



Konkurences padome

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

Rīgā

23.02.2023. Nr. 1.7-2/242

Uz 22.12.2022 Nr. 4.1.8.3/22/10140

Valmieras novada pašvaldībai

Par SIA "Valmieras namsaimnieks"

Konkurences padome (turpmāk – KP) ir saņēmusi Valmieras novada pašvaldības (turpmāk – Pašvaldība) vēstuli, kurā lūgts KP sniegt viedokli par Pašvaldības sagatavoto līdzdalības pārvērtējumu Pašvaldības kapitālsabiedrībā.

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.

Pašvaldība ir veikusi VPIL 88.panta otrajā daļā paredzēto rīcības juridisko un ekonomisko izvērtējumu, kā arī viedokli ir sniegušas biedrība "Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kamera" (turpmāk – LTRK) un SO "LATVIJAS NAMU PĀRVALDĪTĀJU UN APSAIMNIEKOTĀJU ASOCIĀCIJA" (turpmāk – LNPAA). Līdz ar to, KP sniedz atzinumu par Pašvaldības līdzdalības saglabāšanu kapitālsabiedrībā SIA "Valmieras namsaimnieks" (turpmāk – VN).

LTRK ieskatā ne VN funkcijas (*dzīvojamo, nedzīvojamo ēku apsaimniekošana un remonts un teritorijas uzturēšana un labiekārtošana*), ne sniegtie pakalpojumi (*atslēdznieku – santehniķu pakalpojumi, ūdens skaitītāju uzstādīšana, pārbaude, elektrotehniskie pakalpojumi, namdaru, galdnieku pakalpojumi, apdares darbu pakalpojumi, jumta seguma remonta pakalpojumi, jumtņu, skārdnieku pakalpojumi, transporta līdzekļu un mehānismu pakalpojumi (autopacēlājs), komunālo pakalpojumu maksas aprēķini, uzskaitē, tiesvedība, teritorijas apsaimniekošanas, labiekārtošanas pakalpojumi, zālēs pļaušanas, koku un krūmu zāģēšanas pakalpojumi, dūmvadu un ventilācijas tīrīšanas pakalpojumi*) nav stratēģiski svarīgi, līdz ar to ir jāvērtē, vai pastāv tirgus nepilnība. Gadījumā, ja konkrētu pakalpojumu sniegšanas jomā nav konstatējama tirgus nepilnība, LTRK ieskatā, VN būtu jāizbeidz šādu pakalpojumu sniegšana.

LNPAA cita starpā norādījusi, ka Latvijas normatīvie akti paredz dzīvokļu īpašnieku pienākumu un tiesības gan pārņemt māju kopīpašuma pārvaldīšanu no pašvaldības, gan brīvi izvēlēties kopīpašuma pārvaldīšanas pakalpojuma sniedzēju. LNPAA ieskatā, no konkurences viedokļa apstāklim, ka pašvaldība ir kapitālsabiedrības īpašnieks namu pārvaldīšanas tirgū nav

nozīmes, ja uzņēmums strādā brīva tirgus apstākļos, kur pieprasījumu pēc uzņēmuma sniegtā pakalpojuma nosaka daudzdzīvokļu namu dzīvokļu īpašnieki nevis pašvaldība.

Saskaņā ar Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā norādīto informāciju 100 % VN kapitāldaļu pieder Pašvaldībai.¹

VN darbība ir saistīta ar pamatvajadzību nodrošināšanu iedzīvotājiem. VN vispārējais stratēģiskais mērķis – nemainīga kvalitātes standarta uzturēšana daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanā, dzīvojamā fonda attīstības veicināšana, efektīva Pašvaldības administratīvās teritorijas labiekārtošana un sanitārās tīrības nodrošināšana. VN stratēģiskais mērķis izriet no likuma “Par pašvaldībām” 15. panta pirmās daļas 2. un 9. punktā noteiktajām autonomajām funkcijām – gādāt par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību, sniegt palīdzību iedzīvotājiem dzīvokļa jautājumu risināšanā un likuma “Par pašvaldībām” 14. panta otrās daļas 3. punktā noteiktā pašvaldības pienākuma to funkciju izpildei racionāli un lietderīgi apsaimniekot savu kustamo un nekustamo mantu likumā noteiktajā kārtībā.

Visi VN pamatdarbības un papilddarbības veidi tiek finansēti no pašu līdzekļiem. VN sniegto pakalpojumu cenas ir noteikusi, pamatojoties uz pakalpojumu pašizmaksas aprēķiniem, pakalpojumiem noteiktās cenas nosedz to izmaksas un nav nepieciešamas valsts vai Pašvaldības dotācijas zaudējumu segšanai.

Ieņēmumi veidojas no samaksas par sniegtajiem pakalpojumiem. VN ieņēmumu lielāko daļu veido ieņēmumi no daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanas, sava nekustamā īpašuma izīrēšanas, ceļu un zaļās zonas uzturēšanas. Ieņēmumi no šiem četriem saimnieciskās darbības veidiem sastāda 87 % no kapitālsabiedrības kopējā neto apgrozījuma. VN ieņēmumu struktūrā 49 % veido ieņēmumi no Pašvaldībai un tās iestādēm sniegtajiem pakalpojumiem, bet 51 % ir ieņēmumi no citām personām.

Attiecībā uz VN darbības atbilstību konkurences neitralitātei, Izvērtējumā norādīts, ka princips *saimnieciskās darbības un publisko funkciju nodalīšana* ir izpildīts, jo maksas pakalpojumi ne tiešā, ne netiešā veidā nav saistīti ar valsts pārvaldes uzdevumu veikšanu un tas, ka VN nodrošina pašvaldības autonomās funkcijas (gādāt par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību; sniegt palīdzību iedzīvotājiem dzīvokļa jautājumu risināšanā) un pildīt no likuma “Par dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta septītās daļas izrietošo pašvaldības pienākumu, nedod tai iespējas ar administratīvām metodēm nodrošināt sev labvēlīgākus apstākļus, nekā pārējiem tirgus dalībniekiem. VN *pakalpojumu cenas* tiek noteiktas balstoties uz pašizmaksu aprēķiniem. Maksas pakalpojumu izmaksu segšanā netiek izmantoti publiskie resursi vai finansējums. Princips *vienlīdzīga regulējuma nodrošināšana* tiek izpildīts, jo VN un pārējie tirgus dalībnieki darbojas vienāda regulējuma apstākļos. Tāpat VN ievēro principu konkurenci veicinoša publisko iepirkumu organizēšana.

Saskaņā ar statūtiem VN komercdarbības veidi atbilstoši NACE klasifikatoram ir:

- 1) mežizstrāde (02.20);
- 2) mežsaimniecības palīgdarbības (02.40);
- 3) metāla izstrādājumu remonts (33.11);
- 4) iekārtu remonts (33.12);
- 5) būvniecības projektu izstrādāšana (41.10);
- 6) dzīvojamo un nedzīvojamo ēku būvniecība (41.20);
- 7) ceļu un maģistrāļu būvniecība (42.11);
- 8) cauruļvadu, apkures un gaisa kondicionēšanas iekārtu uzstādīšana (43.22);
- 9) citu inženiersistēmu montāža (43.29);
- 10) sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (68.20);
- 11) nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata (68.32);

¹ Pieejams: <https://info.ur.gov.lv/?#/legal-entity/44103022271>

- 12) ēku uzturēšanas un ekspluatācijas darbības (81.10);
- 13) vispārēja ēku tīrīšana (81.21);
- 14) citas ēku un ražošanas objektu tīrīšanas un uzkopšanas darbības (81.22);
- 15) cita veida tīrīšanas darbības (81.29);
- 16) ainavu veidošanas un uzturēšanas darbības (81.30);
- 17) apbedīšana un ar to saistītā darbība (96.03);
- 18) citur neklasificēti individuālie pakalpojumi (96.09).

VN statūtos norādīti ne tikai pamatdarbības veidi, bet arī palīgdarbības veidi, kas izriet no pamatdarbības veidiem un ir vērtējami kopsakarā ar VN pamatdarbības veidiem un tai deleģētajām pašvaldības funkcijām un pienākumiem. Nozares, kurās VN faktiski darbojas, ir dzīvojamo un nedzīvojamo ēku pārvaldīšana un remonts, teritorijas uzturēšana un labiekārtošana, Valmieras pilsētas infrastruktūras uzturēšana un apsaimniekošana. Pašvaldības ieskatā, VN valdei nepieciešams pārskatīt statūtos norādītos darbības, saglabājot tikai tos darbības veidus, kas atbilst vispārējam stratēģiskajam mērķim, izriet no pamatdarbības veidiem vai ir skatāmi kopsakarā ar pamatdarbības veidiem. Pirmšķietami no statūtiem izslēdzami tādi darbības veidi kā mežizstrāde (02.20), mežsaimniecības palīgdarbības (02.40), metāla izstrādājumu remonts (33.11), iekārtu remonts (33.12), būvniecības projektu izstrādāšana (41.10), ceļu un maģistrāļu būvniecība (42.11).

KP atbalsta nepieciešamību pārskatīt un precizēt VN statūtus, ietverot tajos darbības veidus atbilstoši faktiskajai VN darbībai.

VN pakalpojumu saņēmēji ir daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki, valsts un pašvaldības iestādes, uzņēmumi, pilsētas iedzīvotāji un viesi, nākotnes klienti.

Pašvaldības ieskatā, būtiski riski, kas radītu negatīvu ietekmi sabiedrības interesēm, pilnībā nododot VN sniegtos pamatdarbības pakalpojumus privātajam sektoram, ir kvalitātes risks, cenu kāpuma risks, pakalpojumu nepieejamības risks, t.sk., privātajam sektoram nespējot izpildīt uzņemtās saistības, sniegto pakalpojumu sniegšanas operativitātes vājināšanās, vides draudu risks, iesākto projektu īstenošanas apdraudējums – izmaksu neattiecināšanas risks, uzraudzības un kontroles iespēju samazināšanās, u.c. Pašvaldības ieskatā, nepastāv alternatīvi veidi, kā riskus samazināt. Vienlaikus, Izvērtējumā norādīts, ka Pašvaldība atkārtoti vērtēs riskus nodot pakalpojumu sniegšanu privātajam sektoram un to ietekmi uz pakalpojumu kvalitāti un pieejamību gadījumā, ja privātā sektora pārstāvji vērsīsies Pašvaldībā ar vēlmi sniegt kādu no pakalpojumiem, kuru uz pārvērtējuma veikšanas brīdi nodrošina VN.

Ņemot vērā Izvērtējumā izdarītos secinājumus un ievērojot Pašvaldības ilgtermiņa prioritāti videi draudzīgas un resursu efektīvas dzīvojamās vides attīstībā, kā arī pamatojoties uz Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 7. pantu, VPIL 88. panta pirmās daļas 1. un 2. punktu, līdz pilnīgai dzīvojamo māju pārvaldīšanas pienākumu nodošanai dzīvokļu īpašnieku biedrībām vai citai dzīvokļu īpašnieku kopībai izvēlētai personai, Izvērtējumā secināts, ka Pašvaldības tiešā līdzdalība VN ir saglabājama un VN darbība turpināma esošajā statusā.

Namu pārvaldīšana (dzīvojamo un nedzīvojamo ēku pārvaldīšana un remonts), īres nami

VN atbilstoši noslēgtajiem līgumiem²:

1) apsaimnieko sev piederošus 2 īres namus Valmieras pilsētā un izīrē tajos dzīvojamās telpas³;

² Pašvaldības un VN 11.11.2005. līgums par dzīvojamo māju apsaimniekošanu, Pašvaldības un VN 30.10.2009. līgums par dzīvojamo māju apsaimniekošanu.

³ Lai gan Valmierā 2018. gadā nodoti ekspluatācijā divi jaunbūvēti īres nami (Mālu ielā 1 un Ķieģeļu ielā 8), Valmierā šobrīd ir nepietiekams pieejamas un atbilstošas dzīvojamās platības piedāvājums.

2) sniedz pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu Pašvaldības dzīvojamām mājām;

3) sniedz pārvaldīšanas pakalpojumu privātpersonām piederošajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām;

4) sniedz apsaimniekošanas pakalpojumu privatizācijai pakļautām dzīvojamām mājām, kuru dzīvokļu īpašnieku sabiedrība vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarota persona ar nodošanas un pieņemšanas aktu nav pārņēmusi pārvaldīšanā un apsaimniekošanā un kuru pārvaldīšanas un tādēļ apsaimniekošanas pienākums līdz pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai piekrīt Pašvaldībai.

VN pamatuzdevums ir nodrošināt kvalitatīvu Pašvaldības īpašumu uzturēšanu un apsaimniekošanu, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu pieejamību Valmieras novadā, kā arī tās primārais uzdevums nav peļņas gūšana, bet gan šo sabiedrībai nozīmīgo pakalpojumu nodrošināšana.

Pašvaldības ieskatā, no likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (turpmāk – Likums) izrietošā dzīvojamo māju "obligātā" pārvaldīšana ir atzīstama par stratēģiski svarīgu pakalpojumu, jo mājoklis ir viena no cilvēku pamatvajadzībām. Ņemot vērā minēto, Pašvaldībai ir jāspēj kontrolēt dzīvojamo māju pārvaldītāja un apsaimniekotāja darbību un bez ierobežojumiem sekot tā finanšu saistību apjomam un stabilitātei. Minētā mērķa sasniegšana ir iespējama tikai tad, ja no attiecīgajām Pašvaldības funkcijām izrietošo uzdevumu izpildi uzdod kapitālsabiedrībai, kura atrodas pilnīgā Pašvaldības kontrolē un kuras pamatdarbības veids ir nekustamā īpašuma pārvaldīšana.

Pakalpojumu saņēmēji paši brīvi izvēlas sava īpašuma apsaimniekošanas veidu, kā arī apsaimniekotāju. Zemāka maksātspēja reģionos pretstatā praktiski tādām pašām pakalpojumu un būvniecības izmaksām kā Rīgas un Pierīgas reģionā ir uzskatāma par galveno barjeru jaunu konkurentu ienākšanai tirgū. Tāpat barjera ienākšanai tirgū ir sākotnējā mēroga nepieciešamība – lai spētu piedāvāt konkurētspējīgas cenas, jaunam apsaimniekotājam sava darbība sākotnēji ir jādotē vai arī nepieciešams īsā termiņā kā klientus piesaistīt vismaz 5 līdz 10 daudzdzīvokļu ēkas, kurās ir maksātspējīgi īpašnieki.

Šobrīd VN ir lielākais namu pārvaldīšanas uzņēmums Pašvaldības teritorijā. Namu pārvaldīšanas pakalpojumu tirgus ir Valmieras novads, kur VN pārvalda un apsaimnieko 151 dzīvojamo māju, t.sk. 110 – Valmieras pilsētā (t.sk. 2 VN piederoši īres nami), 3 – Valmieras novada Kocēnos, 4 – Valmieras novada Burtniekos, 6 – Valmieras pagasta Valmiermuižā, 1 – Valmieras novada Trikātā, 27 – Sedas pilsētā, kā arī sniedz Pašvaldībai pakalpojumus saskaņā ar deleģēšanas līgumu (pārvalda Pašvaldībai piederošas 14 dzīvojamās mājas).

VN apsaimniekošanas pakalpojumus sniedz 44,26 % no kopējā māju skaita Valmieras pilsētā. Līdz ar to Izvērtējumā secināts, ka, lai arī VN tirgus daļa ir liela, tomēr tā neveido dominējošo stāvokli tirgū.

Kā VN konkurenti ir norādītas Pašvaldības kapitālsabiedrības SIA "BN KOMFORTS", SIA "BANGA KPU", kas veic arī namu apsaimniekošanu Burtnieku apvienības pārvaldē, Mazsalacas apvienības pārvaldē un Rūjienas apvienības pārvaldē. Šīs kapitālsabiedrības ir kļuvušas par Valmieras novada kapitālsabiedrībām pēc administratīvi teritoriālās reformas.

Tāpat Pašvaldības teritorijā namu apsaimniekošanu veic arī biedrības, kas pārsvarā ir izveidotas ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieku kopības lēmumiem, lai apsaimniekotu konkrētu māju, dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības, kas pārsvarā apsaimnieko tikai vienu māju, kā arī uzņēmums SIA "VIND", kas apsaimnieko 6 ēkas Valmierā.

Līdz 31.08.2022. Sedas pilsētā namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu sniedza SIA "JUMIS SP", kas no šī pakalpojuma sniegšanas atteicās sakarā ar to, ka nespēja nodrošināt obligātās pārvaldīšanas darbības, atstājot 27 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas bez

pārvaldnieka. Citi tirgus dalībnieki no privātā sektora nav izrādījuši interesi par šī pakalpojuma sniegšanu Sedas pilsētā.

Līdz ar to Pašvaldība secina, ka tirgū nav pietiekams tirgus dalībnieku skaits, lai Pašvaldība varētu paļauties uz piedāvājumu tirgū, nodrošinot sava īpašuma un privatizācijai pakļauto dzīvojamo māju, kuras dzīvokļu īpašnieku sabiedrība vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarota persona ar nodošanas un pieņemšanas aktu nav pārņēmusi pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, pārvaldīšanu. Stabila pārvaldīšanas pakalpojuma pieejamība ilgtermiņā ir būtiska arī pārējiem klientiem.

Privātā sektora uzņēmumi un biedrības piedāvā minimālo mājas pārvaldīšanas pakalpojumu klāstu, savukārt VN sniedz ne tikai pamatpakalpojumus, bet arī ar mājas pārvaldīšanu saistītus papildpakalpojumus. VN pārtraucot sniegt namu pārvaldīšanas pakalpojumus, tirgū paliktu viena kapitālsabiedrība un privātpersonas. Tādējādi tirgus nepilnība skar ne tikai Pašvaldību kā klientu, bet arī citus dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojuma pircējus.

VN kā namu pārvaldnieks nodrošina plaša klāsta pakalpojumus. Pakalpojumi tiek sniegti arī ārpus darba laika (operatīvās informācijas centra pakalpojumi), kas ļauj novērst avārijas situācijas, mazinot kaitējumu nekustamajam īpašumam. Citi pārvaldnieki šādu pakalpojumu nenodrošina, līdz ar to VN šo pakalpojumu nodrošina arī mājām, kurām VN nesniedz pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu.

VN nodrošina pakalpojumus, par kuriem daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem ir noteikta fiksēta mēneša maksa, gan papildus pakalpojumus, kuriem pakalpojuma maksa tiek aprēķināta saskaņā ar darba uzdevumu.

Izvērtējumā secināts, ka VN darbība namu pārvaldīšanas jomā atbilst VPIL 88. panta pirmās daļas 1.punktam.

Vienlaikus Pašvaldības ieskatā, VN valdei nepieciešams nodrošināt, ka VN veicina un atbalsta dzīvokļu īpašnieku biedrību veidošanu un dzīvokļu īpašnieku kopsapulču sasaukšanu, lai daudzdzīvokļu dzīvojamo namu dzīvokļu īpašnieki varētu lemt par dzīvojamās mājas pārvaldītāja nomaiņu. VN ar savu darbību jāsniedz atbalsts dzīvokļu īpašniekiem, padarot dzīvojamo māju pārvaldīšanas funkciju pārņemšanu vienkāršāku un attiecīgi jāmazina sava darbība daudzdzīvokļu dzīvojamo namu pārvaldīšanas jomā.

Sev piederošu īres namu apsaimniekošana un tajos esošo dzīvojamo telpu izīrēšanas pakalpojums izriet no pašvaldības autonomās funkcijas sniegt palīdzību iedzīvotājiem dzīvokļa jautājumu risināšanā, un Pašvaldības ieskatā tas atzīstams par stratēģiski svarīgu pakalpojumu saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas likuma 88.panta pirmās daļas 2. punktu. Valmierā ilgstoši neviena dzīvojamā māja, neskaitot VN īres namus, nav uzbūvēta. Līdz ar to Pašvaldība secina, ka šis pakalpojums tiek sniegts, novēršot tirgus nepilnību saskaņā ar VPIL 88. panta pirmās daļas 1. punktu.

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 50. panta septīto daļu, kas var tikt uzskatīts par izņēmuma gadījumu.

Nemot vērā Izvērtējumā sniegto informāciju, KP ieskatā, VN darbība namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanas jomā var tikt atzīta par atbilstošu VPIL 88. panta pirmās daļas 1. punktam. VN sniegtais dzīvokļu īres pakalpojums (kā arī īres namu pārvaldīšana un apsaimniekošana) var tikt atzīts par atbilstošu VPIL 88. panta pirmās daļas 1. un 2. punktam.

Vienlaikus KP norāda Pašvaldībai un VN, ka, darbojoties namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu tirgū, regulāri jāveic ietekmes uz konkurenci izvērtējums, lai

identificētu un novērstu iespējamu neatbilstību Konkurences likuma 14.¹ pantam⁴. KP uzsver Pašvaldības un tās kapitālsabiedrības 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 Pašvaldības teritorijā.

VN turpinot nodrošināt namu pārvaldīšanas pakalpojuma sniegšanu, būtu jāvērtē iespēja atsevišķu pakalpojumu sniegšanu pārvaldīšanas pakalpojumu ietvarā (piemēram, telpu un teritoriju uzkopšanas pakalpojumus, remonta pakalpojumus), nodot privātajiem tirgus dalībniekiem, VN nodrošinot pakalpojumu kontroles un uzraudzības funkcijas.

Tāpat, ņemot vērā Izvērtējumā sniegto informāciju, ka namu pārvaldīšanas pakalpojumus VN sniedz, izpildot Likuma 50. panta septītajā daļā noteiktos Pašvaldības pienākumus, KP ieskatā Pašvaldībai un VN būtu aktīvāk jāveicina iedzīvotāju iesaiste lēmumu pieņemšanā attiecībā uz sava dzīvojamā īpašuma apsaimniekotāju. KP uzsver, 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.

Izvērtējot VN sniegto operatīvās informācijas centra (avārijas dienesta) pakalpojumu, ko Pašvaldības teritorijā nenodrošina citi namu pārvaldnieki, KP secina, kas tas vērtējams kā stratēģiski svarīgs un ir būtiski, ka šāds pakalpojums ir pieejams Pašvaldības iedzīvotājiem.

Teritoriju uzturēšana un labiekārtošana, sanitārā tīrība

Starp Pašvaldību un VN 15.02.2022. noslēgts deleģēšanas līgums⁵, ar kuru Pašvaldība deleģējusi VN veikt no likuma “Par pašvaldībām” 15. panta pirmās daļas 2. punktā noteiktās pašvaldības autonomās funkcijas – gādāt par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību un Dzīvnieku aizsardzības likuma 39. pantā noteiktās pašvaldības funkcijas – dzīvnieku patversmes uzturēšanu, izrietošus pārvaldes uzdevumus: Valmieras novada pašvaldībai piederošo kapsētu uzturēšanu; sabiedrisko tualetu, t.sk. pārvietojamo biotualetu publiskās vietās, uzturēšana Pašvaldības administratīvajā teritorijā; Valmieras pilsētas ielu mehānizētā uzturēšana ziemā; klaiņojošo dzīvnieku patversmes uzturēšana.

VN deleģētos pārvaldes uzdevumus (Valmieras novada pašvaldībai piederošo kapsētu uzturēšana, Valmieras pilsētas ielu mehānizētā uzturēšana ziemā) un no tiem izrietošos pakalpojumus sniedz Valmieras pilsētas administratīvajā teritorijā, savukārt deleģēto pārvaldes uzdevumu, klaiņojošo dzīvnieku patversmes uzturēšana, un no tā izrietošos pakalpojumus sniedz Valmieras novada administratīvajā teritorijā.

Pārvietojamo tualetu noma un ar to apsaimniekošanu saistītie pakalpojumi. Deleģēšanas līgums ar Pašvaldību paredz pārvietojamo tualetu izvietojumu un to apkalpi Valmieras pilsētā, ieņēmumi, kas gūti no pārvietojamo tualetu apsaimniekošanas 68 % ir saskaņā ar deleģēšanas līgumu.

Ņemot vērā, ka VN apsaimniekošanā ir daudz daudzdzīvokļu mājas, notiekot avārijas situācijai, VN namu iedzīvotājiem spēj operatīvi nodrošināt pārvietojamās tualetes pieejamību. Šīs tualetes tiek nodrošinātas arī VN apkalpojamās teritorijās. Citi šādi pakalpojumu sniedzēji atrodas ārpus Valmieras novada teritorijas un tas neļauj tiem tik ātri reaģēt uz pieprasījumu.

VN konkurenti pārvietojamo tualetu apsaimniekošanā ir visi komersanti, kas sniedz šos pakalpojumus Latvijā (lielākie šī pakalpojuma sniedzēji – SIA “TOI TOI Latvija”, SIA “Modul”, SIA “VIDES SERVISS”), tomēr šo konkurentu interese primāri fokusējas uz lielāku pasākumu apkalpošanu, kā arī jāņem vērā to piegādes un apkalpošanas izmaksas, jo lielāks attālums no komersanta līdz Valmieras pilsētai, jo papildus ir jāmaksā vairāk par šo

⁴ Konkurences likuma 14.¹ pants, sk. Konkurences likums (redakcijā, kas stājās spēkā 01.01.2020.), <https://likumi.lv/ta/id/54890-konkurences-likums>

⁵ Deleģēšanas līgums Nr. 01.830/7.4.8/22/103 (spēkā līdz 06.02.2023.).

tualešu piegādi. Pasūtījumos ar nelielu pieprasījumu VN var būt vienīgais pakalpojuma sniedzējs Valmierā. Ņemot vērā minēto, Pašvaldības ieskatā, šobrīd ir pamatoti secināt, ka tirgū pastāv nepilnība. (...) Līdz ar to secināts, ka VN darbība, sniedzot pārvietojamo sanitāro mezglu pakalpojumus, atbilst VPIL 88. panta pirmās daļas 1. punktam.⁶

Ņemot vērā Izvērtējumā sniegto informāciju, KP secina, ka, nemainoties faktiskajai situācijai tirgū, konkrētie pakalpojumi var tikt atzīti par atbilstošiem VPIL 88. panta pirmās daļas 1. punktam.

Kapsētu uzturēšana. Saskaņā ar deleģēšanas līgumu, VN nodrošina četru Valmieras pilsētas kapsētu teritoriju un pieguļošo teritoriju kopšanu un uzturēšanu. Šajā sfērā sniegto maksas pakalpojumu cenas apstiprina Pašvaldība, savukārt VN nodrošina samaksas iekasēšanu no juridiskām un fiziskām personām, un iegūtos līdzekļus izmanto kapsētu teritoriju labiekārtošanai un tajās esošo ēku uzturēšanai.

KP nav iebildumu attiecībā uz VN darbības veidu, kas saistīts ar administratīvo funkciju veikšanu kapsētu uzturēšanā, piemēram, pildot kapsētu pārziņa pienākumus. Vienlaikus, šī deleģētā uzdevuma ietvaros būtu vērtējama iespēja konkrētu ar kapsētu teritoriju kopšanu un uzturēšanu saistītu pakalpojumu saņemšanai piesaistīt privāto sektoru.

Dzīvnieku patversme. Dzīvnieku aizsardzības likuma 39. pantā noteikto pienākumu izpildi Pašvaldība ir deleģējusi VN. Dzīvnieku patversmes pakalpojumus Pašvaldības administratīvajā teritorijā sniedz tikai VN. Tuvākās dzīvnieku patversmes atrodas Cēsīs un Alūksnē.

Patversmes ieņēmumus veido samaksa par sniegtajiem pakalpojumiem, ziedojumi un dāvinājumi, kā arī Pašvaldības maksājumi par patversmes uzturēšanu saskaņā ar deleģēšanas līgumu.

KP nav iebildumu par VN nodrošināto klaiņojošo dzīvnieku patversmes uzturēšanu.

Teritoriju (ielu, apstādījumu) uzturēšana

Pamatojoties uz Pašvaldības pastāvīgās Iepirkuma komisijas 29.03.2022. lēmumu Nr. 18 iepirkumā „Apstādījumu kopšanas darbi Valmieras pilsētas administratīvajā teritorijā” (iepirkuma identifikācijas Nr.2022/018P), starp Pašvaldību un VN 06.04.2022. noslēgts līgums Nr. 05.418/7.4.1/22/43 (spēkā 9 mēnešus, skaitot no līguma spēkā stāšanās dienas), ar kuru Pašvaldība uzdod un VN apņemas ar saviem spēkiem, tehniskajiem līdzekļiem un materiāliem veikt apstādījumu kopšanas darbus Valmieras pilsētas administratīvajā teritorijā.

Starp Pašvaldību un VN 03.08.2022. noslēgts deleģēšanas līgums⁷, ar kuru Pašvaldība deleģē VN Valmieras pilsētas administratīvajā teritorijā veikt no likuma “Par pašvaldībām” 15. panta pirmās daļas 2. punktā noteiktās pašvaldības autonomās funkcijas – gādāt par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību izrietošus pārvaldes uzdevumus – koku un krūmu stādīšanu un uzturēšanu; puķu stādīšanu, puķu dobjū kopšanu un uzturēšanu; parku, skvēru, zaļo zonu un citu publiskā lietošanā esošo teritoriju uzturēšanu, t.sk., pļaušanu; citu publiskā lietošanā esošās teritorijas uzkopšanas darbu veikšanu.

Ielu un apstādījumu uzturēšanā ir nepieciešama speciālā tehnika, kā arī atbilstošs personāls, jāņem vērā arī pakalpojumu sniegšanas sezonālitate. Vienlaikus Pašvaldība secinājusi, ka nepastāv šķēršļi iepirkt pakalpojumus no privātajiem tirgus dalībniekiem. Pašvaldība savu autonomo funkciju nodrošināšanai – ceļu uzturēšanai – ir rīkojusi publiskus iepirkumus, kuros līguma slēgšanas tiesības ieguvuši arī citi pretendenti no privātā sektora, bet VN ir uzvarējusi tikai nelielā daļā, kā arī ir ieguvusi līguma slēgšanas tiesības par pakalpojumu

⁶ Audita noslēguma ziņojums “Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "VALMIERAS NAMSAIMNIEKS" darbības novērtējums” – 68. lpp.

⁷ Deleģēšanas līgums Nr. 01.830/7.4.8/22/626 (spēkā līdz 31.07.2023.).

sniegšanu Pašvaldības veiktajā iepirkumā, kurā neviens cits pretendents no privātā sektora nav izrādījis interesi. Šādā veidā, sludinot iepirkumus, tiek nodrošināta konkurence, bet iepirkumā par ceļu tīrīšanu, uzvarot privātā sektora pārstāvētam uzņēmumam, ziēmā tas atsaucās uz pakalpojuma kvalitātes krišanos un pakalpojuma sniegšanas savlaicīgumu, kas rezultējās daudzās sūdzībās un pārmetumos Pašvaldībai par nespēju pildīt savus uzdevumus.

Galvenie Vidzemes reģionā strādājošie VN konkurenti ielu un ceļu uzturēšanas un remonta pakalpojumu sniegšanā ir VAS "Latvijas autoceļu uzturētājs", SIA "LIMBAŽU CEĻI", SIA "Sidlu Ceļi", SIA "Imberteh", SIA "Valkas ceļi", kam ir gan atbilstoša tehnika, gan zināšanas, lai nodrošinātu Valmieras pilsētas ikdienas ielu uzturēšanu.

Galvenie VN konkurenti teritorijas apsaimniekošanā, kas darbojas Valmieras pilsētā ir SIA "Clean R", SIA "IMPEL SERVIKS" un SIA "Tīrs un tīrāks".

Ainavu veidošanā VN konkurenti ir SIA "KROKUSI" un individuālie uzņēmēji, kas piesakās konkrēta darba veida izpildei, bet nenodrošina pilnu pakalpojumu kompleksu.

No 2021. gada Pašvaldība ir ieviesusi brīvu konkurenci pilsētas teritoriju apsaimniekošanā, tādējādi VN šajā jomā konkurē ar privātiem tirgus dalībniekiem, kā arī aizpilda nišas, kur privātie komersanti nepiesakās vai kur tiem nav tehnisku iespēju veikt uzdevumus.

KP ieskatā, pakalpojumu, kas saistīti ar ielu, ceļu un teritoriju uzturēšanu, labiekārtošanu (apzaļumošanu) un apsaimniekošanu sniegšanas tirgū pirmšķietami nav konstatējama tirgus nepilnība VPIL 88. panta pirmās daļas 1. punkta izpratnē, kā arī šo pakalpojumu sniegšana nevarētu tikt pamatota ar citiem VPIL 88. panta pirmās daļas priekšnoteikumiem.

Konkrētie no Pašvaldības autonomās funkcijas izrietošie uzdevumi var tikt organizēti citā veidā, nevis deleģējot šo uzdevumu veikšanu Pašvaldības kapitālsabiedrībai. Līdz ar to, KP ieskatā, ir atbalstāma Pašvaldības rīcība, organizējot publiskos iepirkumus šādu pakalpojumu saņemšanai, tādējādi veicinot arī Pašvaldības un Vidzemes reģiona privātā sektora komersantu iesaisti un to komercdarbības attīstību.

KP nav iebildumu, ja Pašvaldības kapitālsabiedrība uz vienlīdzīgiem nosacījumiem ar citiem tirgus dalībniekiem piedalās Pašvaldības izsludinātos iepirkumos par konkrēto pakalpojumu sniegšanu Pašvaldībai. Tādējādi arī mazinot Izvērtējumā norādīto risku pakalpojumu sniegšanas nepārtrauktībā, saņemot šos pakalpojumus no privātajiem komersantiem (piemēram, ceļu un teritoriju uzturēšanā ziemas sezonā), attiecīgi saglabājot daļēju VN kapacitāti konkrēto pakalpojumu sniegšanā, lai nodrošinātu pakalpojumu nepārtrauktību arī gadījumos, ja publiskā iepirkuma rezultātā izvēlēts pakalpojuma sniedzējs atsevišķos gadījumos nevar nodrošināt pilnīgu saistību izpildi. Šāda pieeja KP ieskatā ļauj attīstīties privātajiem pakalpojumu sniedzējiem, nākotnē ļaujot paplašināt privāto tirgus dalībnieku iesaisti pakalpojumu nodrošināšanā.

Citi pakalpojumi (papildpakalpojumi)

Kā norādīts Izvērtējumā, VN sniegtie transporta pakalpojumi ir vērtējami kopsakarā ar VN pamatdarbību un tie ir saistīti ar VN resursu efektīvu izmantošanu, kā pamatpakalpojumi tie netiek sniegti.

VN veiktie papilddarbības veidi (būvniecības pakalpojumi, santehniķa pakalpojumi) izriet no VN veicamajiem darbiem namu apsaimniekošanā. Šis pakalpojumu klāsts kā radiatoru nomaiņa, ūdens skaitītāju uzstādīšana un nomaiņa ietilpst atsevišķi apmaksājamajos pakalpojumos ārpus namu apsaimniekošanas maksas, bet tas ir ciešā sasaistē ar sniegtajiem pakalpojumiem namu apsaimniekošanā. Šie pakalpojumi ir atvasināti no obligāti sniedzamajiem pārvaldīšanas pakalpojumiem, lai nodrošinātu VN darbaspēka un tehnisko resursu efektīvu izmantošanu. Dzīvojamās telpas īpašnieks brīvi var izvēlēties pakalpojumu sniedzēju, bet viņam ir jāinformē un jāsaskaņo ar dzīvojamās mājas pārvaldnieku veicamie darbi, ja tie skar pārējo dzīvojamās mājas kopīpašnieku intereses.

Pakalpojumi tiek sniegti, lai iedzīvotājiem nekavējoties varētu novērst avārijas situācijas

apsaimniekojamās mājās, kā arī veiktu nelielus remontdarbus, kurus, iespējams, privātie komersanti uzskatītu par nerentabliem un atteiktos veikt, vai arī to pakalpojumu cena būtu stipri sadārdzināta.

Būvniecības darbu un pakalpojumu jomā VN konkurenti ir ikviens komercsabiedrība, kas darbojas šajā jomā⁸. Santehnikas pakalpojumu sniegšanā VN konkurenti ir visi Vidzemē darbojošies uzņēmumi šajā jomā, tomēr ne visi privātie komersanti sniedz tādu pakalpojumu kā ūdens skaitītāju nomaiņa un uzstādīšana. Lielie uzņēmumi vairāk orientējas uz lielo projektu, tādu kā siltumapgādes sistēmas, ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas izbūvi, nomaiņu, izpildi. Papildus tam Pašvaldība norādījusi, ka dzīvojamo telpu īpašnieki vairāk uzticas apsaimniekotāju speciālistiem, jo tad rodas pārliecība, ka neradīsies problēmas ar pakalpojuma garantijas nodrošināšanu un dokumentācijas iesniegšanu.

VN kā dzīvokļu īpašnieku pilnvarota persona to vārdā slēdz aizdevuma līgumus ar kredītiestādēm un granta līgumus ar AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" par energoefektivitātes pasākumu īstenošanu daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājās. Kopš 2011. gada VN ir organizējusi 47 māju renovācijas projektu realizāciju. Šobrīd vēl renovācijas procesā dažādās stadijās ir 9 daudzdzīvokļu mājas Valmierā. Realizēto ERAF projektu daudzdzīvokļu māju renovācijai uzraudzības periods ir 3 gadi, kas sākas pēc pēdējā Granta maksājuma dienas.

Izvērtējumā norādīts, ka Pašvaldības ieskatā, VN valdei nepieciešams papilddarbības veidus tādu kā, piemēram, atslēdznieku, santehniķu pakalpojumi, ūdens skaitītāju uzstādīšana, pārbaude, elektrotehniskie pakalpojumi, namdaru, galdnieku pakalpojumi, apdares darbu pakalpojumi, jumta seguma remonta pakalpojumi, jumīķu, skārdnieku pakalpojumi, transporta līdzekļu un mehānismu pakalpojumi (autopacēlājs), sāls, smilts un smilts sāls maisījumu tirdzniecība, sniegt tikai apsaimniekoto (pārvaldīto) daudzdzīvokļu dzīvojamo namu dzīvokļu īpašniekiem.

Attiecībā uz papildpakalpojumiem KP norāda, ka neatkarīgi no tā, vai konkrētais pakalpojums tiek sniegts kā pamatpakalpojums vai papildu pakalpojums, tā sniegšana ir jāvērtē VPIL 88. panta pirmās daļas kontekstā, pamatojot kādu no VPIL 88. panta pirmajā daļā noteiktajiem priekšnoteikumiem un to, ka konkrēto mērķu sasniegšana nav iespējama ar citiem, efektīvākiem līdzekļiem. Likumdevējs, pieņemot konkrēto tiesību normu, nav izšķīris atšķirīgus kritērijus kapitālsabiedrību pamatpakalpojumiem un papildu pakalpojumiem, līdz ar to secināms, ka likumdevēja mērķis, neatkarīgi no pakalpojumu veida vai veida, kā pakalpojums tiek apzīmēts, ir bijis ierobežot nepamatotu publiskas personas saimniecisko darbību. Vienlaikus, ņemot vērā, ka publiskajām personām no Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma⁹ (turpmāk – Pārvaldības likums) izriet pienākums nodrošināt publiskai personai piederošu kapitāla daļu un publiskas personas kapitālsabiedrību racionālu un ekonomiski pamatotu resursu izmantošanu, pastāv nepieciešamība rast saprātīgu un samērīgu līdzsvaru starp publiskās personas kapitālsabiedrības pienākumiem, kas izriet no Pārvaldības likuma, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma un VPIL 88. pantā noteiktajiem ierobežojumiem.

Līdz ar to, KP ieskatā, praksē ir iespējams izmantot vēl četrus KP noteiktus kumulatīvus papildu kritērijus¹⁰ kā VPIL 88. panta otrajā daļā noteiktā ekonomiskā izvērtējuma sastāvdaļu, pēc kuru izvērtēšanas un konstatēšanas būtu iespējams pilnvērtīgi izlemt par papildu pakalpojumu sniegšanu: 1) pakalpojumi būtiski neietekmē tirgu/konkurenci; 2) pakalpojumi ir

⁸ Pašvaldība norādījusi, ka atbilstoši SIA "Lursoft IT" informatīvajā interneta vietnē pieejamajai informācijai, Valmieras pilsētā ir reģistrēta juridiskā adrese vairāk nekā 200 komersantiem, kuru darbības veids satur F grupas (atbilstoši NACE klasifikatoram) kodus.

⁹ Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likums. <https://likumi.lv/ta/id/269907>

¹⁰ Minētie kritēriji ir uzskatāmi tikai par VPIL 88. panta otrajā daļā noteiktā ekonomiskā izvērtējuma sastāvdaļu un neatceļ VPIL 88. panta pirmajā daļā noteikto ierobežojumu ievērošanu. Situācijā, kad pastāv pretruna starp minētajiem kritērijiem, priekšroka ir dodama VPIL 88. panta pirmajā daļā noteiktajam.

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 pusēs.

Attiecībā uz VN sniegtajiem ūdensskaitītāju apkalpošanas pakalpojumiem, KP atkārtoti KP 25.01.2021. atzinumā Nr. 1.7-2/128¹¹ norādīto, ka šo pakalpojumu sniegšana ir atbalstāma tikai tiktāl, cik ir konstatējama tirgus nepilnība. Līdz ar to gadījumā, ja tirgus nepilnība nav konstatējama, konkrēto pakalpojumu sniegšana nav pamatota.

Attiecībā uz dažāda veida remontdarbu pakalpojumiem, arī avārijas remontdarbiem kas, var tikt vērtēti, kā namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu sastāvdaļa, KP aicina Pašvaldību un VN vērtēt iespēju arī šādu pakalpojumu saņemšanu vismaz daļēji organizēt Publisko iepirkumu likuma regulējuma ietvaros, piemēram, izskatot iespējas saņemt šādus pakalpojumus vispārīgās vienošanās ietvaros, jo ņemot vērā VN ilggadējo pieredzi dzīvojamā fonda pārvaldīšanā Pašvaldības teritorijā un VN rīcībā esošo informāciju par namu tehnisko stāvokli un regulāri nepieciešamajiem remontdarbu veidiem, pirmšķietami, būtu iespējams prognozēt, paredzamo darbu apjomu, ko būtu iespējams saņemt ārpus pakalpojuma.

KP nav iebildumu attiecībā uz VN kā namu pārvaldnieka darbību, koordinējot daudzdzīvokļu namu energoefektivitātes paaugstināšanas projektu īstenošanu, pamatojoties uz VN pārvaldīto namu iedzīvotāju pilnvarojumu.

Noslēgumā KP atbalsta Pašvaldības viedokli, ka VN valdei nepieciešams katru gadu veikt VN darbības (pamatdarbības un papildu darbības veidu) izvērtējumus atbilstoši spēkā esošajiem konkurences tiesību regulējošiem normatīvajiem aktiem un KP metodiskajiem materiāliem, tādējādi, t.sk., novēršot iespējamās neatbilstības konkurences neitralitātei.

Tāpat KP atbalsta Pašvaldības izdarīto secinājumu, ka, ņemot vērā, ka Pašvaldībai ir vairākas kapitālsabiedrības, kuras nodrošina līdzīgus pakalpojumus un deleģētas pašvaldības funkcijas, ir pamatota kapitālsabiedrību, kuras nodrošina siltumenerģijas ražošanu, pārvadi un sadali, ūdens ieguvu, attīrīšanu un apgādi, notekūdeņu savākšanu un attīrīšanu, dzīvojamo un nedzīvojamo ēku pārvaldīšanu un remontu, pašvaldības infrastruktūras uzturēšanu un apsaimniekošanu, reorganizācija ar mērķi, nodrošināt lietderīgāku pakalpojumu sniegšanu Pašvaldības administratīvās teritorijas iedzīvotājiem, veikt deleģētos uzdevumus efektīvāk ar mazāku finanšu līdzekļu un mantas izlietojumu.

Priekšsēdētājs

J. Gaiķis

¹¹ KP 25.01.2021. atzinums Nr. 1.7-2/128. Pieejams <https://www.kp.gov.lv/lv/media/1283/download?attachment>