



Konkurences padome

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

Rīgā

20.10.2022. Nr. 1.7-2/1001

Uz 17.08.2022 Nr. 2022/74

SIA "CSE COE"

Dobeles novada pašvaldībai

Par SIA "Dobeles namsaimnieks"

Konkurences padome (turpmāk – KP) ir saņēmusi SIA "CSE COE"¹ iesniegumu, kurā lūgts sniegt KP atzinumu par līdzdalības izvērtējumu (turpmāk – Izvērtējums) Dobeles novada pašvaldības (turpmāk – Pašvaldība) kapitālsabiedrībā SIA "Dobeles namsaimnieks" (turpmāk – DN).

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 ir veikts VPIL 88. panta otrajā daļā paredzētais rīcības juridiskais un ekonomiskais izvērtējums, kā arī viedokli ir sniegušas biedrība "Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kamera" (turpmāk – LTRK), biedrība "LATVIJAS NAMU PĀRVALDĪTĀJU UN APSAIMNIEKOTĀJU ASOCIĀCIJA" (turpmāk – LNPA), kā arī biedrība "Latvijas Pašvaldību savienība" (turpmāk – LPS), KP sniegs atzinumu par Pašvaldības līdzdalības saglabāšanu kapitālsabiedrībā.

LNPA cita starpā norādījusi, ka Pašvaldības pienākums ir veicināt dzīvokļu īpašnieku iesaistīšanos māju kopīpašuma pārvaldīšanā un māju pārņemšanu no Pašvaldības. Kā arī gadījumā, ja Pašvaldības teritorijā daudzdzīvokļu namu dzīvokļu īpašnieki nav paši iesaistījušies sava kopīpašuma pārņemšanā no Pašvaldības un līguma slēgšanā ar kopīpašuma pārvaldītāju, tad Pašvaldībai vēlams aktivizēt namu pārvaldīšanas pakalpojumu tirgu plašāk, iesaistot pašus dzīvokļu īpašniekus.

¹ SIA "CSE COE" pamatojoties uz Dobeles novada pašvaldības publiskā iepirkuma "Dobeles novada pašvaldības līdzdalības izvērtējums kapitālsabiedrībās" (identifikācijas Nr. DNP 2022/11) noteikumiem veic juridisko, ekonomisko un ietekmes uz konkurenci izvērtējumu kapitālsabiedrībām, kurās Dobeles novada pašvaldība ir kapitāldaļu turētāja.

LTRK ieskatā, 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 aicinājusi Pašvaldību, lemjot par līdzdalības saglabāšanu kapitālsabiedrībās, ņemt vērā iepriekš minētos LTRK priekšnoteikumus. Tāpat LTRK aicina pārskatīt kapitālsabiedrību sniegtos pakalpojumus un pēc iespējas vairāk kapitālsabiedrību darbības nodrošināšanā iesaistīt privāto sektoru.

LPS norādījusi, ka tās ieskatā pašvaldībām ir ne tikai tiesības, bet arī pienākums rūpēties par to, lai konkrētās teritorijās ikvienam iedzīvotājam būtu pieejami nepieciešamie pakalpojumi. Pakalpojumu nodrošināšanas veida un formas izvēle ir katras vienas pašvaldības domes kompetence.

Saskaņā ar Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra datiem 100 % DN kapitāldaļu pieder Pašvaldībai.³

DN 15.12.2015. apstiprinātajos statūtos⁴ ir norādīts 41 komercdarbības veids atbilstoši NACE klasifikatoram. Vienlaikus Izvērtējumā sniegta informācija, ka DN faktiski nodarbojas ar šādiem komercdarbības veidiem (NACE 2.red.):

- 1) galdnieku darbi (43.32);
- 2) sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (68.20);
- 3) nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata (68.32);
- 4) uzkopšanas darbības (81.2).

Līdz ar to Izvērtējuma sagatavotājs rekomendē veikt attiecīgas izmaiņas statūtos, iekļaujot statūtos tikai tos darbības veidus, kurus DN veic. KP atbalsta DN statūtu pārskatīšanu un precizēšanu atbilstoši faktiskajai kapitālsabiedrības darbībai.

Kā DN pamatdarbības veids Izvērtējumā norādīta namu pārvaldīšana un apsaimniekošana.

Kā DN papildpakalpojumi norādīti atsevišķi santehniskie darbi, teritorijas sakopšana, citi saimnieciskie darbi, kas nav iekļauti namu apsaimniekošanas pakalpojumā/maksā, bērnu rotaļu laukumu uzturēšana, atjaunošana un kopšana, zemes iznomāšana atradnē "Silakalnu karjers", kā arī galdnieku darbi, kas tiek veikti kā papildpakalpojums namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu ietvaros.

Izvērtējumā sniegta informācija, ka DN regulāri organizē iepirkumu procedūras un piesaista ārpuspakalpojumu sniedzējus, t.sk., piemēram, dzīvojamo māju atjaunošanas un remontdarbiem, kas tiek veikti no dzīvokļu īpašnieku uzkrātajiem līdzekļiem šādu darbu veikšanai un neietilpst obligāti veicamajās pārvaldīšanas darbībās. Ārpakalpojumu sniedzējiem tiek arī nodotas tiesības veikt kāpņu telpu uzkopšanu, asenizācijas pakalpojumu sniegšanu, fizisko/papīra rēķinu dzīvokļiem sagatavošanu, kā arī Pašvaldības pilnvarojuma ietvaros tiek veikti dzīvokļu remonts, kas nav saistīti ar avārijas situācijas novēršanu un sanitāri higiēniskā stāvokļa uzlabošanu.

DN iekšēji neattīsta papildus pakalpojumus, lai dažādas ar namu pārvaldīšanas funkciju saistītās darbības veiktu tikai pašu spēkiem.

Pamatdarbība

² LTRK pamatnostādnes publiskas personas dalībai komercdarbībā. Pieejamas šeit:

https://www.ltrk.lv/sites/default/files/inline-files/LTRK_pn_publisk%C4%81s%20p%C4%81rvaldes%20dal%C4%abba%20komercd_0.pdf

³ <https://info.ur.gov.lv/?#/legal-entity/48503021348>

⁴ https://www.doblesnamsaimnieks.lv/sites/default/files/editor/GadaParskati/ccf_000108.pdf

Namu pārvaldīšana un apsaimniekošana

DN galvenos ieņēmumus sastāda ieņēmumi no dzīvojamo māju pārvaldīšanas (2021. gadā šie ieņēmumi veidoja 60% no visiem DN pamatdarbības ieņēmumiem).

DN veic dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu Dobeles pilsētā, Annenieku, Auru, Bērzes, Bikstu, Dobeles, Jaunbērzes, Krimūnu, Naudītes, Penkules, un Zebrenes pagastu administratīvajās teritorijās.

DN uz pilnvarojuma līguma pamata veic arī Pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo māju un dzīvokļu īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu (līdz brīdim, kad īpašums ir pārgājis citas personas īpašumā), tostarp Pašvaldības vārdā slēdzot līgumus ar dzīvokļa īrniekiem un veicot dzīvokļa īpašuma uzturēšanu, apsaimniekošanu un remontdarbus. DN atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"⁵ (turpmāk – Likums) 50. panta septītajai daļai pārvalda dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, ja dzīvojamā mājā nav privatizēti visi privatizācijas objekti. Likums nosaka, ka pienākums pārvaldīt dzīvojamo māju valsts dzīvojamās mājas valdītājam vai pašvaldībai ir arī tad, ja dzīvojamā mājā ir privatizēti visi privatizācijas objekti, bet nav sasaukta dzīvokļu īpašnieku kopsapulce saskaņā ar šā likuma 51. panta otro daļu.

Kā norādīts Izvērtējumā, uz 31.12.2021. DN pārvaldīja un apsaimniekoja 176 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, no kurām 125 mājas DN pārvalda un apsaimnieko, izpildot Likuma 50. panta septītajā daļā noteiktos pašvaldības pienākumus. 31 DN apsaimniekotā māja 100% pieder Pašvaldībai, kā arī tiek apsaimniekoti 945 Pašvaldībai piederošie dzīvokļi, t.sk. 136 dzīvokļi, kuri atrodas mājās, kuras nav DN apsaimniekošanā.

Namu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu DN veic atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumam un citiem saistošajiem tiesību aktiem, kas ietver obligāti veicamās un citas pārvaldīšanas darbības, tostarp dzīvojamās mājas un tai piesaistītā zemes gabala sanitāro apkopi; dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējos remontus, māju renovāciju un rekonstrukciju; klientu nodrošināšanu ar pamatpakalpojumiem (apkure, aukstais ūdens, kanalizācija, sadzīves atkritumu izvešana) un citiem nepieciešamajiem pakalpojumiem; dzīvojamai mājai kā vides objektam izvirzīto prasību, kā arī dzīvojamās mājas energoefektivitātei izvirzīto minimālo prasību izpildes nodrošināšanu; avāriju un avārijas radīto postījumu novēršanas pasākumu organizēšanu; pārvaldīšanas darba plānošanu, organizēšanu un pārraudzību, dzīvojamo māju lietu vešanu.

Bez ēku un teritorijas apsaimniekošanā iesaistītajiem speciālistiem DN avārijas situāciju novēršanai uztur avārijas dienestu, kura galvenie pienākumi ir nekavējoties novērst dažādas avārijas situācijas saistītas ar dzeramā ūdens padevi, sadzīves notekūdeņu novadīšanas sistēmu bojājumiem, siltumapgādes sistēmu bojājumiem un elektrosistēmu bojājumiem apsaimniekojamā teritorijā.

Namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu tirgus darbojas brīvā tirgus apstākļos, tādējādi dzīvokļu īpašnieku daudzdzīvokļu namu iedzīvotāji var brīvi izvēlēties, kuru no namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jomā darbojošos uzņēmumu pilnvarot veikt nama apsaimniekošanu. Tomēr, lai nodrošinātu kvalitatīvu daudzdzīvokļu dzīvojamo namu apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu, pakalpojumu nodrošinātājam nepieciešamas tehniskās un administratīvās kompetences, tostarp pieredzējuši remontstrādnieki, tehnika, kā arī cits aprīkojums. Lai uzņēmuma darbība būtu efektīva, konkrētajā apdzīvotajā teritorijā nepieciešamas vairākas apkalpojamās mājas. Tādēļ namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumi, kurus nodrošina pašvaldības kapitālsabiedrības, ir būtiski vietās, kur nav citu šādu pakalpojumu sniedzēju piedāvājumu.

⁵ Likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju". <https://likumi.lv/ta/id/35770>

Izvērtējumā secināts, ka pašreiz namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas nozarē strādājošajiem privātajiem komersantiem ir ierobežota kapacitāte visaptverošu pakalpojumu nodrošināšanai. Namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tirgū var konstatēt tirgus nepilnības, ja tiek analizētas apdzīvotas vietas – ciemi, kas neatrodas pilsētu tuvumā. Norādīts, ka Pašvaldības administratīvajā teritorijā nav novērojama citu namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas uzņēmumu aktīva darbība, bet atsevišķos gadījumos dzīvokļu īpašnieki dibina biedrības un veic dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu saviem spēkiem.

Izvērtējumā secināts, ka Pašvaldības kapitālsabiedrības nevar uzreiz pārtraukt šādu pakalpojumu sniegšanu, tomēr veicama to sniegto pakalpojumu apjoma (apsaimniekojamo māju skaita) pakāpeniska samazināšana, nododot tās apsaimniekošanā privātajiem komersantiem.

Attiecībā uz Pašvaldības pilnvarojumu DN pārstāvēt Pašvaldību kā dzīvojamā fonda īpašnieku, Izvērtējumā secināts, ka ieguvumi no šādām DN darbībām ir Pašvaldībai, jo Pašvaldībai nav ikdienā jāadministrē un jāpārvalda Pašvaldības dzīvojamais fonds un nav nepieciešami resursi šīs funkcijas nodrošināšanai.

Attiecībā uz nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu KP norāda, ka tās 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 50. panta septīto daļu, kas var tikt uzskatīts par izņēmuma gadījumu.

Nemot vērā Izvērtējumā sniegto informāciju, KP ieskatā, DN darbība namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanas jomā var tikt atzīta par atbilstošu VPIL 88. panta pirmās daļas 1. punktam.

Vienlaikus KP norāda Pašvaldībai un DN, ka, darbojoties šajā tirgū, regulāri jāveic ietekmes uz konkurenci izvērtējums, lai identificētu un novērstu iespējamu neatbilstību Konkurences likuma 14.¹ pantam⁶. KP uzsver Pašvaldības un tās kapitālsabiedrību īpašo atbildību, darbojoties tirgū, ievērot un nodrošināt brīvu un godīgu konkurenci, neradot šķēršļus privāto komersantu komercdarbībai, kas vēlētos ienākt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu tirgū konkrētajās Pašvaldības teritorijās.

Kā arī gadījumā, ja DN turpinās nodrošināt namu pārvaldīšanu, atsevišķu pakalpojumu sniegšanu pārvaldīšanas pakalpojumu ietvarā, KP ieskatā, ir iespējams nodot privātajiem tirgus dalībniekiem, DN nodrošinot pakalpojumu kontroles un uzraudzības funkcijas. KP pozitīvi vērtē Izvērtējumā norādīto informāciju, ka DN regulāri veic iepirkumus, kas saistīti ar pārvaldāmo namu teritoriju uzturēšanas, remontdarbu u.c. pakalpojumu sniegšanu.

Tāpat KP ieskatā Pašvaldībai, kā arī kapitālsabiedrībai, kas veic namu pārvaldīšanu, būtu jāiegulda saprātīgi pūliņi, lai veicinātu iedzīvotāju iesaisti lēmumu pieņemšanā attiecībā uz sava dzīvojamā īpašuma apsaimniekotāju. KP norāda, ka ir būtiski, ka Pašvaldība ir izpildījusi tai ar Likumu uzlikto pienākumu sasaukt dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, lai lemtu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai.

Papildus pakalpojumi

Kā norādīts Izvērtējumā, DN papildus pakalpojumus veido atsevišķi santehniskie darbi, teritorijas sakopšana, citi saimnieciskie darbi, kas nav iekļauti namu apsaimniekošanas pakalpojumā/maksā, bērnu rotaļlaukumu uzturēšana, atjaunošana un kopšana saskaņā ar

⁶ Konkurences likuma 14.¹pants, sk. Konkurences likums (redakcijā, kas stājas spēkā 01.01.2020.), <https://likumi.lv/ta/id/54890-konkurences-likums>

noslēgto deleģēšanas līgumu ar Pašvaldību, zemes iznomāšana atradnē “Silakalnu karjers”, avārijas dienesta pakalpojumi.

Izvērtējumā attiecībā uz DN statūtos iekļautajiem komercdarbības veidiem, piemēram, galdnieku darbi (43.32 NACE 2.red.), veicot apsaimniekojamās namos logu, durvju, soliņu u.c. ēkas un teritorijas elementu remontu vai atjaunošanu, uzkopšanas darbības (81.2 NACE 2.red.), veicot apsaimniekojamo namu un to piegulošo teritoriju uzkopšanu, secināts, ka šie darbības veidi ir saistīti ar DN iekšējām vajadzībām, kas saistītas ar namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu nodrošināšanu.

DN nelielā apjomā sniegtie papildus pakalpojumi, kas saistīti ar atsevišķiem santehnikajiem darbiem, teritorijas uzkopšanu un citām saimnieciskām darbībām tiek sniegti tikai pēc privātpersonu vai juridiskās personas pieprasījuma, galvenokārt saistībā ar DN apsaimniekotajām mājām un tikai gadījumos, ja DN ir no pamatdarbības brīvs un pieejams šādu pakalpojumu sniegšanai nepieciešamais resurss.

Smilts un grants atradne “Silakalnu karjers” 2016. gadā tika ieguldīta DN pamatkapitālā, un par šo resursu izmantošanu DN periodiski organizē izsoles un slēdz līgumu ar karjera apsaimniekotāju un izstrādātāju, saņemot samaksu par iegūtajiem un izmantotajiem zemes resursiem.

2021. gadā DN ir saņēmusi Pašvaldības dotācijas deleģēto funkciju izpildei – rotaļlaukumu uzturēšanai, daudzdzīvokļu dzīvojamo namu iekšpagalmu uzturēšanai (iekšpagalmu ceļu bedrīšu remontam), zaļumsaimniecības⁷ uzturēšanai (Naudītes ciemā), sētnieku pakalpojumiem Pašvaldības administratīvajā teritorijā ietilpstošajos pagastos.

Attiecībā uz papildpakalpojumu sniegšanu, KP norāda, ka tās ieskatā, lai efektīvi izmantotu publiskas personas kapitālsabiedrības pamatdarbības veikšanai nepieciešamos resursus, papildpakalpojumu veikšana var būt attaisnojama, ja izpildās visi turpmāk norādītie kritēriji:

- 1) pakalpojumi būtiski neietekmē tirgu/konkurenci;
- 2) pakalpojumi ir racionāli un cieši saistīti ar pamatpakalpojumu;
- 3) pakalpojumi nodrošina resursu lietderīgu izmantošanu (veicina publiskas personas kapitālsabiedrības maksātspēju), vienlaikus ir svarīgi, ka tiek rūpīgi izvērtēta šādu resursu uzturēšanas pamatotība, lai konkrētā papildpakalpojuma sniegšana nebūtu vērtējama jau kā pamatpakalpojums;
- 4) pakalpojumi nav saistīti ar būtiskām investīcijām no publiskas personas kapitālsabiedrības puses.

Tomēr, lai novērstu konkurences neitralitātes riskus, KP ieskatā, DN būtu jāatturas no tādu pakalpojumu sniegšanas, ko spētu nodrošināt privātā sektora uzņēmumi, piemēram dažāda veida remontdarbu veikšana (saglabājot avārijas dienestu), teritoriju uzkopšanas pakalpojumi, ja šos pakalpojumus Pašvaldībai vai pašai DN ir iespējams saņemt kā ārpakalpojumus un konkrēto pakalpojumu sniegšanas tirgū nav novērojama tirgus nepilnība. Ņemot vērā, ka daļu no konkrētajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar teritoriju uzkopšanu un uzturēšanu (arī rotaļlaukumu uzturēšanu) DN Pašvaldībai sniedz, saņemot Pašvaldības dotācijas, šādus pakalpojumus, t.sk., ņemot vērā, ka administratīvi teritoriālās reformas rezultātā Pašvaldības teritorija ir paplašinājusies, KP vērtējumā būtu iespējams saņemt ārpakalpojumā. KP ieskatā ir būtiska publisko iepirkumu organizēšana šādu pakalpojumu saņemšanai, lai tādējādi nodrošinātu pēc iespējas plašāku privātā sektora komersantu iesaisti, pēc nepieciešamības publiskas personas kapitālsabiedrībai saglabājot pakalpojumu uzraudzības un koordinācijas funkcijas.

⁷ Pakalpojumi, kas saistīti ar teritoriju uzturēšanu.

Tādējādi KP aicina Pašvaldību un DN rūpīgi vērtēt nepieciešamību turpināt sniegt izvērtējumā uzskaitītos papildpakalpojumus un uzsver publisko personu īpašo atbildību ievērot konkurences neitralitāti, līdz ar ko, lai novērstu konkurences neitralitātes riskus publiskas personas kapitālsabiedrībām būtu jāatturas no tādu pakalpojumu sniegšanas, ko spētu nodrošināt privātā sektora uzņēmumi. Turpinot šo pakalpojumu sniegšanu Pašvaldībai un DN regulāri patstāvīgi būtu jāveic konkurences neitralitātes risku izvērtējums⁸, lai novērstu iespējamās neatbilstības KL 14.¹pantam.

Priekšsēdētājs

J. Gaiķis

⁸ Sk. Konkurences neitralitātes izvērtēšanas vadlīnijas, <https://www.kp.gov.lv/lv/media/1147/download>