



Konkurences padome

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

Rīgā

04.12.2020. Nr. 1.7-2/1321

Uz 02.10.2020. Nr. b/n.

Liepājas pilsētas pašvaldībai

**Liepājas pilsētas pašvaldības
pilnvarotajam pārstāvim
zvērinātam advokātam Ainaram Kreicam**

Par SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs"

Konkurences padome (turpmāk – KP) ir saņēmusi Liepājas pilsētas pašvaldības pilnvarotās personas zvērināta advokāta A.Kreica vēstuli, kurā lūgts KP sniegt viedokli par sagatavotajiem līdzdalību kapitālsabiedrībās izvērtējumiem un šo izvērtējumu atbilstību Valsts pārvaldes iekārtas likuma (turpmāk – VPIL) 88.panta prasībām.

Priekšnoteikumi publiskas personas līdzdalībai kapitālsabiedrībā ir noteikti 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 (attiecībā uz namu pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanu), kā arī konsultējusies ar Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kameru (turpmāk – LTRK) un sabiedrisko organizāciju "Latvijas namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija", saņemot to atzinumus.

KP ir iepazinusies arī ar pilnvarotās personas 02.12.2020. viedokli par LTRK sniegto atzinumu.

Ievērojot minēto, KP sniegs viedokli (atzinumu) par saņemtā izvērtējuma par līdzdalības saglabāšanu SIA „Liepājas namu apsaimniekotājs” (turpmāk – LNA) atbilstību VPIL 88.panta nosacījumiem.

Izvērtējumā norādīts, ka LNA ir dibināta ar mērķi nodrošināt daudzdzīvokļu dzīvojamo namu pārvaldīšanu. LNA vispārējais stratēģiskais mērķis – organizēt iedzīvotājiem komunālos pakalpojumus, pārvaldīt pašvaldības īpašumu - dzīvojamo un nedzīvojamo fondu, kā arī veikt šo īpašumu apsaimniekošanu. Stratēģiskais mērķis izriet no

pašvaldības autonomās funkcijas, un atbilst likuma „Par pašvaldībām” 15.panta pirmās daļas 1.punktā noteiktajai pašvaldības autonomajai funkcijai: organizēt iedzīvotājiem komunālos pakalpojumus, neatkarīgi no tā, kā īpašumā atrodas dzīvojamais fonds. Pašvaldībai pieder 100% LNA kapitāla daļu.

Kā LNA komercdarbības veidi ir norādīti (NACE klasifikators):

- 1) nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata (68.32);
- 2) sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (68.20);
- 3) juridiskie un grāmatvedības pakalpojumi (69);
- 4) ēku uzturēšanas un ekspluatācijas darbības (81.1);
- 5) uzkopšanas darbības (81.2);
- 6) ainavu veidošanas un uzturēšanas darbības (81.3);
- 7) sanitārija un citi atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumi (39.00);
- 8) ūdensapgādes sistēmas būvniecība (42.21);
- 9) pārējā inženierbūvniecība (42.9);
- 10) specializētie būvdarbi (43);
- 11) inženierdarbības un ar tām saistītās tehniskās konsultācijas (71.12);
- 12) tehniskā pārbaude un analīze (71.20);
- 13) elektroenerģijas sadale (35.13).

Kā LNA papildpakalpojums ir norādīts Pašvaldībai piederošu dzīvojamo platību īres rēķinu administrēšanu (sākot ar 2020.gada jūliju).

Iesniegtajā līdzdalības LNA izvērtējumā norādīts, ka LNA veicamā komercdarbība atbilst VPIL 88.panta pirmajā daļā noteiktajiem priekšnoteikumiem.

Pašvaldības dzīvokļu pārvaldīšanas un privātā nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jomās Pašvaldības teritorijā dabīgais monopols nepastāv, šo pakalpojumu sniegšanas tirgū šobrīd ir brīva tirgus konkurence. LNA Pašvaldības teritorijā šobrīd apkalpo 574 namus un ir lielākais namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas uzņēmums Pašvaldības teritorijā (**)(vairāk kā 50%) tirgus daļa).

Namu apsaimniekošanas pakalpojumus Pašvaldības teritorijā sniedz arī šādas personas: lielākais privātais namu apsaimniekošanas komersants SIA “Namu serviss APSE” (pārvalda aptuveni 120 ēkas), SIA “Labi Nami” (pārvalda 70 ēkas), SIA “Livonijas nami” (pārvalda 21 ēku), SIA “Multihouse” (pārvalda 5 ēkas), atsevišķas fiziskas personas (pārvalda vairāk kā 20 ēkas), kā arī dzīvokļu īpašnieku izveidotās biedrības un nodibinājumi savu namu apsaimniekošanai (pārvalda 213 ēkas).

Privāto tirgus dalībnieku ienākšana tirgū netiek ierobežota, tomēr privātie tirgus dalībnieki savā starpā konkurē tikai par namiem, kuros dzīvo iedzīvotāji ar labu maksātspēju un nami ir labā tehniskā stāvoklī, mūsdienu prasībām atbilstoši u.tml. (likvīdie nami), bet konkurence ir minimāla vai atsevišķos gadījumos nav par namiem, kuri neatbilst iepriekš minētajiem kritērijiem (nelikvīdie nami). Tādējādi, lai novērstu situāciju, ka šādu namu iedzīvotāji nesaņem apsaimniekošanas pakalpojumu, kas var novest pie namu tehniskā stāvokļa pasliktināšanās, Pašvaldības vērtējumā, nav citu mehānismu, kā vienīgi Pašvaldības līdzdalības saglabāšana LNA, turpinot sniegt attiecīgos pakalpojumus.

Vienlaikus, izvērtējumā norādīts, ka LNA konkurē ar privātajiem tirgus dalībniekiem par pārvaldīšanas tiesību iegūšanu likvīdajos namos.

Kopš 2011.gada LNA aktīvi ir iesaistījusies pārvaldīto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmā. 2019.gadā tika turpināta energoefektivitātes paaugstināšanas programma, piesaistot Eiropas Reģionālā attīstības fonda līdzekļus, ko realizē AS „Attīstības finanšu institūcija Altum”. Šīs programmas ietvaros 2019.gadā ir noslēgti līgumi par 8 māju vienkāršotās atjaunošanas projektu izstrādi. Izsludināti 23 publiski iepirkumi. 15 projekta pieteikumi tika iesniegti Altum. Tika saņemts apstiprinājums 10 projektu realizēšanai. 19 mājās notika aktīvi būvniecības darbi. Vēl šobrīd notiek būvniecības procesi vairākos namos un tuvākajā laikā tiks noslēgti vēl vairāki būvniecības līgumi ar pārraudzības periodu – 5 gadi pēc pēdējā atbalsta maksājuma veikšanas. Faktiski saņemtais līdzfinansējums no Eiropas Reģionālā attīstības fonda ir

2 685 691 EUR apmērā.

LNA darbību nodrošina no saviem finanšu ieņēmumiem un nerada papildus slogu pašvaldības budžetam. 2019.gadu LNA noslēgusi ar peļņu 405 229 EUR.

KP ir izvērtējusi Pašvaldības pilnvarotās personas iesniegto izvērtējumu un attiecībā uz LNA sniegtajiem nekustamo īpašumu pārvaldīšanas pakalpojumiem norāda, ka tās ieskatā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana nav atzīstama par stratēģiski svarīgu preču vai pakalpojumu radīšanu vai stratēģiski svarīgu īpašumu pārvaldīšanu. Minēto 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 varētu tikt uzskatīts par izņēmuma gadījumu.

Iesniegtajā izvērtējumā nav norādīts, vai LNA nodrošina pārvaldīšanas pakalpojumus atbilstoši likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septītajai daļai, tādējādi, izvērtējums būtu precizējams, norādot attiecīgo informāciju, t.sk. to, cik lielu daļu no sniegtajiem pakalpojumiem sastāda gadījumi, uz kuriem ir attiecināma konkrētā tiesību norma un cik lielu daļu sastāda dzīvojamās mājas, kurās visi privatizācijas objekti ir privatizēti.

KP ieskatā atsevišķi ir izdalāms tirgus segments par nelikvīdajiem namiem, ņemot vērā izvērtējumā norādīto informāciju, ka privātie komersanti nav ieinteresēti sniegt namu pārvaldīšanas pakalpojumus nelikvīdajiem namiem, kā arī to, ka LNA nodrošina pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanu Pašvaldībai piederošiem dzīvokļu īpašumiem, kuri kā palīdzība dzīvokļa jautājuma risināšanā ir piešķirti sociāli neaizsargātām iedzīvotāju grupām. KP secina, ka LNA darbība, sniedzot attiecīgos pakalpojumus, novērš tirgus nepilnību VPIL 88.panta pirmās daļas 1.punkta izpratnē.

Vienlaikus KP norāda, ka ņemot vērā dzīvojamo īpašumu pārvaldīšanas tirgus struktūru Pašvaldības teritorijā, nebūtu pamatota LNA iesaiste pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanas tirgū attiecībā uz dzīvojamām mājām, uz kuru apsaimniekošanu nav attiecināms VPIL 88.panta pirmās daļas 1.punkta priekšnoteikums un Pašvaldībai būtu jālemj par pakāpenisku iziešanu no šo pakalpojumu tirgus. Tādējādi KP aicina Pašvaldību un LNA veikt attiecīgo pakalpojumu tirgus izpēti, t.sk., veicot juridisko, ekonomisko un ietekmes uz konkurenci izvērtējumu. Kā arī, lai nodrošinātu objektīvāku un visaptverošāku izvērtējumu, ieteicams ņemt vērā komersantu vai komersantus pārstāvošo nevalstisko organizāciju viedokļus, t.sk., par privāto komersantu iespējām paplašināt attiecīgo pakalpojumu sniegšanas tirgu Pašvaldības teritorijā.

Attiecībā uz pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanu, kas tiek sniegti pamatojoties uz likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septīto daļu, kā arī pārvaldot dzīvokļu īpašumus, kuros dzīvo sociāli neaizsargātās iedzīvotāju grupas, KP ieskatā arī šādu īpašumu pārvaldīšana varētu potenciāli tikt organizēta arī citā veidā, piemēram, Pašvaldībai nododot šādu īpašumu pārvaldīšanas tiesības konkursā privātajiem komersantiem ārvaldības veidā.

KP norāda, ka Pašvaldībai un LNA regulāri jāveic ietekmes uz konkurenci izvērtējums, lai identificētu un novērstu iespējamu neatbilstību Konkurences likuma 14.¹ pantam¹. KP uzsver LNA kā publiskas personas kapitālsabiedrības un Pašvaldības īpašo atbildību, ievērot un nodrošināt brīvu un godīgu konkurenci, neradot šķēršļus privāto komersantu komercdarbībai.

Attiecībā uz LNA sniegto papildpakalpojumu - Pašvaldībai piederošu dzīvojamo platību īres rēķinu administrēšanu (sākot ar 2020.gada jūliju) iedzīvotājiem, kuri dzīvo LNA pārvaldīšanā esošajās daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājās, pakalpojuma saņēmējs ir Pašvaldības iestāde “Nekustamā īpašuma pārvalde”. KP norāda, ka, tā kā attiecīgais pakalpojums ir saistīts ar LNA sniegto pārvaldīšanas pakalpojumu, KP nav iebildumu par

¹ Konkurences likuma 14.¹pants, sk. Konkurences likums (redakcijā, kas stājās spēkā 01.01.2020.), <https://likumi.lv/ta/id/54890-konkurences-likums>

šāda pakalpojuma sniegšanu.

Attiecībā par citiem LNA sniegtajiem pakalpojumiem (3.-13.punkts), Pašvaldības pilnvarotās personas iesniegtajā juridiskajā un ekonomiskajā izvērtējumā par līdzdalības saglabāšanu LNA nav izvērtēts, vai konkrēto pakalpojumu sniegšana atbilst kādam no VPIL 88.panta pirmajā daļā noteiktajiem priekšnoteikumiem. Ņemot to vērā, KP izvērsti nevērtēja šo pakalpojumu sniegšanas pamatotību.

KP norāda, ka neatkarīgi no tā, vai veiktais izvērtējums ir sākotnējais izvērtējums vai līdzdalības pārvērtēšana², izvērtējums ir jāveic par katru no publiskas personas kapitālsabiedrības darbības veidiem³, kā arī izvērtējums nedrīkst būt formāls.

Līdz ar to Pašvaldībai nepieciešams veikt izvērtējumu par LNA sniegtajiem citiem pakalpojumiem (juridiskie un grāmatvedības pakalpojumi, ēku uzturēšanas un ekspluatācijas darbības, uzkopšanas darbības, ainavu veidošanas un uzturēšanas darbības, sanitārija un citi atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumi, ūdensapgādes sistēmas būvniecība, pārējā inženierbūvniecība, specializētie būvdarbi, inženierdarbības un ar tām saistītās tehniskās konsultācijas, tehniskā pārbaude un analīze, elektroenerģijas sadale), lai pamatotu šo pakalpojumu sniegšanas atbilstību kādam no VPIL 88.panta pirmajā daļā noteiktajiem priekšnoteikumiem. Pašvaldībai, veicot izvērtējumu par katru no šiem pakalpojumu veidiem, būtu jāņem vērā, vai attiecīgos pakalpojumus Pašvaldības teritorijā sniedz privātie tirgus dalībnieki, kā arī to, ka nepamatota pakalpojumu sniegšana var negatīvi ietekmēt privāto tirgus dalībnieku konkurētspēju.

KP norāda, ka gadījumā, ja attiecībā uz konkrētu pakalpojumu sniegšanu, Pašvaldība, veicot izvērtējumu, konstatētu, ka tirgus spēj nodrošināt sabiedrības interešu īstenošanu attiecīgajā jomā, LNA būtu jāatturas no turpmākas attiecīgo pakalpojumu sniegšanas. Gadījumā, ja LNA tomēr turpinātu veikt šos pakalpojumus, LNA regulāri būtu jāveic ietekmes uz konkurenci izvērtējums, lai identificētu un novērstu iespējamu neatbilstību Konkurences likuma 14.¹ pantam.

Pilnvarotās personas 02.12.2020. vēstulē norādīts, ka LNA nenodarbojas ar visiem uzskaitījumiem komercdarbības veidiem, bet gan tikai sniegtā pārvaldīšanas pakalpojuma ietvaros sniedz īres/apsaimniekošanas un komunālo maksājumu uzskaiti, grāmatvedības pakalpojumus un juridiskos pakalpojumus. Visus pārējos uzskaitītos pakalpojumus piedāvā citi privātie tirgus dalībnieki un kapitālsabiedrība rīkojas tikai un vienīgi dzīvokļu īpašnieku uzdevumā un organizē šo dzīvokļu īpašniekiem minēto pakalpojumu saņemšanu. Ņemot vērā iepriekšminēto, gadījumā, ja LNA pati neveic kādus no statūtos norādītajiem pakalpojumiem, KP aicina Pašvaldību pārskatīt un precizēt LNA statūtos noteiktos darbības veidus atbilstoši faktiskajai kapitālsabiedrības darbībai.

Apkopojot iepriekšminēto, KP secina, ka LNA, sniedzot nekustamā īpašuma pārvaldīšanas pakalpojumus, novērš tirgus nepilnību VPIL 88.panta pirmās daļas 1.punkta izpratnē attiecībā uz apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu mājām, kuru apsaimniekošanu nenodrošina privātie komersanti, kā arī nodrošinot Pašvaldības īpašumu apsaimniekošanu, kuros dzīvo sociāli mazaizsargātās iedzīvotāju grupas. Vienlaikus KP atkārtoti norāda, ka būtu nepieciešams izvērtēt, vai nav iespējami citi efektīvāki risinājumi pārvaldīšanas pakalpojumu organizēšanā, nododot šādu īpašumu apsaimniekošanu privātajiem komersantiem.

Kā arī KP norāda uz Pašvaldības pienākumu veikt atbilstošu izvērtējumu par visiem norādītajiem LNA darbības veidiem, t.sk. iespēju robežās konsultējoties arī ar attiecīgo pakalpojumu tirgu pārstāvošiem komersantiem Pašvaldības teritorijā. Pašvaldības veikto izvērtējumu, kā arī veikto konsultāciju rezultātā saņemtos viedokļus KP lūdz iesniegt KP.

² Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 7.panta pirmā daļa, sk. šeit <https://likumi.lv/ta/id/269907-publiskas-personas-kapitala-dalu-un-kapitalsabiedribu-parvaldibas-likums>

³ Konkurences padomes priekšnoteikumi publiskas personas līdzdalībai kapitālsabiedrībā un tās izvērtēšana, sk. šeit https://ej.uz/PP_lidzdalibasizvertesana

Ar cieņu
priekšsēdētājs

J. Gaiķis