



Konkurences padome

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

Rīgā

06.01.2021. Nr. 1.7-2/13

Uz 15.10.2020. Nr. 3.1.1.17/1412

Rēzeknes pilsētas pašvaldībai

Par pašvaldības SIA “Rēzeknes Namsaimnieks”

Konkurences padome (turpmāk – KP) ir saņēmusi Rēzeknes pilsētas pašvaldības (turpmāk – Pašvaldība) iesniegumu par līdzdalības izvērtējumu Pašvaldības kapitālsabiedrībā SIA “Rēzeknes Namsaimnieks”. Iesniegumam pievienots, pamatojoties uz veikto izvērtējumu, izstrādāts Rēzeknes pilsētas domes lēmuma projekts “Par Rēzeknes pilsētas pašvaldības tiešās līdzdalības saglabāšanu sabiedrībā ar ierobežotu atbildību “Rēzeknes namsaimnieks” (turpmāk – lēmuma projekts).

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 saņēmusi Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kameras (turpmāk – LTRK) un Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas (turpmāk – LNPA) viedokļus. LTRK uzsvērusi, ka publiskajā pārvaldē ir jāveicina ārpakalpojuma izmantošana, veicot publiskos iepirkumus. Tāpat LTRK ieskatā Pašvaldībai vajadzētu lemt par sniegto pakalpojumu nošķiršanu, kas nav tieši saistīti ar namu apsaimniekošanu, tos pārstājot sniegt, kā arī par pakāpenisku namu apsaimniekošanas nodošanu privātajam sektoram. LNPA norādījusi, ka gadījumā, ja Pašvaldības kapitālsabiedrība pārtrauktu sniegt namu pārvaldīšanas pakalpojumus, Pašvaldībai, iespējams, būtu jāveido līdzīga struktūra, kas nodarbotos ar Pašvaldības īpašumu, sociālo namu un ekonomiski neizdevīgo īpašumu pārvaldīšanu un uzturēšanu, ņemot vērā, ka ne visu daudzdzīvokļu māju pārvaldīšana privātajiem uzņēmējiem ir ekonomiski izdevīga.

KP iesniegtajā Pašvaldības lēmuma projektā norādīts, ka SIA „Rēzeknes

Namsaimnieks” stratēģiskie mērķi izriet no Pašvaldības vispārējiem stratēģiskajiem mērķiem, kas izriet no noteiktās autonomās funkcijas - organizēt iedzīvotājiem komunālos pakalpojumus. Pašvaldībai pieder 100% SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” kapitāla daļu.

Kā SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” galvenie darbības veidi ir norādīti:

- 1) nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata;
- 2) ēku uzturēšanas un ainavu arhitektu pakalpojumi;
- 3) vispārēja ēku tīrīšana;
- 4) elektroinstalācijas ierīkošana;
- 5) krāsotāju un stiklinieku darbi;
- 6) jumta seguma uzklāšana;
- 7) apmetēju darbi.

Pašvaldības ieskatā SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” darbība atbilst VPIL 88.panta pirmās daļas 2.punktam.

SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” galvenais ieņēmumu avots ir dzīvojamo māju un nedzīvojamo telpu apsaimniekošanas ieņēmumi, kuri veido (*) [>70] % kopējo ieņēmumu sastāvā jeb (*) EUR.

Pašvaldība norāda, ka daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošana nav tieša Pašvaldības funkcija, tomēr nav lietderīgi pārtraukt SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” darbību šajā jomā, jo tas pazeminātu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanas kvalitāti, būtu pretrunā ar māju dzīvokļu īpašnieku kopību pieņemtajiem lēmumiem par apsaimniekošanas līgumu noslēgšanu un radītu sabiedrisko neapmierinātību lielai iedzīvotāju daļai, kas savukārt būtu pretrunā ar likumā „Par pašvaldībām” noteikto – darboties ievērojot valsts un attiecīgās administratīvās teritorijas iedzīvotāju intereses. Tai pat laikā Pašvaldība norāda, ka netiek ierobežotas māju dzīvokļu īpašnieku kopību tiesības atteikties no SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” sniegtā mājas apsaimniekošanas pakalpojuma un izvēlēties citu komersantu. Tomēr, iedzīvotāji bieži labprātāk izvēlas SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” sniegto pakalpojumu, jo iedzīvotājiem Pašvaldības kapitālsabiedrība šķiet uzticamāks sadarbības partneris nekā, piemēram, neliels privātais komersants. Tāpat, Pašvaldība ir norādījusi, ka tās teritorijā kopš privatizācijas uzsākšanas bijusi neaktīva dzīvokļu īpašnieku iesaistīšanās lēmumu pieņemšanā par dzīvojamo māju apsaimniekošanas un pārvaldīšanas jautājumiem. Latgales reģionā ar augstāko bezdarba rādītāju valstī un zemāko atlīdzības līmeni ir sarežģīti pārliecināt dzīvokļu īpašnieku kopību būt aktīviem un līdzatbildīgiem par sava īpašuma saglabāšanu un vērtības vairošanu.

Atbilstoši likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septītajai daļai un saskaņā ar Publisko iepirkumu likuma 4.panta pirmo daļu starp Pašvaldību un SIA “Rēzeknes Namsaimnieks”, pamatojoties uz 2020.gada 27.februāra Rēzeknes pilsētas domes lēmumu Nr.1115 ir noslēgts līgums par 65 dzīvojamo māju pārvaldīšanu. Attiecīgajās mājās dzīvokļu īpašnieku kopība nav nodevusi dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai, vai arī ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pārvaldīšanas tiesības nav nodevusi pilnvarotajai personai.

SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” kopš 2013.gada veic 138 māju pārvaldīšanu, kurās dzīvokļu īpašnieku kopība ir pārņēmusi dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesības un nodevusi tās SIA “Rēzeknes Namsaimnieks”. Papildus tam Pašvaldība norāda, ka trīs dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopība dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesības nodeva citai pilnvarotai personai, bet pēc tam atkal pārvaldīšanas tiesības nodeva SIA “Rēzeknes Namsaimnieks”.

SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” nodrošina arī Pašvaldības īres dzīvokļu un nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, tādējādi nodrošinot iedzīvotāju pamatvajadzības.

Pašvaldība KP iesniegtajā lēmuma projektā norāda, ka dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā Pašvaldības teritorijā darbojas vairāki komersanti, kā arī atsevišķas dzīvojamās mājas pārvalda paši dzīvokļu īpašnieki. Piemēram, (*), tomēr ieguldījumi pamatlīdzekļu iegādē, materiāli tehniskajā bāzē ir minimāli. Pašvaldībai pastāv bažas par to, vai, atsakoties no līdzdalības SIA “Rēzeknes Namsaimnieks”, privātie komersanti spēs kvalitatīvi apsaimniekot dzīvojamās mājas. Tā kā SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” ir lielākais apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzējs pilsētā, SIA “Rēzeknes Namsaimnieks”, pārtraucot sniegt pakalpojumus, dzīvojamo māju apsaimniekošanas process apstātos. Pašvaldība norāda, ka SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” sniegtais apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojums atsevišķos gadījumos ir dārgāks, nekā konkurentu sniegtais pakalpojums. Pakalpojuma sniegšanas izmaksas lielā mērā atkarīgas no dzīvojamās mājas celtniecības gada, labiekārtoības pakāpes, mājas fiziskā stāvokļa pirms tās nodošanas privatizācijai. Tāpat jāņem vērā, ka privātie tirgus dalībnieki attiecīgo pakalpojumu sniegšanas tirgū darbojas vairāk kā 10 gadus un ir informēti par “problemātiskajām mājām” un “perspektīvajām mājām” no peļņas gūšanas viedokļa, un tiem nav intereses apsaimniekot sliktā tehniskajā stāvoklī esošas mājas.

KP ir izvērtējusi Pašvaldības sagatavotajā lēmuma projektā sniegto informāciju un attiecībā uz SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” 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. KP ieskatā 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.

No Pašvaldības sagatavotā lēmuma projekta secināms, ka SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” nodrošina pārvaldīšanas pakalpojumus – atbilstoši likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septītajai daļai – 65 dzīvojamām mājām. Pārvaldīšanas pakalpojumi tiek nodrošināti arī Pašvaldības īres dzīvokļiem un nekustamajam īpašumam, kā arī 138 mājām, kurās dzīvokļu īpašnieku kopība ir pārņēmusi dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesības un nodevusi tās SIA “Rēzeknes Namsaimnieks”.

KP secina, ka zināmā mērā SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” darbību nekustamo īpašumu pārvaldīšanas pakalpojumu jomā var uzskatīt par tādu, kas novērš tirgus nepilnību VPIL 88.panta pirmās daļas 1.punkta izpratnē attiecībā uz apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu dzīvojamām mājām, kuru apsaimniekošanu privātie komersanti nevēlas uzņemt, piemēram, sliktā tehniskā stāvokļa 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, kā to norādījusi arī LTRK savā 18.12.2020. vēstulē Nr.2020/1428, Pašvaldībai būtu jāvērtē iespēja organizēt likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septītajā daļā noteiktā Pašvaldības pienākuma izpildi citādā veidā, piemēram, publiskā iepirkuma ietvaros nododot šādu īpašumu pārvaldīšanu privātajiem tirgus dalībniekiem.

Papildus tam KP norāda, ka Pašvaldībai un SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” regulāri jāveic ietekmes uz konkurenci izvērtējums, lai identificētu un novērstu iespējamu neatbilstību Konkurences likuma 14.¹ pantam¹. Tāpat, ņemot vērā KP rīcībā esošo

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

informāciju par atsevišķiem problemātiskiem gadījumiem saistībā ar SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanas tiesību nodošanu citam komersantam, kā arī citām iespējamām priekšrocībām, KP uzsver SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” kā publiskas personas kapitālsabiedrības un Rēzeknes pilsētas pašvaldības īpašo atbildību, ievērot un nodrošināt brīvu un godīgu konkurenci, neradot šķēršļus privāto komersantu komercdarbībai.

Nemot vērā SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” darbības mērķi “Aktivizēt uzņēmuma darbību dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību pārņemšanā”², KP norāda, ka pastāv risks, ka, nepamatoti kavējot pārvaldīšanas tiesību nodošanu vai arī nepamatoti cenšoties pārņemt pārvaldīšanu, kas tiktu konstatēts ar tiesas spriedumu, attiecīgās darbības varētu tikt vērtētas Konkurences likuma 14.¹ panta ietvaros, kā konkurences neitralitātes pārkāpums.

Attiecībā uz citiem SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” sniegtajiem pakalpojumiem, Pašvaldība lēmuma projektā norāda, ka SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” sniegto maksas pakalpojumu apmērs noteikts saskaņā ar Rēzeknes pilsētas domes 2017.gada 21.septembra ar lēmumu Nr.96 “Vadlīnijas Rēzeknes pilsētas pašvaldības dibinātu kapitālsabiedrību sniegto pakalpojumu maksas apmēra noteikšanā un apstiprināšanā”, kuru 9.punkts nosaka, ka cena, par kādu SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” sniedz pakalpojumus, nedrīkst būt zemāka par aprēķināto pakalpojuma pašizmaksu.

SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” piedalās Pašvaldības organizētajos iepirkumos par pilsētas apzaļumošanas, kapu uzturēšanas, klaiņojošo dzīvnieku uzturēšanas pakalpojumu sniegšanu. Ieņēmumi no šo iepirkumu līgumu izpildes veido (*) [<10]% kopējo ieņēmumu sastāvā jeb (*) EUR. KP piekrīt, ka iepirkumu rīkošana ir veids, kā Pašvaldībai nodrošināt vienlīdzīgu attieksmi pret tirgus dalībniekiem, vienlaikus norāda, ka, lai nepieļautu Konkurences likuma 14.¹ panta pārkāpumu, ir svarīgi, lai arī Pašvaldības kapitālsabiedrības pakalpojumu cenas tiktu veidotas, balstoties uz izmaksām.

Būvniecības darbi SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” nodrošina (*) [>10]% jeb (*) EUR kopējos ieņēmumos. Starpniecības pakalpojumi no atkritumu apsaimniekošanas rēķina sadalīšanas un maksas iekasēšanas no iedzīvotājiem veido (*) [<5]% jeb (*) EUR kopējo ieņēmumu sastāvā. Pārējie ieņēmumi – par tehnikas nomu – veido (*) [<5]% jeb (*) EUR no kopējiem ieņēmumiem.

KP norāda, ka neatkarīgi no tā, vai veiktais izvērtējums ir sākotnējais izvērtējums vai līdzdalības pārvērtēšana³, izvērtējums ir jāveic par katru no publiskas personas kapitālsabiedrības darbības veidiem⁴, kā arī izvērtējums nedrīkst būt formāls.

KP norāda, ka Pašvaldības veiktajā juridiskajā un ekonomiskajā izvērtējumā par līdzdalības saglabāšanu SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” nav izvērtēts, vai konkrēto pakalpojumu sniegšana atbilst kādam no VPIL 88.panta pirmajā daļā noteiktajiem priekšnoteikumiem.

Līdz ar to Pašvaldībai nepieciešams veikt izvērtējumu par SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” sniegtajiem citiem pakalpojumiem (ēku uzturēšanas un ainavu arhitektu pakalpojumi, vispārēja ēku tīrīšana, elektroinstalācijas ierīkošana, krāsotāju un stiklinieku darbi, jumta seguma uzklāšana, apmetēju darbi, kā arī citi darbi, kuru veikšana nav norādīta Pašvaldības izvērtējumā, bet kurus SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” veic, piemēram, ūdensapgādes, kanalizācijas, siltumapgādes sistēmas uzturēšanas darbi⁵), lai pamatotu šo

² <https://reznam.lv/par-mums/>

³ 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-kapitalsabiedrību-parvaldības-likums>

⁴ Konkurences padomes priekšnoteikumi publiskas personas līdzdalībai kapitālsabiedrībā un tās izvērtēšana, sk. šeit https://ej.uz/PP_līdzdalībasizvērtēšana

⁵ <https://reznam.lv/pakalpojumi/>

pakalpojumu sniegšanas atbilstību kādam no VPIL 88.panta pirmajā daļā noteiktajiem izņēmumiem. 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, SIA "Rēzeknes Namsaimnieks" būtu jāatturas no turpmākas attiecīgo pakalpojumu sniegšanas. Gadījumā, ja SIA "Rēzeknes Namsaimnieks" tomēr turpinātu veikt šos pakalpojumus, SIA "Rēzeknes Namsaimnieks" regulāri būtu jāveic ietekmes uz konkurenci izvērtējums, lai identificētu un novērstu iespējamu neatbilstību Konkurences likuma 14.¹ pantam.

Apkopojot iepriekšminēto, secināms, ka SIA "Rēzeknes Namsaimnieks" darbību nekustamo īpašumu pārvaldīšanas pakalpojumu jomā daļēji var uzskatīt par tādu, kas novērš tirgus nepilnību VPIL 88.panta pirmās daļas 1.punkta izpratnē attiecībā uz apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu dzīvojamām mājām, kuru apsaimniekošanu privātie komersanti nevēlas uzņemties, piemēram, sliktā tehniskā stāvokļa u.c. iemeslu dēļ.

Vienlaikus, ņemot vērā, ka attiecīgā pakalpojuma sniegšanas tirgū Pašvaldība darbojas arī privātie pakalpojumu sniedzēji, kā arī, ņemot vērā kopējo apsaimniekojamo dzīvojamo māju skaitu pašvaldības teritorijā, KP akcentē, ka būtu nepieciešams izvērtēt, vai nav iespējami citi efektīvāki risinājumi pārvaldīšanas pakalpojumu organizēšanā, nododot šādu īpašumu apsaimniekošanu privātajiem komersantiem.

Attiecībā uz likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septītajā daļā noteikto Pašvaldības pienākumu, Pašvaldība nav vērtējusi iespēju organizēt šī pienākuma izpildi citādā veidā, piemēram, publiskā iepirkuma ietvaros nododot šādu īpašumu pārvaldīšanu privātajiem tirgus dalībniekiem.

Ņemot vērā iepriekšminēto, KP norāda uz Pašvaldības pienākumu veikt atbilstošu izvērtējumu par visiem SIA "Rēzeknes Namsaimnieks" darbības veidiem, t.sk., iespēju robežās konsultējoties arī ar attiecīgo pakalpojumu tirgu pārstāvošiem komersantiem Pašvaldības teritorijā, kā arī papildināt izvērtējumu daļā par nekustamo īpašumu pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanu. Pašvaldības veikto izvērtējumu, kā arī veikto konsultāciju rezultātā saņemtos viedokļus KP lūdz iesniegt KP.

Noslēgumā KP norāda, ka tās ieskatā ir iespējams lemt par Pašvaldības līdzdalības SIA "Rēzeknes Namsaimnieks" pārtraukšanu, nosakot termiņus un nosacījumus, pie kādiem tas iespējams, lai neveidotos tirgus nepilnība, kā arī tiktu nodrošināts, ka Pašvaldībai netiek nodarīti zaudējumi, ņemot vērā tās veiktos ieguldījumus kapitālsabiedrībā.

Priekšsēdētājs

J. Gaiķis