu ceļā sadarboties ar citiem valsts zemes īpašniekiem, lai veiktu nepieciešamās iegādes, vides atveseļošanu vai pārprofilēšanu un zemes atbrīvošanu.

c) Ja kompetentās iestādes mājokļu attīstītājiem vai nodrošinātājiem dara pieejamu tām piederošo zemi un ēkas, tām būtu jāsaglabā īpašumtiesības, izmantojot tādus instrumentus kā zemes un ēku ilgtermiņa noma vai zemes un ēku īpašumtiesību nodalīšana.

15. Saskaņā ar Lēmumā (ES) 2025/2630 noteikto satvaru kompetentajām iestādēm būtu jāapsver zemes nodrošināšana, izmantojot nomu vai tālākpārdošanu, kā līdzekli cenas ziņā pieejamu un sociālo mājokļu nodrošinātāju atbalstam.

7. FINANSĒJUMA UN FINANSĒŠANAS IESPĒJU IZMANTOŠANA

16. Kompetentajām iestādēm būtu jāmobilizē publiskās un privātās investīcijas mājokļu piedāvājumā teritorijās, kurās ir spriedze mājokļu jomā, un to tuvumā, jo īpaši attiecībā uz mājokļiem zem tirgus cenām un cenas ziņā pieejamiem mājokļiem studentiem un mācekļiem, tostarp:

a) izveidojot vai īstenojot koordināciju ar valstu centriem Eiropas investīciju platformā cenas ziņā pieejamiem un ilgtspējīgiem mājokļiem, lai atbalstītu vietējā līmenī noteiktu investīciju plūsmu attīstību, finansējuma piešķiršanu un finansēšanas iespējas, jo īpaši mājokļiem zem tirgus cenām un cenas ziņā pieejamiem mājokļiem studentiem un mācekļiem, to vidū sniedzot tehnisko palīdzību un atbalstot summēšanu;

b) pilnībā izmantojot plašo Savienības finansēšanas instrumentu klāstu, kas pieejams saskaņā ar pašreizējo un turpmāko daudzgadu finanšu shēmu un sociālo klimata fondu, tostarp izmantojot apvienotu publisko un privāto finansējumu, piemēram, iespējas, kas izklāstītas finanšu instrumenta modelī cenas ziņā pieejamiem mājokļiem ([8]), un riska mazināšanas instrumentus, lai piesaistītu papildu publisko un privāto kapitālu;

c) izpētot iespēju izveidot apgrozības fondus, kas cenas ziņā pieejamu un sociālo mājokļu nodrošinātājiem, kā arī valsts zemes aģentūrām, zemes bankām un attīstības korporācijām paredz visas peļņas obligātu atkārtotu ieguldīšanu attiecīgā pakalpojuma sniegšanā;

d) piesaistot un palielinot privātās investīcijas cenas ziņā pieejamu un sociālo mājokļu nodrošinātājiem, tostarp izmantojot publiskā un privātā sektora partnerības, līdzinvestīciju struktūras, projektus, kas strukturēti, raugoties uz jauktiem sociālajiem, cenas ziņā pieejamiem un tirgus cenai atbilstošiem mājokļiem;

e) izveidojot īpašus finansēšanas instrumentus, piemēram, pašu kapitālu un ļoti ilga termiņa parādus, degradētu teritoriju pārprofilēšanai vai zemes un ēku iegādei, lai izvērstu mājokļus zem tirgus cenām, citstarp to izveidē paļaujoties uz valsts un reģionālām attīstību veicinošām bankām un iestādēm, Eiropas Padomes Attīstības banku, Eiropas Rekonstrukcijas un attīstības banku un Eiropas Investīciju bankas grupu;

f) izveidojot īpašus finansēšanas instrumentus renovācijas, pārprofilēšanas, pielāgošanas un sadalīšanas projektiem, ko īsteno privāti uzņēmēji, kooperatīvi, būvniecības uzņēmumi un mazie un vidējie uzņēmumi, citstarp šā finansējuma nodrošināšanai paļaujoties uz valsts un reģionālām attīstību veicinošām bankām un iestādēm, Eiropas Padomes Attīstības banku, Eiropas Rekonstrukcijas un attīstības banku un Eiropas Investīciju bankas grupu.

Briselē, 2026. gada 9. septembrī

Komisijas vārdā –
Komisijas loceklis
Dan JØRGENSEN

([8]) Eiropas Komisija, SWD(2025) 78.