



Konkurences padome

Brīvības iela 55, Rīga, LV-1010, tālr. 67282865, fakss 67242141, e-pasts pasts@kp.gov.lv, www.kp.gov.lv

Rīgā

23.09.2022. Nr. 1.7-2/898

Uz 25.08.2022 Nr. 2-5.1/2960

Ogres novada pašvaldībai

Par SIA "Ogres namsaimnieks"

Konkurences padome (turpmāk – KP) ir saņēmusi Ogres novada pašvaldības (turpmāk – Pašvaldība) iesniegumu, kurā lūgts sniegt KP atzinumu par līdzdalības izvērtējumu (turpmāk – Izvērtējums) Pašvaldības kapitālsabiedrībā SIA "Ogres namsaimnieks".

Priekšnoteikumi publiskas personas līdzdalībai kapitālsabiedrībā ir noteikti Valsts pārvaldes iekārtas likuma (turpmāk – VPIL) 88. panta pirmajā daļā, proti, tiek novērsta tirgus nepilnība, radītas preces vai pakalpojumi vai pārvaldīti īpašumi, kas ir stratēģiski svarīgi valsts vai pašvaldības administratīvās teritorijas attīstībai vai valsts drošībai.

Savukārt, lai pamatotu, ka citādā veidā nav iespējams efektīvi sasniegt minētā panta pirmajā daļā noteiktos mērķus, publiskai personai ir nepieciešams veikt paredzētās rīcības juridisko un ekonomisko izvērtējumu, t.sk. ietekmes uz konkurenci izvērtējumu un iespējamo konkurences neitralitātes risku izvērtējumu, kā arī konsultēties ar kompetentajām institūcijām konkurences aizsardzības jomā un komersantus pārstāvošajām biedrībām vai nodibinājumiem.

Nemot vērā, ka Pašvaldība ir veikusi VPIL 88. panta otrajā daļā paredzēto rīcības juridisko un ekonomisko izvērtējumu, kā arī viedokli ir sniegusi biedrība "LATVIJAS NAMU PĀRVALDĪTĀJU UN APSAIMNIEKOTĀJU ASOCIĀCIJA", biedrība "Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kamera" (turpmāk – LTRK), biedrība "Latvijas siltumuzņēmumu asociācija", tad KP sniegs atzinumu par Pašvaldības līdzdalības saglabāšanu kapitālsabiedrībās.

Saskaņā ar Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra datiem 100 % SIA "Ogres namsaimnieks" kapitāldaļu pieder Pašvaldībai.¹

SIA "Ogres namsaimnieks" trīs pamatdarbības veidi ir: siltumapgāde (siltumenerģijas ražošana, pārvade un sadale, tirdzniecība); daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošana/pārvaldīšana; Pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamā fonda (sociālās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, sociālie dzīvokļi, neprivatizētie dzīvokļi) apsaimniekošana un administratīvās teritorijas labiekārtošana un sanitārā tīrība.

Izvērtējumā norādīts, ka SIA "Ogres namsaimnieks" būvkomersantu reģistrā reģistrējās 2018.gadā, jo bija plānots pašu spēkiem veikt atsevišķus darbus būvniecības jomā. Darba organizācija minētajā jomā tika pārskatīta un šobrīd SIA "Ogres namsaimnieks" nepieciešamos būvdarbus organizē un veic ar ārpalpojuma palīdzību.

Pašvaldība norādījusi, ka atbilstoši Pašvaldības domes lēmumam Pašvaldība savā īpašumā esošos siltumapgādes tīklus un iekārtas ir nodevusi SIA "Ogres namsaimnieks". Pašvaldība ar domes 09.04.2018. lēmumu ir uzdevusi SIA "Ogres namsaimnieks" pārvaldīt

¹ <https://info.ur.gov.lv/#/legal-entity/40103941081>

Ogres pilsētas centralizētās siltumapgādes sistēmas un nodrošināt komunālos pakalpojumus (t.sk. siltumapgādi).

SIA "Ogres namsaimnieks" Ogres pilsētā darbojas ar siltumenerģijas ražošanu, pārvadi un sadali, tirdzniecību, izmantojot tās rīcībā esošos siltumapgādes infrastruktūru. Siltumapgādes pakalpojuma saņēmēji pakalpojuma sniegšanas robežās ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, pašvaldības iestādes, fiziskas personas un juridiskas personas.

Pašvaldības ieskatā, siltumenerģijas pārvades un sadales pakalpojuma sniegšanā konkurence starp tirgus dalībniekiem nav pietiekama, jo vēsturiski var būt izveidojies dabiskais monopols, kas izskaidrojams ar infrastruktūras izveidi un uzturēšanu un šo pakalpojumu sniegšanas tirgū vairāku konkurējošu tirgus dalībnieku darbība var nebūt iespējama un nebūtu lietderīga, t.sk. ņemot vērā, ka pašvaldības teritorijā izbūvētā siltumapgādes infrastruktūra nav atsavināma vai nododama lietošanā citam komersantam, ja tās izbūvei un attīstīšanai ir tikuši piesaistīti Eiropas savienības finanšu instrumentu līdzekļi. Līdz ar to Pašvaldība secina, ka siltumenerģijas pārvades un sadales pakalpojuma sniegšanā, konkrētā ģeogrāfiskā tirgus robežās pastāv tirgus nepilnība.

Izvērtējumā norādīts, ka SIA "Ogres namsaimnieks" centralizētā siltumapgāde tiek nodrošināta siltumenerģiju ražojot 9 katlu mājās, kā arī papildus siltumapgādi nodrošina 3 lokāla tipa katlu mājās.

Paralēli SIA "Ogres namsaimnieks" saražotajai siltumenerģijai, tā tiek iepirkta no Pašvaldības SIA "MS siltums" biomasas katlu mājās, kā arī no koģenerācijas iekārtām, taču šobrīd, iestājoties augstām fosilo izejvielu cenām, koģenerācijas iekārtas ir pārtraukušas siltumenerģijas ražošanu. Iepirktās siltumenerģijas apjoms pārsniedz 70 % no kopējās patērētājiem padotās siltumenerģijas.

Šobrīd fosilais kurināmais Ogres centralizētajā siltumapgādē tiek izmantots tikai "pīķa" jaudu nodrošināšanai un nelielās lokālajās sistēmās, kas nav pievienotas, galvenokārt lielo attālumu dēļ, centrālajai sistēmai. No Pašvaldībā esošajām kapitālsabiedrībām SIA "MS siltums" ražo vislielāko siltumenerģijas apjomu – vidēji 61 % no kopējā saražotā siltumenerģijas apjoma Pašvaldībā.

Pašvaldības ieskatā, šobrīd siltumenerģijas ražošanas un siltumenerģijas tirdzniecības pakalpojuma sniegšanā ir novērojama tirgus nepilnība.

Pašvaldība norādījusi, ka SIA "Ogres namsaimnieks" siltumenerģijas pārvade un sadale tiek nodrošināta pa vairāk kā 20 kilometru gariem SIA "Ogres namsaimnieks" atbildībā esošiem tīkliem. Kopumā siltumenerģijas piegāde tiek nodrošināta vairāk kā 270 klientiem (daudzdzīvokļu dzīvojamajām mājām, juridiskām personām, privātmājām, pašvaldības ēkām).

Pašvaldība norādījusi, ka SIA "Ogres namsaimnieks" savā darbībā siltumapgādes jomā ievēro Konkurences likuma 14¹ .panta pirmās daļas noteiktos ierobežojumus. SIA "Ogres namsaimnieks" darbība ir strukturāli un funkcionāli nodalīta no publisko funkciju veikšanas. SIA "Ogres namsaimnieks" siltumapgādes jomā nesaņem publiskas personas budžeta finansējumu. SIA "Ogres namsaimnieks" pakalpojumu cenas siltumapgādes jomā tiek veidotas balstoties uz izmaksām. Naudas plūsmas SIA "Ogres namsaimnieks" darbības jomās ir nodalītas un ir izsekojamas.

Ņemot vērā iepriekš minēto un konkrētā tirgus esošo situāciju, Pašvaldība secina, ka SIA "Ogres namsaimnieks" darbība konkrētajā tirgū ir atbilstoša VPIL 88. panta pirmās daļas 1. punkta un 2. punkta nosacījumiem, tādējādi pastāv pamatojums Pašvaldības līdzdalībai SIA "Ogres namsaimnieks".

Attiecībā uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanu un pārvaldīšanu, Pašvaldība norāda, ka no 01.07.2018. SIA "Ogres Namsaimnieks" veic likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. panta septītā daļa noteikto dzīvojamo māju pārvaldīšanu.

Pašvaldība ar domes 19.04.2018. lēmumu ir uzdevusi SIA "Ogres Namsaimnieks" pārvaldīt daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un ar tām funkcionāli saistītās ēkas (būves) un

piesaistītos zemes gabalus atbilstoši normatīvo aktu prasībām līdz to pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai un nodrošināt komunālos pakalpojumus.

Pašvaldība pēc Būvniecības informācijas sistēmas (turpmāk – BIS) Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra un pašvaldību mājaslapās norādītās informācijas, ir konstatējusi, ka Pašvaldībā, Ropažu novadā, Salaspils novadā, Cēsu novadā, Aizkraukles novadā, Madonas novadā, Bauskas novadā, Ķekavas novadā un Siguldas novadā (dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanas teritorijas) ir 68 iespējamie pakalpojuma sniedzēji, no tiem 9 ir pašvaldību uzņēmumi un 13 komersanti nav reģistrēti BIS reģistrā.

Pašvaldība norādījusi, ka, ņemot vērā dzīvojamo māju pārvaldības iespējamo pakalpojumu sniedzēju skaitu Pašvaldības blakus esošajos novados, var secināt, ka šobrīd daudzdzīvokļu māju pārvaldības pakalpojuma konkrētais ģeogrāfiskais tirgus ir Ogres, Salaspils, Siguldas un Ķekavas novadu teritorijas, pie labvēlīgiem loģistikas apstākļiem varētu būt arī Rīgas pilsēta.

Un, neskatoties uz to, ka BIS reģistrā Ogres pilsēta ir norādīta, kā pārvaldīšanas pakalpojuma sniegšanas vieta 9 privātajiem komersantiem – šobrīd pārvaldīšanas pakalpojumu sniedz 5 privātie komersanti un SIA “Ogres Namsaimnieks”.

Izvērtējumā norādīts, ka šobrīd SIA “Ogres Namsaimnieks” pārvaldīšanā ir 138 dzīvojamo māju, no tām 27 dzīvojamās mājas SIA “Ogres Namsaimnieks” pārvalda kā privāto tiesību subjekts, jo minēto dzīvojamo māju īpašnieki ir pārņēmuši pārvaldības tiesības un pārvaldības uzdevumu ar līgumu ir nodevuši SIA “Ogres Namsaimnieks”.

Pašvaldība norāda, ka daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki Ogres pilsētā tiek informēti un mudināti pārņemt savu māju pārvaldīšanas tiesības, noslēdzot pārvaldīšanas līgumu ar kādu no uzņēmumiem, kuri piedāvā šādus pakalpojumus. SIA “Ogres Namsaimnieks” kā pārvaldnieks aicina daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekus iesaistīties savas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, pieņemot lēmumu par pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu un noslēgt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma prasībām atbilstošu pārvaldīšanas līgumu ar izvēlēto pārvaldnieku. Lai veicinātu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību pārņemšanas procesu, SIA “Ogres Namsaimnieks” sniedz visa veida nepieciešamo atbalstu dzīvokļu īpašniekiem (konsultācijas, dokumentu sagatavošanu un iesniegšanu pašvaldībā).

Šāda procesa uzsākšana ir palielinājusi konkurenci daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas nozarē Ogres pilsētā. Tas ļāva Ogres pilsētā ienākt vai paplašināt savu darbību arī citiem pārvaldīšanas un apsaimniekošanas uzņēmumiem.

Pašvaldība norādījusi, ka 2019. gadā 9 dzīvojamās mājas, 2020. gadā 17 dzīvojamās mājas un 2021. gadā 8 dzīvojamās (kopā 34 dzīvojamās mājas) mājas ir izvēlējušās privāto pakalpojuma sniedzēju. Savukārt 2019. gadā 1 dzīvojamā māja, 2020. gadā 8 dzīvojamās mājas, 2021. gadā 17 dzīvojamās mājas un 2022. gadā 1 (kopā 27 dzīvojamās mājas) dzīvojamo māju iedzīvotāji, izvērtējot tirgus dalībnieku piedāvājumus konkurences apstākļos, ir izvēlējušās SIA “Ogres Namsaimnieks” kā privāto tiesību subjekta pakalpojuma sniedzēju.

Pašvaldība secinājusi, ka tomēr konkrētajā tirgū ir novērojama daļēja tirgus nepilnība, kas izpaužas gan kā nepietiekams dzīvojamo māju pārvaldības pakalpojuma veicēju skaits, gan kā dzīvokļu īpašnieku pasivitāte dzīvojamās mājas pārvaldības tiesību pārņemšanas jomā un secīgi arī dzīvojamās mājas pārvaldnieka izvēlē.

Pašvaldība norādījusi, ka 65 % dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki Ogres pilsētā vēl joprojām nav izveidojuši dzīvokļu īpašnieku sabiedrību vai normatīvo aktu noteiktajā kārtībā noslēguši savstarpēju līgumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Dzīvojamās mājās, kurās ir liels dzīvokļu īpašnieku skaits, dzīvokļu īpašnieku zemās aktivitātes dēļ ir problemātiski sasaukt dzīvokļu īpašnieku kopsapulces un grūti pieņemt kopīgus lēmumus dažādu viedokļu (mērķu), personisko interešu un zināšanu dēļ.

Izvērtējumā norādīts, ka SIA “Ogres Namsaimnieks” pakalpojumu cenas dzīvojamo

māju pārvaldīšanas jomā tiek veidotas balstoties uz izmaksām. Un naudas plūsmas SIA "Ogres Namsaimnieks" darbības jomās ir nodalītas un ir izsekojamas.

Izvērtējumā norādīts, ka, sniedzot uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanu un pārvaldīšanu, tiek sniegti arī papildpakalpojumi. Pašvaldība ar domes 19.04.2018. lēmumu ir noteikusi, ka SIA "Ogres Namsaimnieks" savas kompetences ietvaros sniedz maksas pakalpojumus Pašvaldības fiziskām un juridiskām personām saskaņā ar SIA "Ogres Namsaimnieks" apstiprinātu cenrādi.

Tiek norādīts, ka SIA "Ogres Namsaimnieks" sniedz apkures sistēmas izlaišanu pirms remontdarbiem, karstā un aukstā ūdensapgādes sistēmas izlaišanu pirms remontdarbiem, ūdens patēriņa skaitītāja plombēšanu bez ūdens patēriņa skaitītāja maiņas, sildķermeņu maiņu daudzdzīvokļu mājās, apkures un karstā ūdens apgādes sistēmas dvieļu žāvētāja maiņu, aukstā ūdensapgādes, karstā ūdensapgādes un kanalizāciju sistēmu ierīkošanu/maiņu dzīvoklī aiz piederības robežas, aukstā ūdensapgādes, karstā ūdensapgādes un kanalizāciju sistēmu ierīkošanu/maiņu, štrobejot sienas dzīvoklī aiz piederības robežas, aukstā ūdensapgādes un karstā ūdensapgādes stāvvada posma maiņu dzīvoklī, ieskaitot ūdens patēriņa skaitītāju pārvešanu šahtā, kanalizācijas sistēmas stāvvada posma maiņu, ūdens jaucējkrānu maiņu/uzstādīšanu, sēd poda, urinālu, dušas, vannas, izlietnes, veļasmašīnas, trauku mazgājamās mašīnas maiņu/uzstādīšanu, lielgabarīta atkritumu izvešanu.

SIA "Ogres Namsaimnieks" sniedz šos papildpakalpojumus pamatdarbības ietvaros, jo tie ir nepieciešami, lai pārvaldītu un apsaimniekotu pašvaldības dzīvojamo fondu, kā arī, lai gūtu pilnīgāku priekšstatu par apsaimniekošanā esošo dzīvojamo māju tehnisko stāvokli. Minētie pakalpojumi tiek sniegti brīvas konkurences ietvaros – klienti (daudzdzīvokļu māju iedzīvotāji) paši var izvēlēties, kas veiks šos darbus, t.sk. klients pats.

Pamatojoties uz minēto un ņemot vērā konkrētā tirgus esošo situāciju Pašvaldība secina, ka SIA "Ogres Namsaimnieks" darbība konkrētajā tirgū ir atbilstoša VPIL 88. panta pirmās daļas 1. punkta nosacījumiem – tiek novērsta tirgus nepilnība – situācija, kad tirgus nav spējīgs nodrošināt sabiedrības interešu īstenošanu attiecīgajā jomā, tādejādi pastāvot pamatojumam Pašvaldības līdzdalībai SIA "Ogres Namsaimnieks".

Attiecībā uz Pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamā fonda (sociālās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, sociālie dzīvokļi, neprivatizētie dzīvokļi) apsaimniekošanu, Pašvaldība norāda, ka likumā "Par pašvaldībām" 15. panta 9. punktā noteikts, ka pašvaldības autonomā funkcija ir – sniegt palīdzību iedzīvotājiem dzīvokļa jautājuma risināšanā. Lai izpildītu savas funkcijas, pašvaldībām likumā noteiktajā kārtībā ir pienākums – racionāli un lietderīgi apsaimniekot pašvaldības kustamo un nekustamo mantu.

Likuma "Par palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā" 3. pants nosaka, ka pašvaldības rīcībā ir jābūt dzīvojamam fondam, lai tā varētu realizēt noteiktos pašvaldības palīdzības veidus, pašvaldības saistošie noteikumi Nr. 30/2010 "Kārtība, kādā Ogres novada pašvaldība sniedz palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā" nosaka pašvaldības sniegtās palīdzības veidus, t.sk: izīrējot pašvaldības (īpašumā vai valdījumā esošas) dzīvojamās telpas; izīrējot sociālos dzīvokļus; nodrošinot ar pagaidu dzīvojamo; sniedzot palīdzību īrētās pašvaldības dzīvojamās telpas apmaiņā pret citu īrējamu pašvaldības dzīvojamo telpu; piešķirot vienreizēju pabalstu dzīvojamās telpas vai dzīvojamās mājas remontam; remontējot dzīvojamo telpu.

Pašvaldība norādījusi, ka tās īpašumā esošais dzīvojamā fonda apjoms ir atkarīgs no daudziem apstākļiem, piemēram, no pirms privatizācijas pašvaldībai piederoša daudzdzīvokļu dzīvojamo māju skaita, no privatizācijas procesa norises apstākļiem, no sociālā atstumtības riskam pakļauto iedzīvotāju skaita, no uzņēmējdarbības attīstības pakāpes un pieejamo darbavieta skaita u.c.

Pašvaldības īpašumā ir četras daudzdzīvokļu dzīvojamās sociālās mājas, kur kopsummā ir 87 sociālā statusa dzīvokļi. Kopā Ogres pilsētā un Ogresgala pagastā ir 668 pašvaldības īpašumā esoši dzīvokļi, t.sk. 210 dzīvokļi, kuriem piešķirts sociālā dzīvokļa statuss un 37 speciālistiem izīrējamo dzīvokļu skaits.

Izvērtējumā norādīts, ka, izīrējot sociālos dzīvokļus, tiek noteiktas arī īres un komunālo maksājumu atlaides, kas svārstās no 40 % līdz 100 %, atkarībā no katras konkrētās situācijas izvērtējuma. Sociālo dzīvokļu gadījumā SIA "Ogres Namsaimnieks" veic (t.sk. četras daudzdzīvokļu dzīvojamās sociālās mājas) to inženiertehnisko sistēmu darbības stāvokļa kontroli, uzraudzību un uzturēšanu. Sociālie dzīvokļi atrodas dažādās mājās un ir ar atšķirīgu labiekārtojuma līmeni.

Pašvaldība norādījusi, ka SIA "Ogres Namsaimnieks" sociālo dzīvokļu apsaimniekošanas jomā neplāno strādāt ar peļņu, galvenais mērķis ir uzturēt darbības spējīgu sociālo dzīvokļu fondu.

Tāpat Pašvaldībai šobrīd nav zināmi privātie komersanti, kas nodarbotos ar sociālo dzīvokļu apsaimniekošanu Pašvaldībai blakus esošajos novados. Līdz ar to tā secinājusi, ka tirgus nepilnība izpaužas, kā nepietiekams sociālo māju un sociālo dzīvokļu apsaimniekošanas pakalpojuma veicēju skaits.

Savukārt attiecībā uz Pašvaldības īpašumā esošajiem dzīvokļiem, kam nav noteikts sociāla dzīvokļa statuss, Pašvaldība norādījusi, ka tās ir neprivatizētās dzīvojamās platības, par kuru izmantošanu ar fiziskām personām ir noslēgti īres līgumi. Daļa no minētiem dzīvokļiem tiek izmantota saistošajos noteikumos Nr. 30/2010 "Kārtība, kādā Ogres novada pašvaldība sniedz palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā" noteiktās palīdzības sniegšanai.

Pašvaldība norādījusi, ka daļa no šiem dzīvokļiem kopā ar ēkas koplietošanas būvkonstrukcijām un inženierkomunikācijām ir ievērojami nolietojušies, un to sakārtošanai regulāri ir jāiegulda apjomīgi līdzekļi, ir nepieciešams palielināt dzīvojamā fonda tehniskā stāvokļa kontroles un uzturēšanas efektivitāti. Tāpat Pašvaldība ir konstatējusi, ka ir izteikta dzīvokļu īrnieku ienākumu un maksātspējas nevienlīdzība, šie faktori sarežģī minētā dzīvokļu fonda apsaimniekošanu, prasa no apsaimniekotāja stratēģisku plānošanu un nepārtrauktu procesa kontroli. Šobrīd, Pašvaldības ieskatā, izmantojot savu pieredzi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanā, to var nodrošināt SIA "Ogres Namsaimnieks".

Izvērtējumā norādīts, ka pašlaik Pašvaldības palīdzības ietvaros tiek izmantoti 249 dzīvokļi. Kā viens no nozīmīgiem iemesliem, lai novadam piesaistītu kvalificētus speciālistus, ir nodrošināt izīrēšanai pieejamus, labiekārtotus pašvaldības dzīvokļus, tādējādi atbilstoši saistošajos noteikumos noteiktajam – 37 dzīvokļi tiek izīrēti speciālistiem.

Pašvaldība norādījusi, ka SIA "Ogres Namsaimnieks" (izņemot sociālo dzīvokļu jomu) plāno strādāt ar peļņu, nodrošinot darbības spējīgu dzīvokļu fondu. Pakalpojumu cenas pašvaldības īpašumā esošajiem dzīvokļiem tiek veidotas balstoties uz izmaksām.

Pašvaldībai šobrīd nav zināmi privātie komersanti, kas nodarbotos ar Pašvaldības īpašumā esošo dzīvokļu apsaimniekošanu Pašvaldībai blakus esošajos novados. Līdz ar to tā secinājusi, ka tirgus nepilnība izpaužas, kā nepietiekams pašvaldības īpašumā esošo dzīvokļu apsaimniekošanas pakalpojuma veicēju skaits.

Pamatojoties uz minēto un ņemot vērā konkrētā tirgus esošo situāciju, Pašvaldības ieskatā, SIA "Ogres Namsaimnieks" darbība konkrētajā tirgū ir atbilstoša VPIL 88. panta pirmās daļas 1. punkta nosacījumiem – tiek novērsta tirgus nepilnība – situācija, kad tirgus nav spējīgs nodrošināt sabiedrības interešu īstenošanu attiecīgajā jomā, tādējādi pastāvot pamatojumam Pašvaldības līdzdalībai SIA "Ogres Namsaimnieks".

Savukārt attiecībā uz administratīvās teritorijas labiekārtošanas un sanitārā tīrības pakalpojumiem, Izvērtējumā norādīts, ka ar Pašvaldības domes 19.04.2018. lēmumu Nr. 6 "Par grozījumiem Ogres novada pašvaldības domes 2018. gada 25. janvāra lēmumā "Par Ogres novada pašvaldības aģentūras "Ogres Namsaimnieks" reorganizāciju" un reorganizācijas beigu datuma noteikšanu" ir noteikti SIA "Ogres Namsaimnieks" veicamie pienākumi.

SIA "Ogres Namsaimnieks" nodrošina Ogres pilsētā un Ogresgala pagastā: teritorijas sanitāro apkopi (zāles pļaušana t.sk. kapu teritorijā, lapu izvešana, pilsētas tualetes uzkopšana); esošo mežu, parku, apstādījumu, tuneļu un peldvietu apsaimniekošanu, bērnu rotaļu laukumu labiekārtošanu un aprīkojuma apkopi, mazo tiltiņu un laipu remontdarbus, autobusu pieturu

solīņu remontdarbus; gājēju ietvju, iebraucamo ceļu, veloceļu un aizsargdambja teritorijas uzkopšanu. Kopējā SIA "Ogres Namsaimnieks" uzdotā kopjamā platība ir vairāk kā 350 000 kvadrātmētru.

Izvērtējumā norādīts, ka 2019. gada beigās SIA "Ogres Namsaimnieks" veica tirgus izpēti (cenu aptauju), lai noskaidrotu informāciju par potenciāliem uzņēmumiem, kas varētu veikt savlaicīgu un regulāru Ogres pilsētas un Ogresgala pagasta teritoriju uzkopšanu un labiekārtošanu, kā arī noskaidrotu, kādas ir izmaksas par šiem pakalpojumiem. Informācija par potenciālajiem uzkopšanas un labiekārtošanas darbiem un platībām tika izsūtīta vairākiem uzņēmumiem. Rezultātā – kompleksu piedāvājumu par savlaicīgu un regulāru Ogres novada Ogres pilsētas un Ogresgala pagasta teritoriju uzkopšanas un labiekārtošanas darbu veikšanu neiesniedza neviens no uzņēmumiem.

Pašvaldība kā galvenos iemeslus par piedāvājumu neiesniegšanu vai intereses trūkumu norādījusi, ka pakalpojumi netiek nodrošināti Ogres novada Ogres pilsētā vai Ogresgala pagastā; interese uz atsevišķu teritoriju kopšanu; netiek nodrošināta regulāra teritoriju kopšana; netiek nodrošināts pilns pakalpojumu klāsts; pakalpojumi vairs netiek nodrošināti šajā nozarē; nav nepieciešamā inventāra un tehnikas izvietojuma telpu (teritorijas), tas ietekmē darbību operativitāti un sadārdzina pakalpojuma izmaksas; nav resursu vai kapacitātes šāda apjoma teritoriju uzkopšanai un labiekārtošanai.

Līdz ar to Pašvaldība secinājusi, ka SIA "Ogres Namsaimnieks" šobrīd nav tiešu konkurentu teritorijas uzkopšanas un labiekārtošanas nozarē Ogres pilsētā un Ogresgala pagastā. Daļēja tirgus nepilnība izpaužas, ka nepietiekama privāto uzņēmēju interese par pakalpojuma sniegšanu pašvaldības administratīvās teritorijas labiekārtošanas un sanitārās tīrības jomā.

Vienlaicīgi Pašvaldība Izvērtējumā norādījusi uz SIA "Ogres Namsaimnieks" apņemšanos, lai noskaidrotu, ka konkrētajā tirgū nav notikušas izmaiņas, vienu reizi gadā veikt konkrētā tirgus izpēti, veicot ietekmes uz konkurenci izvērtējumu, lai identificētu un novērstu iespējamo neatbilstību Konkurences likuma 14.¹ pantam.

Pamatojoties uz minēto un ņemot vērā konkrētā tirgus esošo situāciju Pašvaldība secina, ka SIA "Ogres Namsaimnieks" darbība konkrētajā tirgū ir atbilstoša VPIL 88. panta pirmās daļas 1. punkta nosacījumiem – tiek novērsta tirgus nepilnība – situācija, kad tirgus nav spējīgs nodrošināt sabiedrības interešu īstenošanu attiecīgajā jomā, tādējādi pastāvot pamatojumam Pašvaldības līdzdalībai SIA "Ogres Namsaimnieks".

Viedokli par Pašvaldības līdzdalību kapitālsabiedrībā ir sniegusi biedrība "LATVIJAS NAMU PĀRVALDĪTĀJU UN APSAIMNIEKOTĀJU ASOCIĀCIJA", kuras ieskatā, būtu vēlams Pašvaldībā veicināt dzīvokļu īpašniekus pārņemt privatizētās daudzdzīvokļu mājas no pašvaldības, aktivizēt namu pārvaldīšanas pakalpojumu tirgu, plašāk iesaistot pašus dzīvokļu īpašniekus. Dzīvokļu īpašniekiem jāņem par sava īpašuma tai skaitā kopīpašuma pārņemšanu no pašvaldības, kopīpašuma pārvaldīšanas līguma slēgšanu ar namu pārvaldīšanas uzņēmumiem vai jāveido dzīvokļu īpašnieku biedrības. No konkurences viedokļa apstāklim, ka pašvaldība ir kapitālsabiedrības īpašnieks namu pārvaldīšanas tirgū nav nozīmes, ja pašvaldības pārstāvēts uzņēmums strādā brīva tirgus apstākļos, kur pieprasījumu pēc uzņēmuma sniegtā pakalpojuma nosaka daudzdzīvokļu namu dzīvokļu īpašnieki nevis pašvaldība.

Viedokli par Pašvaldības līdzdalību kapitālsabiedrībā ir sniegusi LTRK, kura uzskata, ka publiskā pārvalde var iesaistīties komercdarbībā, ja tā izpilda vismaz vienu no diviem kritērijiem: 1) publiskas pārvaldes kapitālsabiedrība apsaimnieko valsts interesēm nozīmīgus stratēģiskos aktīvus, nodrošinot to vērtības pieaugumu un tautsaimniecības izaugsmi, vienlaikus nesot atbildību sabiedrības priekšā par to izmantošanu, un/vai 2) iesaistoties

komercdarbībā tiek novērstas brīvā tirgus nepilnības². LTRK aicina Pašvaldību, lemjot par tās līdzdalības saglabāšanu, ņemt vērā minētos LTRK priekšnoteikumus publiskas personas dalībai komercdarbībā. Tāpat LTRK aicina Pašvaldību regulāri vērsties pie privātā sektora pārstāvjiem, lai pārliecinātos par to interesi un iespējām nodrošināt kādu no kapitālsabiedrības sniegtajiem pakalpojumiem, pakalpojuma daļu vai iesaistīšanos to nodrošināšanā. LTRK aicina arī regulāri pārskatīt kapitālsabiedrības sniegto pakalpojumu izmaksu pamatotību, lai pēc iespējas mazāk ietekmētu konkurenci.

Savukārt biedrība “Latvijas siltumuzņēmumu asociācija” norādījusi, ka tā neveic centralizēto siltumapgādes nozares konkurences apstākļu analīzi Latvijas pilsētās, kā arī tā nav tiesīga izvērtēt un ietekmēt konkrētu uzņēmumu saimnieciskās darbības ietekmi uz konkurences apstākļiem un pašvaldību lēmumus par līdzdalību nozares uzņēmumos.

Attiecībā siltumenerģijas ražošanas, pārvades, sadales un tirdzniecības pakalpojumiem KP norāda, ka saskaņā ar Enerģētikas likuma 51. panta pirmo daļu pašvaldības, veicot likumā noteikto pastāvīgo funkciju, organizē siltumapgādi savā administratīvajā teritorijā, kā arī veicina energoefektivitāti un konkurenci siltumapgādes un kurināmā tirgū. Tā kā centralizētā siltumapgāde (pārvade un sadale) un siltumenerģijas ražošana un tirdzniecība ir atsevišķi pakalpojumi, KP secina, ka centralizētās siltumapgādes pārvades un sadales pakalpojumu sniegšanas tirgū vēsturiski var būt izveidojies dabiskais monopols, kas izskaidrojams ar infrastruktūras izveidi un uzturēšanu un šo pakalpojumu sniegšanas tirgū vairāku konkurējošu tirgus dalībnieku darbība var nebūt iespējama un nebūtu lietderīga. Līdz ar to, KP atzīst, ka SIA “Ogres Namsaimnieks” sniegtie pamata pakalpojumi – siltumenerģijas pārvade un sadale – ir atzīstami par stratēģiski svarīgiem pakalpojumiem VPIL 88. panta pirmās daļas 2. punkta izpratnē.

Attiecībā uz siltumenerģijas ražošanas un tirdzniecības pakalpojumu sniegšanu no Pašvaldības Izvērtējuma secināms, ka SIA “Ogres Namsaimnieks” siltumapgādes sistēmas operatora licences darbības zonā nav citu tirgus dalībnieku, kas nodrošinātu šos pakalpojumus, izņemot Pašvaldības SIA “MS siltums”, no kura SIA “Ogres Namsaimnieks” arī iepērk siltumenerģiju (no atjaunojamajiem energoresursiem). Tādējādi, KP atzīst, ka atbilstoši VPIL 88. panta pirmās daļas 1. punktam SIA “Ogres Namsaimnieks”, nodrošinot siltumenerģijas ražošanu un tirdzniecību, novērš tirgus nepilnību.

Tomēr KP norāda, ka šo pakalpojumu sniegšanas tirgū potenciāli ir iespējama konkurence, tādējādi gadījumā, ja šo pakalpojumu sniegšanas tirgū vēlētos ienākt privātie tirgus dalībnieki, SIA “Ogres Namsaimnieks” atbilstoši Enerģētikas likuma 48. un 49. pantam būs jānodrošina iespējas arī privātajiem tirgus dalībniekiem realizēt to saražoto siltumenerģiju.

Attiecībā uz SIA “Ogres Namsaimnieks” sniegtajiem pārvaldīšanas pakalpojumiem, KP ieskatā, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšana ir pamatota un atbalstāma tikai gadījumos, ja ir konstatējami VPIL 88. panta pirmās daļas 1. punktā noteiktie priekšnoteikumi (tirgus nepilnība) vai arī pakalpojumi tiek sniegti, pamatojoties uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta septīto daļu, kas var tikt uzskatīts par izņēmuma gadījumu.

No Izvērtējuma ir secināms, ka SIA “Ogres Namsaimnieks” nodrošina pārvaldīšanas pakalpojumus – atbilstoši likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta septītajai daļai – 138 dzīvojamām mājām. No tām 27 dzīvokļu īpašnieku kopība ir pārnēmusi dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesības un nodevusi tās SIA “Ogres Namsaimnieks”.

KP secina, ka zināmā mērā SIA “Ogres Namsaimnieks” darbību nekustamo īpašumu pārvaldīšanas pakalpojumu jomā var uzskatīt par tādu, kas novērš daļēju tirgus nepilnību VPIL 88. panta pirmās daļas 1. punkta izpratnē, piemēram, attiecībā uz pārvaldīšanas

² LTRK pamatnostādnes publiskas personas dalībai komercdarbībā. Pieejamas šeit:

https://www.ltrk.lv/sites/default/files/inline-files/LTRK_pn_publisk%20p%20p%20rvaldes%20dal%20abba%20komercd_0.pdf

pakalpojumu sniegšanu dzīvojamām mājām, kuru apsaimniekošanu privātie komersanti nevēlas uzņemties, piemēram, sliktā tehniskā stāvokļa, iedzīvotāju zemās maksāspējas, nevēlēšanās iesaistīties māju tehniskā stāvokļa uzlabošanā u.c. iemeslu dēļ.

Vienlaikus, ņemot vērā, ka attiecīgā pakalpojuma sniegšanas tirgū Pašvaldībā darbojas arī privātie pakalpojumu sniedzēji, KP akcentē, ka būtu nepieciešams izvērtēt, vai nav iespējami citi efektīvāki risinājumi pārvaldīšanas pakalpojumu organizēšanā, nododot īpašumu apsaimniekošanu privātajiem komersantiem.

Tāpat KP norāda, ka, lai, veicinātu privātā sektora attīstību Pašvaldības teritorijā, būtu vērtējama plašāka privātā sektora iesaiste namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu nodrošināšanā (piemēram, dažādas tīrīšanas un uzkopšanas darbības, dažādi remontdarbi, ūdensskaitītāju uzstādīšana u.c.). Nav atbalstāma publisku personu kapitālsabiedrību iesaiste pakalpojumu sniegšanā, ko pirmšķietami var nodrošināt privātais sektors.

Vienlaikus KP norāda Pašvaldībai un SIA “Ogres Namsaimnieks”, ka darbojoties šajā tirgū, regulāri jāveic ietekmes uz konkurenci izvērtējums, lai identificētu un novērstu iespējamu neatbilstību Konkurences likuma (turpmāk – KL) 14.¹ pantam. KP uzsver SIA “Ogres Namsaimnieks” kā publiskas personas kapitālsabiedrības un Pašvaldības īpašo atbildību, ievērot un nodrošināt brīvu un godīgu konkurenci, neradot šķēršļus privāto komersantu komercdarbībai, kas vēlētos ienākt nekustamo īpašumu pārvaldīšanas pakalpojumu tirgū Pašvaldības teritorijā, īpaši, ņemot vērā, ka Pašvaldībā ir konstatējami privātie tirgus dalībnieki.

KP ieskatā, Pašvaldības īpašumā esošie dzīvokļi, kam noteikts sociāla dzīvokļa statuss apsaimniekošanas pakalpojums būtu atzīstams par stratēģiski svarīgu pakalpojumu, jo SIA “Ogres Namsaimnieks” veic sociāli nozīmīgu funkciju un KP ieskatā minēto funkciju būtu relatīvi sarežģīti pildīt privātai kapitālsabiedrībai, jo to mērķis ir gūt peļņu visos darbības veidos.

Savukārt attiecībā uz Pašvaldības īpašumā esošo dzīvokli, kam nav noteikts sociāla dzīvokļa statuss, pārvaldīšanas pakalpojumiem, KP norāda, ka zināmā mērā SIA “Ogres Namsaimnieks” darbību šajā jomā var uzskatīt par tādu, kas novērš daļēju tirgus nepilnību VPIL 88. panta pirmās daļas 1. punkta izpratnē, jo privātie komersanti nevēlas uzņemties pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanu dzīvojamām mājām, piemēram, īpašuma sliktā tehniskā stāvokļa, iedzīvotāju zemās maksāspējas u.c. iemeslu dēļ.

Vienlaicīgi KP norāda uz nepieciešamību izvērtēt, vai kādu daļu no Pašvaldības īpašumā esošajiem dzīvokļiem, kam nav noteikts sociāla dzīvokļa statuss, nav iespējams nododot privātajiem komersantiem pārvaldīšanā.

KP ieskatā, attiecībā uz administratīvās teritorijas labiekārtošanas un sanitārā tīrības pakalpojumiem – zāles pļaušana t.sk. kapu teritorijā, lapu izvešana, pilsētas tualetes uzkopšana; esošo mežu, parku, apstādījumu, tuneļu un peldvietu apsaimniekošanu, bērnu rotaļu laukumu labiekārtošanu un aprīkojuma apkopi, mazo tiltiņu un laipu remontdarbus, autobusu pieturu soliņu remontdarbi; gājēju ietvju, iebraucamo ceļu, veloceliņu un aizsargdambja teritorijas uzkopšana, Pašvaldībai būtu jāvērtē iespēja organizēt publiskos iepirkumus, tādējādi SIA “Ogres Namsaimnieks” pārtraucot šādu pakalpojumu sniegšanu, gadījumā, ja šo pakalpojumu sniegšanu spētu nodrošināt privātais sektors. Tāpat, ņemot vērā, ka kompleksu piedāvājumu par teritoriju uzkopšanas un labiekārtošanas darbu veikšanu cenu aptaujā neiesniedza neviens no uzņēmumiem, tad, KP ieskatā, Pašvaldībai būtu jāvērtē iespēja labiekārtošanas un sanitārā tīrības pakalpojumu saprātīgu sadalīšanu pēc darbības veidiem, lai veicinātu lielāku privātā sektora interesi.

KP atbalsta Pašvaldības apņemšanos vienu reizi gadā veikt konkrētā tirgus izpēti, lai noskaidrotu, vai konkrētajā tirgū ir notikušas izmaiņas. KP norāda, ka vairāku gadu periodā faktiskā situācija var mainīties un privātie tirgus dalībnieki varētu būt ieinteresēti iesaistīties attiecīgo pakalpojumu sniegšanā tirgū.

Noslēgumā KP aicina Pašvaldību un kapitālsabiedrības regulāri veikt konkurences

neitralitātes risku novērtējumu³, konsultējoties ar komersantus pārstāvošām biedrībām vai nodibinājumiem (t.sk. pašiem komersantiem), tādējādi novērtējumā gūstot vispilnīgāko un visaptverošāko informāciju. KP norāda, ka minētais konkurences neitralitātes pārkāpumu risku novērtējums ir atzīstams par būtisku ekonomiskā izvērtējuma sastāvdaļu, ar kura palīdzību publiskai personai ir iespējams ne tikai identificēt iespējamās konkurences neitralitātes pārkāpumu riskus, bet arī tos novērst.

Priekšsēdētājs

J. Gaiķis

³ Sīkāka informācija pieejama Konkurences neitralitātes izvērtēšanas vadlīnijās. Pieejamas: https://ej.uz/konkurences_neitralitate