



Konkurences padome

**Apkopojums par 2020.–2024. gadā
sniegtajiem atzinumiem par publisko
personu kapitālsabiedrību darbību
daudzdzīvokļu dzīvojamo māju
apsaimniekošanas un pārvaldīšanas
pakalpojumu sniegšanas jomā**

Rīga
2025

SATURS

SAĪSINĀJUMU SARAKSTS UN LIETOTO TERMINU SKAIDROJUMS	2
IEVADS	3
1. LĪZDALĪBAS PĀRVĒRTĒJUMA VEIKŠANA, KP IESAISTE UN PAMATOJUMS	4
2. 2020.–2024. GADĀ KP SNIEGTIE ATZINUMI PAR PUBLISKU PERSONU LĪZDALĪBU PPK	6
3. PAKALPOJUMI	9
4. KP VIEDOKLIS PAR PPK DARBĪBAS UN KONKRĒTU PAKALPOJUMU SNIEGŠANAS PAMATOTĪBU	10
4.1 Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 50. panta septītās daļas pienākums	10
4.2 Tirgus nepilnība vai daļēja tirgus nepilnība	12
4.3 Sociālās dzīvojamās mājas (dzīvokļi) un īres nami	15
4.4 Papildpakalpojumi	16
5. KONKURENCES NEITRALITĀTES RISKU IZVĒRTĒJUMS	18
5.1 Cenu veidošana	19
6. PRIVĀTO TIRGUS DALĪBNIKU IESAISTE PAKALPOJUMU SNIEGŠANĀ	21
7. NOZARES KOMERSANTUS PĀRSTĀVOŠO BIEDRĪBU VIEDOKĻI	23
SECINĀJUMI UN IETEIKUMI	25

SAĪSINĀJUMU SARAKSTS UN LIETOTO TERMINU SKAIDROJUMS

Dzīvojamo māju privatizācijas likums – Likums “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”

IUB – Iepirkumu uzraudzības birojs

KL – Konkurences likums

KP – Konkurences padome

LNPA – Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija

LPS – Latvijas Pašvaldību savienība

LTRK – Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kamera

NVO – nevalstiskās organizācijas

PIL – Publisko iepirkumu likums

PPK – publiskas personas kapitālsabiedrība

PPKDKPL – Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likums

VPIL – Valsts pārvaldes iekārtas likums

IEVADS

- 1 Šajā apkopojumā sniegta informācija par KP sniegtajiem atzinumiem par PPK daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumiem laikā no 01.01.2020. līdz 16.12.2024.. Apkopojumā aprakstīts normatīvajā regulējumā noteiktais publisku personu pienākums veikt savas līdzdalības kapitālsabiedrībā izvērtēšanu, t. sk., konsultējoties ar KP un NVO. Apkopojumā izklāstīts KP atzinumos paustais viedoklis un izdarītie secinājumi attiecībā uz PPK sniegto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumu pamatotību gadījumos, uz kuriem attiecas Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 50. panta septītās daļas noteikumi, vai būtu konstatējams, ka izpildās VPIL 88. panta pirmās daļas 1. punktā noteiktais priekšnoteikums, t. i., tirgus nepilnība. Tāpat aprakstītas situācijas, kurās, KP vērtējumā, PPK darbība attiecīgo pakalpojumu sniegšanā nebūtu attaisnojama.
- 2 Apkopojumā arī uzsvērta nepieciešamība pašvaldībai, turpinot sniegt šos pakalpojumus, veikt konkurences neitralitātes risku novērtējumu un vērsta uzmanība uz atsevišķiem konkurences neitralitātes riskiem, sniedzot pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumus, piemēram, piemērojot *in-house* procedūru, organizējot iepirkumus, nosakot pakalpojumu cenas, lai sabiedrības interesēs nepieļautu, ka publiskas personas vai tās PPK rīcība kavē, ierobežo vai deformē konkurenci.
- 3 Tāpat apkopojumā aprakstīti NVO sniegtie viedokļi par PPK darbību daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanas un pārvaldīšanas jomā, piemēram, aicinājumi veicināt privāto komersantu iesaisti konkrēto pakalpojumu sniegšanā un iedzīvotāju iesaisti lēmumu pieņemšanā par savām daudzdzīvokļu mājām, vienlaikus norādot, ka gala lēmumu par publiskas personas līdzdalību kapitālsabiedrībā un tās darbības veidiem pieņem publiskās personas augstākā lēmēj institūcija.

1. LĪDZDALĪBAS PĀRVĒRTĒJUMA VEIKŠANA, KP IESAISTE UN PAMATOJUMS

4. Saskaņā ar normatīvo regulējumu publiskām personām ir pienākums regulāri vērtēt savu līdzdalību kapitālsabiedrībās, veicot gan juridisko, gan ekonomisko izvērtējumu, pamatojot, ka citādā veidā nav iespējams efektīvi sasniegt publiskās personas mērķus, kā arī konsultēties ar KP un NVO. Izvērtējums veicams par katru PPK sniegto pakalpojumu. KP atzinumam ir ieteikuma raksturs, un līdzdalība kapitālsabiedrībā pati par sevi nerada neatbilstību KL 14.1 panta prasībām.
5. Atbilstoši PPKDKPL 7. panta pirmajai daļai publiskai personai ir pienākums ne retāk kā reizi piecos gados pārvērtēt katru tās tiešo līdzdalību kapitālsabiedrībā un atbilstību šā likuma 4. panta nosacījumiem, izņemot, ja ar likumu ir noteikts, ka attiecīgās kapitālsabiedrības kapitāla daļas vai akcijas nav atsavināmas.
6. Atbilstoši VPIL 88. panta pirmajai daļai publiska persona (valsts/pašvaldība) savu funkciju efektīvai izpildei var dibināt kapitālsabiedrību vai iegūt līdzdalību esošā kapitālsabiedrībā, ja izpildās kāds no trīs nosacījumiem:
 - 1) tiek novērsta tirgus nepilnība — situācija, kad tirgus nav spējīgs nodrošināt sabiedrības interešu īstenošanu attiecīgajā jomā;
 - 2) PPK vai publisku personu kontrolētas kapitālsabiedrības darbības rezultātā tiek radītas preces vai pakalpojumi, kas ir stratēģiski svarīgi valsts vai pašvaldības administratīvās teritorijas attīstībai vai valsts drošībai;
 - 3) tiek pārvaldīti tādi īpašumi, kas ir stratēģiski svarīgi valsts vai pašvaldības administratīvās teritorijas attīstībai vai valsts drošībai.
7. VPIL 88. panta otrā daļa nosaka publiskas personas pienākumu pirms kapitālsabiedrības dibināšanas vai līdzdalības iegūšanas esošā kapitālsabiedrībā, kā arī atbilstoši PPKDKPL 4. panta pirmajai daļai, veicot līdzdalības pārvērtēšanu reizi piecos gados, veikt paredzētās rīcības izvērtējumu, ietverot arī ekonomisko izvērtējumu, lai pamatotu, ka citādā veidā nav iespējams efektīvi sasniegt šā panta pirmajā daļā noteiktos mērķus.
8. Veicot attiecīgo izvērtējumu, publiskai personai ir pienākums:
 - 1) konsultēties ar komersantus pārstāvošām biedrībām vai nodibinājumiem (informējot par saņemto viedokli arī KP);
 - 2) konsultēties ar KP, t. i., iesniegt KP veikto izvērtējumu un saņemt KP viedokli (atzinumu);
 - 3) ievērot komercdarbības atbalsta kontroles jomu regulējošu normatīvo aktu prasības.
9. Plašāka konsultēšanās, piemēram, pašvaldības veikta iedzīvotāju aptauja, vērtējama pozitīvi, jo var sniegt konkrētās teritorijas iedzīvotāju viedokli par PPK darbības nozari un tirgu, tomēr tā nav uzskatāma par konsultēšanos VPIL 88. panta otrās daļas izpratnē.

- 10 Publiskai personai ir pienākums veikt atbilstošu tirgus situācijas izpēti par konkrētu pakalpojumu sniegšanas pamatotību un lietderību (konkrētā teritorijā, reģionā), t. sk., lai noteiktu iespējamās tirgus nepilnības esību.
- 11 Izvērtējums ir veicams par visiem PPK sniegtajiem pakalpojumiem, t. sk. papildpakalpojumiem.
- 12 KP, sniedzot viedokli (atzinumu) par publiskas personas rīcības juridisko un ekonomisko izvērtējumu atbilstoši VPIL 88. panta otrajai daļai, skata tikai tā atbilstību kādam no VPIL 88. panta pirmajā daļā noteiktajiem priekšnoteikumiem.
- 13 KP sniegtajam viedoklim (atzinumam) ir ieteikuma raksturs, un lēmumu (par līdzdalības turpināšanu, konkrētiem darbības veidiem utt.) pieņem publiskās personas augstākā lēmējinstītūcija.
- 14 Līdzdalība kapitālsabiedrībā pati par sevi nerada neatbilstību KL 14.¹ panta prasībām, t. i., konkurences neitralitātei. Vienlaikus nevar izslēgt iespējamību, ka, gatavojot atzinumu KP var tapt zināmi apstākļi, kuri norāda uz publiskas personas rīcības neatbilstību KL 14.¹ panta prasībām. Šādos gadījumos konkrētā neatbilstība tiktu izmeklēta KL noteiktajā kārtībā.

2. 2020.–2024. GADĀ KP SNIEGTIE ATZINUMI PAR PUBLISKU PERSONU LĪDZDALĪBU PPK¹

- 15 Izskatot publisko personu sagatavotos līdzdalības PPK izvērtējumus, KP 2020.–2024. gadā sniegusi atzinumus par 59 PPK, kas nodrošina daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumus.
- 16 Sniegti atzinumi par šādiem PPK:
- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Mārupes komunālie pakalpojumi",
 - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "ĀDAŽU NAMSAIMNIEKS",
 - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "LIEPĀJAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS",
 - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "LĪVĀNU DZĪVOKĻU UN KOMUNĀLĀ SAIMNIECĪBA",
 - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Daugavpils dzīvokļu un komunālās saimniecības uzņēmums",
 - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "RĒZEKNES NAMSAIMNIEKS",
 - SIA "Saldus namu pārvalde"²,
 - SIA "SALDUS KOMUNĀLSERVISS",
 - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VALMIERAS NAMSAIMNIEKS",
 - Pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi",
 - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "ALŪKSNES NAMI",
 - SIA "Rīgas pilsētņēmums"³,
 - SIA "Rīgas namu pārvaldnieks",
 - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "KĀRSĀVAS NAMSAIMNIEKS",
 - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "LUDZAS APSAIMNIEKOTĀJS",
 - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "ZILUPES LTD",
 - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "KULDĪGAS KOMUNĀLIE PAKALPOJUMI",
 - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "BABĪTES SILTUMS",
 - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Vangažu Namsaimnieks",
 - Pašvaldības sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Norma K",
 - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "ORNAMENTS",
 - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Saulkrastu komunālserviss",
 - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Dagdas komunālā saimniecība"⁴,
 - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Krāslavas nami",
 - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VILKME",
 - Pašvaldības sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Garkalnes komunālserviss",
 - Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "AIZPUTES NAMI",

¹ <https://www.kp.gov.lv/lv/atzinumi-par-publisku-personu-lidzdalibu-kapitalsabiedriba>

² Reorganizēta 30.06.2022. pievienota SIA "SALDUS KOMUNĀLSERVISS". <https://company.lursoft.lv/lv/saldus-namu-parvalde/48503000168>

³ Reorganizēta 01.11.2022. pievienota SIA "Rīgas nami". <https://company.lursoft.lv/rigas-nami/40003109638>

⁴ Reorganizēta 03.10.2023. pievienota Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "Krāslavas nami". <https://company.lursoft.lv/kraslavas-nami/45903001693>

- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "PRIEKULES NAMI",
- SIA "KS Cīrava"⁵,
- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Ogres namsaimnieks",
- SIA "GROBIŅAS NAMSERVISS",
- SIA "Durbes KS"⁶,
- SIA "Smiltenes NKUP",
- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "NAUJENES PAKALPOJUMU SERVISS",
- SIA "VĒRGALES KOMUNĀLĀ SAIMNIECĪBA"⁷,
- SIA "Pāvilostas komunālais uzņēmums"⁸,
- SIA "DOBELES NAMSAIMNIEKS",
- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "AUCES KOMUNĀLIE PAKALPOJUMI",
- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Dzīvokļu komunālā saimniecība"⁹,
- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "KŪDRINIEKS"¹⁰,
- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "BŪKS",
- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Ķekavas nami",
- Balvu novada pašvaldības aģentūra "San-tex"¹¹,
- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Mūsu saimnieks"¹²,
- SIA "VIDES SERVISS"¹³
- SIA "Madonas namsaimnieks",
- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde",
- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "NAMSAIMNIEKS",
- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "ZEMGALES 29",
- Akciju sabiedrība "OLAINES ŪDENS UN SILTUMS",
- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Ikšķiles māja",
- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "KOCĒNU KOMUNĀLĀ SAIMNIECĪBA",
- SIA "SKRUNDAS KOMUNĀLĀ SAIMNIECĪBA",
- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "PREIĻU SAIMNIEKS",
- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Alojas Saimniekserviss",

⁵ Reorganizēta 05.01.2023. pievienota Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "AIZPUTES NAMI". <https://company.lursoft.lv/lv/ks-cirava/42103048198>

⁶ Reorganizēta 09.02.2023. pievienota SIA "GROBIŅAS NAMSERVISS". <https://company.lursoft.lv/lv/durbes-ks/42103041202>

⁷ Reorganizēta 09.02.2023. pievienota SIA "GROBIŅAS NAMSERVISS". <https://company.lursoft.lv/lv/vergales-komunala-saimnieciba/42103044590>

⁸ Reorganizēta 09.02.2023. pievienota SIA "GROBIŅAS NAMSERVISS". <https://company.lursoft.lv/lv/pavilostas-komunalais-uznemums/42103054283>

⁹ Reorganizēta 23.11.2023. pievienota SIA "Bauskas novada komunālserviss". <https://company.lursoft.lv/lv/dzivoklu-komunala-saimnieciba/43603016206>

¹⁰ Reorganizēta 23.11.2023. pievienota SIA "Bauskas novada komunālserviss". <https://company.lursoft.lv/lv/kudrinieks/53603009371>

¹¹ Darbojas kā pašvaldības aģentūra. Balvu novada pašvaldība plāno dibināt kapitālsabiedrību, likvidējot aģentūru.

¹² Reorganizēta 23.11.2023. pievienota SIA "Bauskas novada komunālserviss". <https://company.lursoft.lv/lv/musu-saimnieks/43603018936>

¹³ Reorganizēta 23.11.2023. pievienota SIA "Bauskas novada komunālserviss". <https://company.lursoft.lv/lv/vides-serviss/43603000807>

- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "BALOŽU KOMUNĀLĀ SAIMNIECĪBA",
- Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "LIELVĀRDES REMTE",
- Pašvaldības SIA "RŪJIENAS SILTUMS"¹⁴,
- SIA "VNK serviss".

17 KP ir paudusi atbalstu pašvaldību lēmumiem par PPK reorganizāciju gadījumos, kad konkrēto PPK darbības veidi pārklājas. KP ir aicinājusi pašvaldības, veicot PPK reorganizāciju, t. sk., lemjot par iegūstošās PPK darbības veidiem, veikt izvērtējumu par katru no plānotajiem darbības veidiem atbilstoši VPIL 88. panta otrās daļas pienākumam un ņemt vērā KP izteikto viedokli par iepriekš veiktajiem līdzdalības Izvērtējumiem, PPK darbības veidu atbilstību VPIL 88. panta pirmās daļas nosacījumiem un iespējamo pašvaldībai nepieciešamo pakalpojumu saņemšanas organizēšanu.

¹⁴ Pašvaldības SIA "RŪJIENAS SILTUMS" vairs neveic dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu. Līdz ar to KP neveica turpmāku šīs darbības jomas vērtēšanu. Skat. KP 09.11.2023. atzinums Nr. 1.7-2/1357 par SIA "RŪJIENAS SILTUMS" līdzdalības izvērtējumu. Pieejams:

https://www.kp.gov.lv/sites/kp/files/media_file/20231108_kvdrujienas-siltums_lidzdalibas-izvertejums1.pdf

3. PAKALPOJUMI

- 18 Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošana un pārvaldīšana var iekļaut šādus pakalpojumus. Obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības¹⁵ dzīvojamās mājas uzturēšanai, proti, dzīvojamās mājas sanitārā apkope; siltumenerģijas, arī dabasgāzes, piegāde; ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana; sadzīves atkritumu izvešanas nodrošināšana, slēdzot attiecīgu līgumu ar pakalpojuma sniedzēju; elektroenerģijas nodrošināšana dzīvojamās mājas kopīpašumā esošajai daļai; dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts; dzīvojamai mājai kā vides objektam izvirzīto prasību izpildes nodrošināšana; dzīvojamās mājas energoefektivitātes uzlabošanas pasākumu nodrošināšana; ugunsdrošības prasību izpildes nodrošināšana, kā arī dzīvokļu izīrēšana, inženiertīklu, komunikāciju sistēmu, ūdens un kanalizācijas sistēmu un avārijas dienesta darbības nodrošināšana u. c.
- 19 Visbiežāk norādītie komercdarbības veidi (NACE klasifikators) PPK statūtos kā pamatdarbība ir sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (68.20), nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata (68.32) un ēku uzturēšanas un ekspluatācijas darbības (81.10).
- 20 PPK sniedz pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumus tālāk minētajos gadījumos:
- 1) pārvalda un apsaimnieko pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošos nekustamos īpašumus, t. sk. sociālos dzīvokļus un pašvaldības vai PPK īres namus;
 - 2) pārvalda un apsaimnieko privatizācijai nepakļaujamās dzīvojamās mājas;
 - 3) pārvalda un apsaimnieko privatizācijai pakļautās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kurās dzīvokļu īpašnieku kopība nav nodevusi dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, saskaņā ar Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 50. panta septītajā daļā noteikto, kā arī, ja dzīvojamā mājā ir privatizēti visi privatizācijas objekti, bet nav sasaukta dzīvokļu īpašnieku kopsapulce saskaņā ar Dzīvojamo māju privatizācijas likuma prasībām;
 - 4) pārvalda un apsaimnieko daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kā privāto tiesību subjekts gadījumā, ja dzīvojamo māju īpašnieki ir pārņēmuši pārvaldības tiesības un noslēguši līgumu par pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu nodrošināšanu ar PPK.

¹⁵ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrā daļa. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/193573-dzivojamo-maju-parvaldisanas-likums>

4. KP VIEDOKLIS PAR PPK DARBĪBAS UN KONKRĒTU PAKALPOJUMU SNIEGŠANAS PAMATOTĪBU

- 21 KP ir paudusi, ka konkrēto pakalpojumu sniegšana būtu pamatota un atbalstāma tikai gadījumos, ja uz tiem būtu attiecināmi Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 50. panta septītās daļas noteikumi vai būtu konstatējams, ka izpildās VPIL 88. panta pirmās daļas 1. punktā noteiktais priekšnoteikums, proti, būtu konstatējama tirgus nepilnība. Gadījumos, kad pamatojums PPK iesaistei dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanā ir Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 50. panta septītajā daļā noteiktais pienākums, pašvaldībai izvērtējumā jānodala tās mājas, uz kurām konkrētais pienākums attiecas, jāizvērtē iespēja (daļēji) nodot pakalpojuma sniegšanu privātajiem komersantiem konkursa ceļā un jāiegulda saprātīgi pūliņi, lai veicinātu iedzīvotāju lēmumu pieņemšanu par savu dzīvojamo māju. Gadījumos, kad pamatojums PPK iesaistei konkrētā pakalpojuma sniegšanā ir tirgus nepilnība, veicot izvērtējumu, pašvaldībai, jāapzina (potenciālie) tirgus dalībnieki, t. sk., saņemot NVO viedokļus, un jānodala likvidie nami, par kuriem, iespējams, ir konstatējama privāto tirgus dalībnieku konkurence.
- 22 Ja neizpildās šie nosacījumi, KP vērtējumā, PPK darbība attiecīgo pakalpojumu sniegšanā nebūtu attaisnojama un pašvaldībai būtu jālemj par pakāpenisku iziešanu no šo pakalpojumu tirgus.
- 23 Lai gan izvērtējumos pašvaldības vairākkārt ir vērtējušas PPK sniegtos dzīvojamo māju apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumus kā stratēģiski svarīgus atbilstoši VPIL 88. panta pirmās daļas 2. un/vai 3. punktam, KP ieskatā, konkrētie pakalpojumi nav atzīstami par stratēģiski svarīgiem, izņemot sociālo dzīvojamo mājo vai sociālo dzīvokļu un pašvaldības īres namu gadījumā.

4.1 Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 50. panta septītās daļas pienākums

- 24 Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 50. panta septītajā daļā noteikts valsts dzīvojamās mājas valdītāja vai pašvaldības pienākums pārvaldīt 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. 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.
- 25 Lielā daļā izvērtējumu pašvaldības norādījušas Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 50. panta septītās daļas pienākumu kā pamatojumu PPK iesaistei dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanā. Pašvaldību vērtējumā, līdz pilnīgai dzīvojamo māju pārvaldīšanas pienākumu nodošanai dzīvokļu īpašnieku biedrībām vai citai

- dzīvokļu īpašnieku kopības izvēlētai personai, pašvaldībām jā saglabā līdzdalība savās PPK, kas attiecīgi nodrošina konkrētā pienākuma izpildi.
- 26 KP konceptuāli nav iebildumu pret PPK pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanu gadījumos, uz kuriem attiecināms Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 50. panta 7. daļā noteiktais pienākums.
- 27 Vienlaikus KP ir norādījusi, ka izvērtējumos nepieciešams precīzi norādīt, vai PPK nodrošina pārvaldīšanas pakalpojumus tikai tām dzīvojamajām mājām, uz kurām attiecas Dzīvojamo māju privatizācijas likumā noteiktais pienākums. Ja nē, cik lielu daļu no PPK sniegtajiem pakalpojumiem sastāda gadījumi, uz kuriem ir attiecināma konkrētā tiesību norma.
- 28 KP atzinīgi vērtēja vienas pašvaldības pausto nostāju neturpināt sniegt pakalpojumus, uz kuriem nebūtu attiecināmi Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 50. panta septītās daļas noteikumi un noteikto (samērīgo) pārejas periodu, kura laikā, pirmkārt, pašvaldība deva iespēju privātajiem tirgus dalībniekiem reaģēt uz tirgū pieaugošo pieprasījumu pēc konkrētā pakalpojuma, otrkārt, deva dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem iespēju pakāpeniski pārslēgties uz citiem konkrētā pakalpojuma sniedzējiem¹⁶.
- 29 KP vairākkārt ir norādījusi, ka Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 50. panta septītās daļas formulējums neizslēdz iespējamību, ka konkrēto pienākumu pašvaldība varētu publiskā iepirkuma rezultātā nodot izpildīt privātajam tirgus dalībniekam (vismaz daļējā apmērā, piemēram, noteiktās apkaimēs vai pēc citiem kritērijiem), tādējādi gan izpildot noteikto pienākumu, gan veicinot privāto tirgus dalībnieku darbību konkrētajā tirgū. Lai pārliecinātos par privāto komersantu spēju un vēlmi iesaistīties konkrēto pakalpojumu nodrošināšanā sabiedrībai nepieciešamajā apjomā, pašvaldībai būtu jāņem vērā NVO izteiktie viedokļi, kā arī jānoskaidro konkrētu privāto komersantu viedokļi.
- 30 Atsevišķas pašvaldības ir norādījušas, ka it sevišķi reģionos dzīvokļu īpašnieki ir neaktīvi lēmumu pieņemšanā par dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jautājumiem un ka ir sarežģīti pārliecināt dzīvokļu īpašnieku kopību būt līdzatbildīgiem par sava īpašuma saglabāšanu un vērtības vairošanu.
- 31 Viena pašvaldība PPK kā pārvaldnieka iesaisti dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku informēšanā par pienākumu iesaistīties savas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, pieņemt lēmumu par pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu un noslēgt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma prasībām atbilstošu pārvaldīšanas līgumu ar izvēlēto pārvaldnieku, ir vērtējusi kā nepietiekamu.¹⁷
- 32 KP ir atzinusi, ka pašvaldībām ir jāiegulda saprātīgi pūliņi, t. sk., nosakot konkrētus izpildāmus mērķus un darbības mehānismus, lai veicinātu

¹⁶ KP 07.12.2020. atzinums Nr. 1.7-2/1332 Par saņemto izvērtējumu (par Sabiedrību ar ierobežotu atbildību "Daugavpils dzīvokļu komunālās saimniecības uzņēmums"). Pieejams: <https://www.kp.gov.lv/lv/media/8987/download?attachment>

¹⁷ KP 27.12.2022. atzinums Nr. 1.7-2/1255 par SIA "Lielvārdes Remte". Pieejams: https://www.kp.gov.lv/sites/kp/files/media_file/27122022_sia-lielvardes-remte-lidzdalibas-izvertejums.pdf

iedzīvotāju iesaisti lēmumu pieņemšanā attiecībā uz savu dzīvojamo māju pārvaldniekiem un apsaimniekotājiem, kas ļautu pakāpeniski samazināt PPK attiecīgo pakalpojumu sniegšanu, kā arī vērtēt PPK iziešanu no konkrētā tirgus.

- 33 Ņemot vērā, ka viena no pašvaldības autonomajām funkcijām ir saimnieciskās darbības sekmēšana administratīvajā teritorijā,¹⁸ KP vērtējumā, ir būtiski, ka pašvaldība izpilda pienākumu sasaukt dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, lai lemtu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu to pilnvarotai personai Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 51. un 51.² panta kārtībā, tādējādi veicinot arī iepriekšminētās pašvaldības autonomās funkcijas izpildi, šādā veidā radot iespēju konkrēto pakalpojumu sniegšanas tirgū iesaistīties privātajiem pakalpojumu sniedzējiem.
- 34 KP ir atzinīgi vērtējusi, piemēram, SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" noteikto stratēģisko mērķi veicināt iedzīvotāju iesaisti un sadarbību lēmumu pieņemšanā par kopīpašumiem un finansējuma piesaisti to attīstībai.¹⁹
- 35 Savos atzinumos KP arī ir norādījusi par risku, ka, nepamatoti kavējot pārvaldīšanas tiesību nodošanu vai arī nepamatoti cenšoties pārņemt pārvaldīšanu, kas tiktu konstatēts ar tiesas spriedumu, attiecīgās darbības varētu tikt vērtētas kā neatbilstība konkurences neitralitātei.²⁰

4.2 Tirgus nepilnība vai daļēja tirgus nepilnība

- 36 Vairumā izvērtējumu pašvaldības ir norādījušas, ka to PPK, nodrošinot daudzdzīvokļu namu apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumus, darbojas tirgus nepilnības vai daļējas tirgus nepilnības apstākļos VPIL 88. panta pirmās daļas 1. punkta izpratnē.
- 37 Vairākas pašvaldības ir paudušas viedokli, ka privāto tirgus dalībnieku ienākšanai daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tirgū teorētiski nav šķēršļu, dabīgais monopols nepastāv un konkrētajos tirgos pastāv brīva tirgus konkurence.
- 38 Vienlaikus, pašvaldību ieskatā, iedzīvotāji labprāt izvēlas PPK sniegtos apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumus, jo PPK šķiet uzticamāks un stabilāks sadarbības partneris nekā, piemēram, neliels privātais komersants. Atsevišķas pašvaldības pat ir norādījušas, ka to PPK darbība tirgū veicina konkurenci, nodrošinot, ka privātie komersanti sniedz

¹⁸ Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 12. punkts. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/336956-pasvaldibu-likums>

¹⁹ KP 01.07.2021. atzinums Nr. 1.7-2/913 Par Rīgas pilsētas pašvaldības līdzdalību SIA "Rīgas namu pārvaldnieks". Pieejams: <https://www.kp.gov.lv/lv/media/9286/download?attachment>

²⁰ Piem., Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "RĒZEKNES NAMSAIMNIEKS" viens no darbības mērķiem norādīts "Aktivizēt uzņēmuma darbību dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību pārņemšanā". Sk. <https://reznam.lv/par-mums/>; sk. arī KP 06.01.2021. atzinumu Nr. 1.7-2/13 par pašvaldības SIA "Rēzeknes Namsaimnieks". Pieejams: <https://www.kp.gov.lv/lv/media/1281/download?attachment>

normatīvajiem aktiem atbilstošus, kvalitatīvus pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumus²¹.

- 39 Pašvaldību ieskatā, privātie tirgus dalībnieki (ja tādi darbojas pašvaldības administratīvajā teritorijā) savā starpā konkurē tikai par namiem, kuros mājo iedzīvotāji ar labu maksātspēju, kuri ir labā tehniskā stāvoklī, mūsdienu prasībām atbilstoši u. tml. (likvīdie nami), bet konkurence ir minimāla vai neeksistē par namiem, kuri neatbilst iepriekš minētajiem kritērijiem (nelikvīdie nami).
- 40 Kā papildu iemeslus tirgus nepilnībai pašvaldības min, piemēram, iedzīvotāju pasivitāti, apgrūtināšu darbu/komunikāciju ar dzīvokļu īpašniekiem, lielo dzīvokļu īpašnieku skaitu (nespēja vienoties), nepietiekamu ģeogrāfisko pārklājumu un pieprasījumu pēc pakalpojumiem ekonomiski izdevīgos apjomos (nepieciešamība pēc sākotnējā mēroga), nepieciešamību pēc lieliem finanšu ieguldījumiem, lai atbilstoši normatīvo aktu prasībām nodrošinātu dzīvojamo māju ekspluatāciju un uzturēšanu un saistības energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācijai.
- 41 Dažas pašvaldības ir norādījušas, ka privātie tirgus dalībnieki atsevišķos gadījumos ir pārstājuši sniegt pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumus un izgājuši no tirgus, nespējot nodrošināt obligātās pārvaldīšanas darbības. Vienlaikus pašvaldības ir norādījušas, ka tirgū pārsvarā darbojas dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības, biedrības un individuālie pārvaldnieki, kas nav uzskatāmi par tirgus dalībniekiem, jo tie nodrošina sev pašpakalpojumu un to darbības mērķis nav peļņas gūšana, kā arī tie nesniedz attiecīgos pakalpojumus plašākam klientu lokam. Pašvaldību ieskatā, privāto komersantu kapacitātes stiprināšanai un attīstībai ir nepieciešams ilgāks laiks, un attīstība norisinās pakāpeniski.
- 42 Līdz ar to pašvaldības ir paudušas bažas, it sevišķi gadījumos, kad to PPK ir lielākais apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumu sniedzējs attiecīgajā administratīvajā teritorijā, ka, ja to PPK pārtrauktu sniegt konkrētos pakalpojumus, apsaimniekošanas un pārvaldīšanas process apstātos. Tādējādi, pašvaldību ieskatā, lai novērstu situāciju, ka iedzīvotāji nesaņem apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumus, kas var novest pie namu tehniskā stāvokļa pasliktināšanās, kā arī, lai novērstu situāciju, kur iedzīvotāji saņem zemākas kvalitātes pakalpojumu par augstāku cenu, PPK jāturpina sniegt attiecīgos pakalpojumus.
- 43 Tomēr pašvaldības ir norādījušas, ka tās neiebildīs atteikties no daudzdzīvokļu ēku apsaimniekošanas un pārvaldīšanas, ja to vēlēsies veikt paši ēku sastāvā ietilpstošo dzīvokļu un tiem pie ēkām piekrītošo teritoriju īpašnieki. Atsevišķos izvērtējumos pašvaldības secinājušas, ka PPK pakāpeniska iziešana no namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanas tirgus veicinātu tirgus nepilnības novēršanu.
- 44 KP savos atzinumos ir secinājusi, ka zināmā mērā PPK darbību daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanas un pārvaldīšanas

²¹ Sk. piem., KP 26.09.2022. atzinums Nr. 1.7-2/899 par SIA "Grobiņas namserviss". Pieejams: <https://www.kp.gov.lv/lv/media/10659/download?attachment>

pakalpojumu jomā var uzskatīt par tādu, kas novērš tirgus nepilnību VPIL 88. panta pirmās daļas 1. punkta izpratnē, piemēram, attiecībā uz mājām, kuru apsaimniekošanu privātie komersanti nevēlas uzņemt, t.sk. sliktā tehniskā stāvokļa, iedzīvotāju zemās maksātspējas, nevēlēšanās iesaistīties māju tehniskā stāvokļa uzlabošanā u.c. iemeslu dēļ.

- 45 Vienlaikus pašvaldībām, veicot izvērtējumus, būtiski ir nodalīt un atsevišķi izvērtēt nelikvīdo namu un pašvaldībai piederošo dzīvokļu īpašumu, kuri kā palīdzība dzīvokļa jautājumu risināšanā tiek piešķirti sociāli neaizsargātām iedzīvotāju grupām, tirgu no likvīdo namu tirgus, par kuru iespējams būtu konstatējama privāto komersantu interese.
- 46 KP ir norādījusi, ka dzīvojamo māju apsaimniekošanas un pārvaldīšanas tirgus no piedāvājuma viedokļa var būt plašāks nekā pašvaldības teritorija, proti, pastāvot pieprasījumam, šos pakalpojumus varētu sniegt arī, piemēram, komersanti no blakus esošajām pašvaldībām. Attiecīgi nebūtu pietiekami atzīt, ka pašvaldības teritorijā pakalpojumu sniedzēju skaits un/vai kapacitāte ir nepietiekama.
- 47 KP ir uzsvērusi, ka, ja apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumu tirgū darbojas arī privātie komersanti (daļēja tirgus nepilnība), pašvaldībai būtu nepieciešams izvērtēt, vai nav iespējami citi efektīvāki risinājumi konkrēto pakalpojumu organizēšanā, t.sk., nododot pakalpojumu sniegšanu privātajiem komersantiem. To iespējams pilnvērtīgi izvērtēt tikai pēc privāto tirgus dalībnieku iespēju apzināšanas. Līdz ar to ir svarīgi, ka pašvaldības izpilda savu pienākumu konsultēties ar NVO.
- 48 KP arī ir norādījusi, ka, pretēji pašvaldības paustajam, uz tirgus nepilnību nenorāda tas, ka, pašvaldības ieskatā, PPK konkrētos pakalpojumus var nodrošināt kvalitatīvāk nekā privātie komersanti²². Publiskas personas iesaistīšanās uzņēmējdarbībā nevar tikt pamatota ar šādiem argumentiem.
- 49 Atsevišķos gadījumos KP ir secinājusi, ka PPK darbību daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanas un pārvaldīšanas jomā nevar uzskatīt par tādu, kas novērš tirgus nepilnību. Piemēram, attiecībā uz Pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi" KP konstatēja, ka, ņemot vērā, ka tā pārvalda 167 no 392 pašvaldības teritorijā esošajām daudzdzīvokļu mājām, pārvaldīto māju skaits nav tik nozīmīgs, ka to nevarētu pārņemt citi privātie pārvaldīšanas pakalpojumu sniedzēji vai dzīvokļu īpašnieku biedrības. Līdz ar to KP norādīja, ka pašvaldībai būtu jāvērtē iespējas iziešanai no dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanas tirgus, veicot izpēti par privāto komersantu iespējām pārņemt attiecīgo pakalpojumu sniegšanu pašvaldības teritorijā²³.
- 50 Citā gadījumā pašvaldība, veicot izvērtējumu, secināja, ka pašvaldības administratīvajā teritorijā ir pietiekams privātā sektora komersantu

²² Sk. KP 08.06.2020. atzinums Nr. 1.7-2/707 Par veiktajiem līdzdalības izvērtējumiem (par Sabiedrību ar ierobežotu atbildību "ĀDAŽU NAMSAIMNIEKS"). Pieejams: https://www.kp.gov.lv/sites/kp/files/content/2020_06_30_kvn_vestule_adazu-novada-dome.pdf

²³ KP 24.02.2021. atzinums Nr. 1.7-2/272 par pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi". Pieejams: <https://www.kp.gov.lv/lv/media/9013/download?attachment>

īpatsvars, kas sniedz apsaimniekošanas pakalpojumu un ka PPK darbība šajā jomā ir izbeidzama. KP atbalstīja secinājumu, norādot, ka PPK būtu jāinformē iedzīvotāji par apsaimniekošanas pakalpojuma sniegšanas pārtraukšanu un jāveicina iedzīvotāju aktīva iesaiste lēmumu pieņemšanā par apsaimniekotāja maiņu²⁴.

- 51 KP arī ir uzsvērusi, ka tirgus nepilnību, t. sk. daļēju tirgus nepilnību, var radīt arī pašas PPK darbība tirgū un tā primāri ir novēršama ar brīva tirgus izveides stimulēšanu un konkurences attīstības barjeru likvidēšanu, organizējot konkurenci veicinošus pasākumus²⁵.

4.3 Sociālās dzīvojamās mājas (dzīvokļi) un īres nami

- 52 Viena no pašvaldības autonomajām funkcijām ir sniegt iedzīvotājiem palīdzību mājokļa jautājumu risināšanā, kā arī veicināt dzīvojamā fonda veidošanu, uzturēšanu un modernizēšanu²⁶.
- 53 Pašvaldības izvērtējumos ir vērtējušas sev piederošu sociālo dzīvojamo māju (vai sociālo dzīvokļu) pārvaldīšanu un apsaimniekošanu kā stratēģiski svarīgu pakalpojumu un tādu, kas novērš tirgus nepilnību VPIL 88. panta pirmās daļas 1. un 2. punkta tvērumā. Viena pašvaldība norādījusi, ka sociālo dzīvojamo māju vai dzīvokļu pārvaldīšana un apsaimniekošana pēc savas būtības nevar būt peļņas avots, jo pēc sava mērķa minētais pašvaldības dzīvojamais fonds ir paredzēts tikai pašvaldības autonomās funkcijas nodrošināšanai – palīdzības sniegšanai dzīvokļa jautājumu risināšanā²⁷.
- 54 KP ir atzinusi, ka, nodrošinot pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu sociālajām dzīvojamajām mājām vai dzīvokļiem, PPK veic sociāli nozīmīgu funkciju, un to būtu salīdzinoši grūti pildīt privātai kapitālsabiedrībai, jo to mērķis galvenokārt ir gūt peļņu no visiem darbības veidiem. Līdz ar to KP ir atzinusi, ka konkrētie pakalpojumi ir stratēģiski svarīgi VPIL 88. panta pirmās daļas 2. punkta tvērumā.
- 55 Vienlaikus pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšana dzīvokļu īpašumiem, kuros dzīvo sociāli neaizsargātās iedzīvotāju grupas, KP ieskatā, varētu potenciāli tikt organizēta arī citā veidā, piemēram, pašvaldībai konkursa kārtībā nododot šādu īpašumu pārvaldīšanas un/vai apsaimniekošanas tiesības privātajiem komersantiem ārpakalpojumu veidā.
- 56 Attiecībā uz pašvaldībai vai PPK piederošu īres namu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu (t. sk. dzīvojamo telpu izīrēšanu) Valmieras novada pašvaldība ir norādījusi, ka pakalpojums izriet no pašvaldības autonomās

²⁴ KP 03.06.2022. atzinums Nr. 1.7-2/522 par SIA "Babītes siltums". Pieejams: <https://www.kp.gov.lv/lv/media/10614/download?attachment>

²⁵ Sk. Informatīvais materiāls „Priekšnoteikumi publiskas personas līdzdalībai kapitālsabiedrībā un tās izvērtēšana”.

Pieejams: <https://www.kp.gov.lv/lv/media/766/download>

²⁶ Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 10. punkts. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/336956-pasvaldibu-likums>

²⁷ KP 20.05.2021. atzinums Nr. 1.7-2/927 par SIA "Rīgas pilsētbūvnieks". Pieejams: <https://www.kp.gov.lv/lv/media/9289/download?attachment>

funkcijas sniegt palīdzību iedzīvotājiem dzīvokļa jautājumu risināšanā un tādējādi ir atzīstams par stratēģiski svarīgu, kā arī pastāv tirgus nepilnība, jo Valmierā ilgstoši neviena dzīvojamā māja, neskaitot konkrētos PPK īpašumā esošos īres namus, nav uzbūvēta.²⁸ KP atzina, ka PPK sniegtie īres namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumi atbilst VPIL 88. panta pirmās daļas 1. un 2. punktam.

4.4 Papildpakalpojumi

- 57 PPK, kas darbojas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanas un pārvaldīšanas tirgū, nereti sniedz (maksas) papildpakalpojumus, kas ir (var būt) saistīti ar attiecīgajiem pamata pakalpojumiem, piemēram, avārijas dienests, santehniķa, elektriķa, galdnieka pakalpojumi, būvniecība un remontdarbi, ūdensskaitītāju uzstādīšana, nomaīņa un plombēšana, asenizācijas pakalpojumi, apkures un gaisa kondicionēšanas iekārtu uzstādīšana un montāža, ēku un teritorijas tīrīšanas un sakopšanas darbības, inženiertīklu apkalpošana u. c.
- 58 Neskatoties uz to, ka šādi papildpakalpojumi atsevišķos gadījumos sastāda būtisku daļu no PPK kopējiem ienākumiem, nereti pašvaldību veiktajos izvērtējumos papildpakalpojumu atbilstība kādam no VPIL 88. panta pirmajā daļā noteiktajiem izņēmumiem nav vērtēta. Līdz ar to KP savos atzinumos ir norādījusi, ka neatkarīgi no tā, vai veiktais izvērtējums ir sākotnējais vai līdzdalības pārvērtēšana, tas ir jāveic par katru no PPK darbības veidiem un tas nedrīkst būt formāls.
- 59 Nereti konkrētos papildpakalpojumus sniedz arī pakalpojumu sniedzēji brīvā tirgū. KP ieskatā, nav atbalstāma PPK iesaiste pakalpojumu sniegšanā, ko pirmšķietami var nodrošināt privātais sektors. Līdz ar to pašvaldībām būtu sevišķi rūpīgi jāvērtē nepieciešamība PPK sniegt šāda veida papildpakalpojumus.
- 60 PPK būtu jāatturas no konkrēto papildpakalpojumu sniegšanas citām fiziskām un juridiskām personām, proti, ārpus PPK apsaimniekotajām un pārvaldītajām ēkām, kad tas neatbilst VPIL 88. panta pirmās daļas priekšnoteikumiem.
- 61 Saistībā ar, piemēram, asenizācijas pakalpojumu, santehniķa pakalpojumiem, remontdarbu veikšanu, ūdensskaitītāju nomaīņu un plombēšanu, zāles pļaušanu u. c. KP ir vērsusi uzmanību, ka, tās ieskatā, noteiktās administratīvajās teritorijās šo pakalpojumu sniegšanas tirgū pirmšķietami nebūtu konstatējama tirgus nepilnība VPIL 88. panta pirmās daļas 1. punkta izpratnē, kā arī šo pakalpojumu sniegšana nevar tikt pamatota ar citiem VPIL 88. panta pirmās daļas priekšnoteikumiem. Tādējādi attiecīgajām pašvaldībām būtu jālemj par šo papildpakalpojumu sniegšanas pārtraukšanu.

²⁸ Sk. KP 23.02.2023. atzinums Nr. 1.7-2/242 par SIA "Valmieras namsaimnieks". Pieejams: <https://www.kp.gov.lv/lv/media/10982/download?attachment>

- 62 KP ieskatā, saglabājama būtu, piemēram, dažāda veida remonta pakalpojumu sniegšana neatliekamajos gadījumos (avārijas dienests), lai novērstu avārijas situācijas PPK pārvaldītajās, apsaimniekotajās ēkās. Šāda veida pakalpojumu KP ir atzinusi kā stratēģiski svarīgu un būtisku.
- 63 Attiecībā uz pacēlāja un traktortehnikas (cita veida kravas vai liulgabarīta transporta) iznomāšanu ir būtiski, ka attiecīgie tehniskie līdzekļi, kas tiek piedāvāti nomai, ir resursi, kas nepieciešami pamatpakalpojumu nodrošināšanai, bet nomas pakalpojums tirgū tiek piedāvāts, lai racionāli izmantotu PPK rīcībā esošos resursus laikā, kad tie nav nepieciešami PPK vajadzībām. Vienlaikus ir svarīgi, ka tiek rūpīgi izvērtēta šādu resursu uzturēšanas pamatotība, lai konkrētā papildpakalpojuma sniegšana nebūtu vērtējama jau kā pamatpakalpojums.
- 64 KP nav bijuši iebildumi pret tādu saistīto papildpakalpojumu sniegšanu kā, piemēram, īres rēķinu administrēšana; sadzīves atkritumu apsaimniekošanas, gāzes saimniecības un elektroapgādes pakalpojumu nodrošināšana, darbojoties kā starpniekam šo pakalpojumu nodrošināšanā PPK pārvaldītajām daudzdzīvokļu mājām; namu energoefektivitātes paaugstināšanas projektu koordinēšana un īstenošana.
- 65 KP arī ir norādījusi, ka, lai veicinātu privātā sektora attīstību pašvaldības teritorijā, būtu vērtējama plašāka privātā sektora iesaiste, nododot ārpusvaldības sniedzējiem noteiktus papildpakalpojumus.

5. KONKURENCES NEITRALITĀTES RISKU IZVĒRTĒJUMS

- 66 Ņemot vērā, ka konkurences neitralitātes pārkāpumu²⁹ 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 novērst konkurences neitralitātes pārkāpumus, kā arī to ka apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumu tirgū bieži darbojas viens vai vairāki privātie komersanti, KP atzinumos ir uzsvērusi nepieciešamību, turpinot sniegt šos pakalpojumus, pašvaldībai patstāvīgi ik pēc kāda laika veikt konkurences neitralitātes risku novērtējumu, konsultējoties ar komersantus pārstāvošām biedrībām vai nodibinājumiem (t. sk. pašiem komersantiem), tādējādi gūstot vispilnīgāko un visaptverošāko informāciju par nozari. KP ir vērsusi uzmanību uz pašvaldību (un PPK) īpašo atbildību ievērot un nodrošināt brīvu un godīgu konkurenci, t. sk., piemērojot *in-house* procedūru, organizējot iepirkumus, nosakot pakalpojumu cenas, lai sabiedrības interesēs nepieļautu, ka publiskas personas vai tās PPK rīcība kavē, ierobežo vai deformē konkurenci.
- 67 KP vērtējumā, kaut arī Publisko iepirkumu likuma normas paredz tiesības noteiktos gadījumos izmantot *in-house* procedūru, izvēloties par labu *in-house* risinājumiem, būtu jāņem vērā arī konkurences neitralitātes apsvērumi. No konkurences aizsardzības un attīstības ietvara *in-house* procedūra, ņemot vērā tās ilgtermiņa negatīvo ietekmi uz privāto tirgus dalībnieku konkurētspēju un konkurenci kopumā, būtu piemērojama tikai gadījumos, ja publiska persona var pamatot tirgus nepilnības pastāvēšanu un to, ka *in-house* procedūras piemērošana konkrētajā gadījumā nodrošina efektīvāko risinājumu nepieciešamā mērķa sasniegšanai.
- 68 Gadījumos, kad PPK piedalās publiskajos iepirkumos par pakalpojumiem saistītiem ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanu vai pārvaldīšanu ir sevišķi svarīgi, ka publiskā persona (iepirkuma veicējs), organizējot iepirkumu nodrošina brīvu un godīgu konkurenci, proti, nav pieļaujama priekšrocību radīšana publiskas personas kapitālsabiedrībai. Tāpat arī PPK pastāv īpaša atbildība ar savu dalību publiskajos iepirkumos nekropļot citu iespējamo pretendentu konkurētspēju, piemēram, piedaloties iepirkumā ar nepamatoti zemu piedāvājuma cenu, kurā nebūtu iekļautas visas attiecināmās izmaksas.
- 69 KP ir arī norādījusi, ka ir būtiski, lai netiktu pieļauta situācija, ka iedzīvotājiem, kuru apsaimniekotājs vai pārvaldnieks ir PPK, salīdzinot ar citu apsaimniekotāju vai pārvaldnieku klientiem, tiktu nepamatoti atviegloti dažādi birokrātiski procesi, kas attiecīgi radītu šķēršļus privātajiem komersantiem, kas vēlētos ienākt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumu tirgū pašvaldības teritorijā³⁰.

²⁹ KL 3. panta otrā daļa, 14.¹ panta pirmā daļa.

³⁰ KP 14.12.2022. atzinums Nr. 1.7-2/1219 par SIA "Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde". Pieejams: <https://www.kp.gov.lv/lv/media/10725/download?attachment>

- 70 Tāpat nav pieļaujams, ka tiktu nepamatoti kavētas iedzīvotāju tiesības atteikties no pašvaldības kapitālsabiedrības pakalpojumiem par labu citiem pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzējiem. Pašvaldības kapitālsabiedrības rīcība, dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā, kas atrunā lēmuma pieņemšanu par dzīvojamās mājas pārvaldnieka maiņu, paredzot stingrākas prasības nekā to paredz Dzīvokļa īpašuma likums, neatbilst konkurences neitralitātes regulējumam³¹.
- 71 Publisko personu rīcība pretēji konkurences neitralitātes principiem ilgtermiņā var novest pie privāto uzņēmumu izstumšanas no tirgus, ieguldījumu un inovāciju kavēšanas, bremzējot esošo uzņēmumu attīstību un jaunu uzņēmumu ienākšanu tirgū. Papildus tas ierobežo patērētāju izvēles iespējas un var radīt nepamatotu cenu pieaugumu, kā arī var novest pie komercdarbības veikšanā ieguldīto publiskās personas resursu nelietderīgas izmantošanas, kas ir paredzams rezultāts brīvas un godīgas konkurences neesībai.

5.1 Cenu veidošana

- 72 Sniegtajos atzinumos KP ir paudusi viedokli par jautājumiem, kas saistīti ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumu cenu noteikšanu.
- 73 Vairākas pašvaldības izvērtējumos norādījušas, ka to PPK uzdevums ir nevis gūt peļņu, bet nodrošināt kvalitatīvu pašvaldības īpašumu uzturēšanu un apsaimniekošanu un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu pieejamību iedzīvotājiem.
- 74 Atsevišķas pašvaldības izvērtējumos ir norādījušas, ka apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumu cenas ir noteiktas, balstoties uz izmaksām. Pakalpojuma sniegšanas izmaksas lielā mērā ir atkarīgas no dzīvojamās mājas celtniecības gada, labiekārtotības pakāpes, mājas fiziskā stāvokļa pirms tās nodošanas privatizācijai.
- 75 Atzinumos KP ir norādījusi, ka, lai nepieļautu konkurences neitralitātes pārkāpumu, ir būtiski, lai PPK pakalpojumu cenas tiktu veidotas, balstoties uz izmaksām, precīzi tās attiecinot uz katru no darbības veidiem.
- 76 KP ir aicinājusi pašvaldības izvērtējumos iekļaut arī atsevišķu segmentu par PPK sniegto pakalpojumu cenām, proti, vai, nosakot pakalpojumu cenas, tās tiek noteiktas atbilstoši tirgus cenas noteikšanas principiem, piemēram, cenas aprēķinā iekļaujot arī peļņas koeficientu, tādējādi nebalstot pakalpojumu cenu tikai uz pašizmaksu.
- 77 Piemēram, Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Alojas Saimniekserviss"³² gadījumā KP aicināja Limbažu novada pašvaldību izvērtēt PPK sniegto namu apsaimniekošanas pakalpojumu cenas, ņemot vērā izvērtējumā norādīto,

³¹ Skat. <https://www.kp.gov.lv/lv/jaunums/kp-parrunu-cela-novers-cetras-iespejamas-publisku-personu-konkurences-neitralitates-neatbilstibas>

³² KP 19.12.2022. atzinums Nr. 1.7-2/1241 par SIA "Alojas Saimniekserviss". Pieejams: https://www.kp.gov.lv/sites/kp/files/media_file/20220512_kvn_vestule_sia-alojas-saimniekserviss.pdf

ka pakalpojuma cena ir būtiski zemāka nekā citiem namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzējiem, kas savukārt varētu liecināt, ka konkrētā pakalpojuma cena neatbilst pakalpojuma izmaksām.

- 78 Attiecībā uz Ķekavas novada pašvaldības Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "BŪKS"³³ sniegto namu apsaimniekošanas pakalpojumu cenām KP konstatēja, ka tās ir gandrīz divas reizes mazākas nekā citā novada pilsētā un zemākas arī par pierīgas rajonu un Rīgu. KP norādīja, ka iespējami nepamatoti zemu cenu noteikšana var KL 14.¹ panta izpratnē kavēt esošo vai potenciālo tirgus dalībnieku saimniecisko darbību. KP norādīja, ka pašvaldībai (un PPK) ir nepieciešams pārskatīt un pārstrādāt konkrēto pakalpojumu cenu politiku, ietverot tajā pārskatāmu grāmatvedības atskaišu sistēmu un pakalpojuma gala cenā iekļaujot visas attiecināmās izmaksas, tādējādi novēršot riskus, kas saistīti ar iespējamu neatbilstību konkurences neitralitātes principam.
- 79 KP atbalstīja Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "BALOŽU KOMUNĀLĀ SAIMNIECĪBA" izvērtējumā pausto Ķekavas novada pašvaldības ieceri veikt izmaiņas grāmatvedības politikā, kas ļautu nodrošināt ieņēmumu un izdevumu atspoguļošanu katram no pakalpojumu veidiem, kā arī izstrādāt metodoloģiju, pēc kuras aprēķināt pakalpojumu sniegšanas pašizmaksu³⁴.
- 80 SIA "Rīgas pilsētbūvnieks"³⁵ gadījumā KP norādīja, ka, ņemot vērā, ka namu apsaimniekošanas pakalpojuma cena būtībā ir tirgus cenu robežās (un pakalpojums tiek sniegts konkurences apstākļos), nepieciešams lemt par pakāpenisku konkrētā pakalpojuma nodošanu privātām kapitālsabiedrībām.

³³ KP 09.11.2022. atzinums Nr. 1.7-2/1075 par SIA "Būks". Pieejams: <https://www.kp.gov.lv/lv/media/10554/download?attachment>

³⁴ KP 02.11.2022. atzinums Nr. 1.7-2/1061 par SIA "Baložu komunālā saimniecība". Pieejams: https://www.kp.gov.lv/sites/kp/files/media_file/20221102_kp-atzinums_bks_kekavasnp-1.pdf

³⁵ KP 05.07.2021. atzinums Nr. 1.7-2/927 par SIA "Rīgas pilsētbūvnieks". Pieejams: <https://www.kp.gov.lv/lv/media/9289/download?attachment>

6. PRIVĀTO TIRGUS DALĪBNIEKU IESAISTE PAKALPOJUMU SNIEGŠANĀ

- 81 KP ir norādījusi, ka PPK, turpinot sniegt apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumus, kā arī saistītos papildpakalpojumus, pašvaldībām jāvērtē iespējas iesaistīt privātos tirgus dalībniekus konkrēto pakalpojumu vismaz daļējā sniegšanā, PPK saglabājot un nodrošinot kontroles un uzraudzības funkcijas.
- 82 KP ieskatā, ņemot vērā PPK pieredzi pašvaldības dzīvojamā fonda pārvaldīšanā un rīcībā esošo informāciju par namu tehnisko stāvokli un regulāri nepieciešamajiem remontdarbu veidiem, pirmšķietami būtu iespējams prognozēt paredzamo darbu apjomu, ko varētu saņemt ārvaldījumā.
- 83 KP ir atzinīgi vērtējusi pašvaldību centienus veicināt namu apsaimniekošanas un pārvaldīšanas tiesību vismaz daļēju nodošanu privātajam sektoram, piemēram, veicot iepirkumus, kas saistīti ar namu teritoriju uzturēšanas, tīrīšanas, remontdarbu u. c. pakalpojumu sniegšanu, kā arī PPK izvēli neveikt jaunu klientu piesaisti.
- 84 Piemēram, izvērtējumā par Pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi"³⁶ norādīts, ka tās saimnieciskā darbība balstīta tikai uz pakalpojumu organizēšanu, vadību un uzraudzību. Lielākā daļa nepieciešamo apsaimniekošanas, būvniecības un citu pakalpojumu tiek iepirkti no privātajiem komersantiem publisko iepirkumu procedūrās.
- 85 Izvērtējumā par Sabiedrību ar ierobežotu atbildību "Vangažu Namsaimnieks"³⁷ norādīts, ka Siguldas novada pašvaldība veic konkrētas darbības, kas atbalsta privāto komersantu, kas sniedz namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumus, darbības uzsākšanu. Piemēram, palīdz organizēt iedzīvotāju tikšanos ar privātajiem komersantiem, kas sniedz namu apsaimniekošanas pakalpojumus, ar mērķi iepazīstināt iedzīvotājus ar citiem pakalpojumu sniedzējiem un veicināt dzīvokļu īpašnieku lēmumu pieņemšanu par apsaimniekotāju maiņu, tādējādi arī veicinot PPK darbību namu pārvaldīšanā un apsaimniekošanā apjoma samazināšanu ar mērķi pilnībā izbeigt šādu pakalpojumu sniegšanu, tiklīdz tas būs iespējams.
- 86 Vienlaikus līgumu noslēgšana starp pašvaldību un privāto komersantu par pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu, neveicot konkursu, KP ieskatā, var tikt vērtēta kā konkurences neitralitātes neatbilstība.
- 87 Piemēram, Tukuma novada pašvaldība ir noslēgusi līgumus ar privātajiem komersantiem, Sabiedrību ar ierobežotu atbildību "TUKUMA NAMI" un Sabiedrību ar ierobežotu atbildību "JAUNTUKUMS", saskaņā ar kuriem komersanti veic Tukuma novada pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošā dzīvojamā un nedzīvojamā fonda apsaimniekošanu un pārvaldīšanu,

³⁶ KP 24.02.2021. atzinums Nr. 1.7-2/272 par pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi". Pieejams: <https://www.kp.gov.lv/lv/media/9013/download?attachment>

³⁷ KP 10.06.2022. atzinums Nr. 1.7-2/560 par līdzdalības saglabāšanu SIA "Vangažu Namsaimnieks". Pieejams: <https://www.kp.gov.lv/lv/media/10928/download?attachment>

pamatojoties uz Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 50. panta septīto daļu.³⁸ Konkrētie deleģēšanas līgumi ir noslēgti par būtisku daļu Tukuma pilsētas dzīvojamā fonda un pašvaldība jau ilgstoši nodod vieniem un tiem pašiem privātajiem komersantiem pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošā dzīvojamā un nedzīvojamā fonda apsaimniekošanu un pārvaldīšanu, nerīkojot konkursu. Tādējādi konkrētās dzīvojamās mājas tiek izslēgtas no tirgus un konkurences cīņas, kā arī esošie pakalpojumu sniedzēji nav pakļauti konkurences spiedienam, kas ir nepieciešams, lai veicinātu attīstību, kvalitātes paaugstināšanos un tirgum atbilstošu cenu līmeni.³⁹

- 88 KP ieskatā, Pašvaldībai būtu pienākums izpildīt tai Dzīvojamo māju privatizācijas likumā noteikto pienākumu sasaukt dzīvokļu īpašnieku kopsapulces, lai lemtu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Gadījumā, ja daudzdzīvokļu dzīvojamo māju iedzīvotāji nepārņem pārvaldīšanas tiesības, pašvaldībai šo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldnieki būtu jāizvēlas, izmantojot publisko iepirkumu procedūras. Apstākļi, ka iedzīvotāji ir noslēguši individuālus apsaimniekošanas līgumus ar pašvaldības izraudzītu pārvaldnieku (bet paši nav pārņēmuši savas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības), nav šķērslis, lai pašvaldība nevarētu izvēlēties šo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldniekus publiskā iepirkuma procedūras rezultātā. Lai veicinātu tirgus dalībnieku konkurenci un iespēju publisko iepirkumu procedūrās piedalīties arī komersantiem, kuru kapacitāte varētu nebūt pietiekama visu māju pārvaldīšanai, pašvaldībai būtu vēlams vērtēt iespēju iepirkumu sadalīt daļās pēc objektīviem kritērijiem.
- 89 Savukārt KP pozitīvi vērtē Tukuma novada pašvaldības iniciatīvu rīkot publiskos iepirkumus, lai saņemtu noteiktu dzīvojamo māju (kas ir 100 % pašvaldībai piederošas) pārvaldīšanas pakalpojumu.⁴⁰

³⁸ Tukuma novada pašvaldība ir norādījusi, ka kopš 2022. gada nogales pašvaldībā notiek aktīvs darbs ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārņemšanas procesa organizāciju, t. sk. regulāri tiek organizētas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku sapulces ar aicinājumiem pārņemt mājas dzīvokļu īpašnieku pārvaldīšanā. Attiecīgi kopš līgumu noslēgšanas brīža daudzdzīvokļu dzīvojamo māju skaits, ko apsaimnieko un pārvalda Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "TUKUMA NAMI" un Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "JAUNTUKUMS", ir samazinājies.

³⁹ IUB ir norādījis, ka Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "JAUNTUKUMS" nav pasūtītājs PIL izpratnē un tas nav saistīts ar Tukuma novada pašvaldību PIL 4. panta pirmās daļas izpratnē. Tukuma novada pašvaldībai nav pamata turpināt līgumu par pašvaldības nekustamo īpašumu apsaimniekošanu ar Sabiedrību ar ierobežotu atbildību "JAUNTUKUMS" bez iepirkuma veikšanas saskaņā ar PIL, attiecīgi būtu veicams iepirkums, lai atklātā procedūrā izvēlētos Jauntukuma mikrorajona nekustamo īpašumu apsaimniekotāju. IUB 27.04.2023. vēstule Nr. 1.2.-2023/ -0075 Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "JAUNTUKUMS".

⁴⁰ Sk. Tukuma novada pašvaldības iepirkums Nr. TNP 2023/68 "Dzīvojamās mājas Dārzniecības ielā 2A un Celtnieku ielā 3, Tukumā pārvaldīšana". Pieejams: <https://www.eis.gov.lv/EKEIS/Supplier/Procurement/105298>

nelielā apmērā nodot šādu dzīvojamo namu pārvaldīšanu privātajam sektoram.

- 97 Ņemot vērā, ka par dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai pilnvarotai personai lemj paši ēku iedzīvotāji, LTRK ieskatā, šī brīža faktiskajos brīvās konkurences apstākļos nebūtu lietderīgi likt mainīt ēkas pārvaldnieku vai apsaimniekotāju piespiedu kārtā. Iedzīvotājiem pašiem ir jāizrāda iniciatīva pārņemt namu apsaimniekošanu un pārvaldīšanu, dibinot īpašnieku biedrības vai meklējot citas personas pakalpojumu nodrošināšanai.
- 98 LNPAА ir 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. LNPAА ieskatā, apstāklim, ka pašvaldība ir PPK īpašnieks, namu pārvaldīšanas tirgū nav nozīmes, ja pašvaldības pārstāvētais uzņēmums strādā brīva tirgus apstākļos, kur pieprasījumu pēc uzņēmuma sniegtā pakalpojuma nosaka daudzdzīvokļu namu dzīvokļu īpašnieki, nevis pašvaldība.
- 99 Vienlaikus LNPAА ir norādījusi, ka pašvaldības pienākums ir aktivizēt namu pārvaldīšanas pakalpojumu tirgu, veicināt dzīvokļu īpašnieku iesaistīšanos māju kopīpašuma pārvaldīšanā un māju pārņemšanu no pašvaldības. Pašvaldības šo funkciju var realizēt gan ar tās pārziņā esošo PPK palīdzību, gan izmantojot citus administratīvos resursus. Dzīvokļu īpašniekiem nepieciešams pārņemt māju pārvaldīšanu no pašvaldības un veidot savu dzīvokļu kopīpašuma pārvaldīšanas biedrību, slēgt kopīpašuma pārvaldīšanas līgumu ar tirgū strādājošiem pakalpojumu sniedzējiem vai arī slēgt līgumu ar PPK.
- 100 LNPAА arī norādījusi, ka ne visu daudzdzīvokļu māju pārvaldīšana uzņēmējiem ir ekonomiski izdevīga. Gadījumā, ja PPK 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.
- 101 LPS ir norādījusi, ka, tās ieskatā, pašvaldībām ir ne tikai tiesības, bet arī pienākums rūpēties par to, lai konkrētajās teritorijās ikvienam iedzīvotājam būtu pieejami nepieciešamie pakalpojumi. Pakalpojumu nodrošināšanas veida un formas izvēle ir katras pašvaldības domes kompetence.
- 102 LPS arī ir norādījusi, ka, tā kā PPK ir izveidotas, ievērojot VPIL 88. pantā noteiktos mērķus, kā arī lai realizētu pašvaldības autonomās funkcijas, pilnīgu pašvaldības līdzdalības saglabāšanu vai nesaglabāšanu var noteikt tikai un vienīgi pati pašvaldība, vadoties no tās teritorijā dzīvojošo iedzīvotāju vajadzībām un tirgus situācijas.

SECINĀJUMI UN IETEIKUMI

- 103 PPK sniegtie daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumi pārsvarā ir pamatoti un atbalstāmi tikai gadījumos, ja uz tiem ir attiecināmi Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 50. panta septītās daļas noteikumi vai ir konstatējams, ka izpildās VPIL 88. panta pirmās daļas 1. punktā noteiktais priekšnoteikums, t. i., tirgus nepilnība. Ja neizpildās šie nosacījumi, PPK darbība konkrēto pakalpojumu sniegšanā nebūtu attaisnojama un pašvaldībai būtu jālemj par pakāpenisku iziešanu no šo pakalpojumu tirgus.
- 104 Kopumā PPK sniegtie apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumi nav atzīstami par stratēģiski svarīgiem VPIL 88. panta pirmās daļas 2. un/vai 3. punkta tvērumā, izņemot sociālo dzīvojamo māju vai sociālo dzīvokļu gadījumā.
- 105 Publiskām personām ir jāveic atbilstošs (ekonomiskais un juridiskais) izvērtējums par visiem PPK darbības veidiem, t. sk. papildpakalpojumiem.
- 106 Izmantojot *in-house* procedūru ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanu vai pārvaldīšanu saistītu pakalpojumu nodrošināšanai, būtu jāņem vērā konkurences neitralitātes apsvērumi. *In-house* procedūra būtu piemērojama tikai gadījumos, ja publiska persona var pamatot tirgus nepilnības pastāvēšanu un to, ka *in-house* procedūras piemērošana konkrētajā gadījumā nodrošina efektīvāko risinājumu nepieciešamā mērķa sasniegšanai.
- 107 KP pozitīvi vērtē pašvaldību praksi iesaistīt privātos komersantus konkrēto pakalpojumu nodrošināšanā, rīkojot konkursus, PPK saglabājot un nodrošinot kontroles un uzraudzības funkcijas. Rīkojot konkursus, publiskai personai jāievēro tās pienākums nodrošināt brīvu un godīgu konkurenci, t. i., nav pieļaujama priekšrocību radīšana konkrētai publiskai vai privātai kapitālsabiedrībai.
- 108 Pašvaldībām ir jāizvērtē iespējas iesaistīt privāto sektoru arī pārvaldīšanas pakalpojuma sniegšanā Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 50. panta septītās daļas pienākuma izpildē. Pašvaldībai jāizpilda tai noteiktais pienākums sasaukt dzīvokļu īpašnieku kopsapulces, lai lemtu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Ja dzīvokļu īpašnieki pārvaldīšanas tiesības nepārņem, pašvaldībām šo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldnieki būtu jāizvēlas, izmantojot publisko iepirkumu procedūras.
- 109 Lai pārliecinātos par privāto komersantu iespējām sniegt konkrētos pakalpojumus sabiedrībai nepieciešamajā apjomā, pašvaldībai ir jāapzina un jāņem vērā NVO un pašu komersantu izteiktie viedokļi. Ir būtiski, ka pašvaldības izpilda savu konsultēšanās pienākumu atbilstoši VPIL 88. panta otrajā daļā noteiktajam.
- 110 Turpinot sniegt konkrētos pakalpojumus, pašvaldībai un PPK ir jānodrošina brīva un godīga konkurence. Gan pienākums nodrošināt VPIL 88. panta ievērošanu, gan lēmuma turpināt komercdarbību caur PPK pieņemšana ir

pašvaldības kompetencē. Nepamatota publiskas personas līdzdalība kapitālsabiedrībā pati par sevi nerada neatbilstību KL 14.¹ pantam, bet šādas PPK vai publiskas personas rīcība, kas ierobežo vai deformē konkurenci, var tikt vērtēta kā neatbilstība KL 14.¹ pantam.

- 111 PPK apsaimniekošanas, pārvaldīšanas un saistīto papildpakalpojumu cenas jāveido atbilstoši tirgus principiem, t. i., balstoties uz izmaksām, precīzi tās attiecinot uz katru no darbības veidiem, kā arī ietverot peļņu. Konkurences neitralitātes neatbilstības risks eksistē tad, ja PPK piedāvā identiskus pakalpojumus un konkurē ar privātajiem tirgus dalībniekiem, pakalpojumu cenās neiekļaujot peļņas apmēru.
- 112 Publisko personu vai PPK rīcība pretēji konkurences neitralitātes principiem namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tirgū var rezultēties ar privāto uzņēmumu izstumšanu no tirgus, bremsēt esošo tirgus dalībnieku attīstību un jaunu uzņēmumu ienākšanu tirgū, ierobežot patērētāju izvēles iespējas un radīt nepamatotu cenu pieaugumu, kā arī var novest pie komercdarbības veikšanā ieguldīto publiskās personas resursu nelietderīgas izmantošanas.
- 113 KP aicina pašvaldības, kurām nākotnē jāveic līdzdalības pārvērtēšana PPK, kas darbojas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas nozarē, ņemt vērā KP apsvērumus un izdarītos secinājumus, kā arī izmantot KP izstrādāto pašnovērtējuma rīku publisko personu līdzdalības kapitālsabiedrībā izvērtēšanai⁴², kas palīdzēs veikt līdzdalības izvērtēšanu PPK.

⁴² Pieejams: <https://www.kp.gov.lv/lv/publiku-personu-iesaiste-uznemejdarbiba>