



Konkurences padome

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

Rīgā

01.07.2021. Nr. 1.7-2/913

Uz 18.05.2021. Nr. RD-21-926-nd

Rīgas pilsētas pašvaldībai

*Par Rīgas pilsētas pašvaldības līdzdalību
SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"*

Konkurences padome (turpmāk – KP) ir saņēmusi Rīgas pilsētas pašvaldības (turpmāk – Pašvaldība) iesniegumu par līdzdalības izvērtējumu SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (turpmāk – RNP).

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.

Ņemot vērā, ka Pašvaldība ir veikusi VPIL 88. panta otrajā daļā paredzēto rīcības juridisko un ekonomisko izvērtējumu, kā arī konsultējusies ar biedrību "Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kamera" (turpmāk – LTRK) un biedrību "LATVIJAS NAMU PĀRVALDĪTĀJU UN APSAIMNIEKOTĀJU ASOCIĀCIJA" (turpmāk – LNPA), KP sniegs viedokli (atzinumu) par RNP darbības atbilstību VPIL 88. panta noteikumiem. Vienlaikus, ņemot vērā, ka izvērtējuma noslēgumā norādīts, ka ar Rīgas domes Pilsētas īpašuma komitejas 16.03.2021. lēmumu izveidotā Pašvaldības nekustamā īpašuma reformas darba grupa ir uzsākusi darbu pie vienotu nekustamā īpašuma pārvaldības principu un vadlīniju to piemērošanai izstrādes, ar nekustamā īpašuma pārvaldību saistīto darbību izpildes uzraudzības un novērtējuma sistēmas plānošanas, kā arī iespējamo apsaimniekošanas pakalpojumu iegādes modeļu izvērtēšanas, KP aicina Pašvaldību strādājot pie apsaimniekošanas pakalpojumu iegādes modeļu izvērtējuma, ņemt vērā šajā atzinumā sniegto KP viedokli.

Pašvaldības izvērtējumā norādīts, ka RNP¹ ir dibināta saskaņā ar Rīgas domes 26.10.2010. lēmumu Nr. 2110 "Par SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" dibināšanu" kā iegūstošā kapitālsabiedrība, reorganizācijas rezultātā apvienojot 15 namu apsaimniekošanas kapitālsabiedrības saplūšanas ceļā un nododot visu šo kapitālsabiedrību mantu jaundibināmajai

¹ Pašvaldībai pieder 100 % RNP kapitāla daļas.

kapitālsabiedrībai – RNP, lai nodrošinātu Pašvaldības īpašumā, valdījumā un pārvaldīšanā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu pēc vienotiem principiem un uzlabotu Pašvaldības sniegto pakalpojumu kvalitāti dzīvojamo māju pārvaldīšanā, izveidojot efektīvi strādājošu kapitālsabiedrību (tika samazinātas administratīvās izmaksas, vienkāršota un efektīvāk organizēta dzīvojamo māju pārvaldīšanai un apsaimniekošanai paredzēto finanšu līdzekļu plūsmas plānošana un izlietojuma kontrole, izveidota vienota pakalpojumu sniegšanas un kvalitātes kontroles nodrošināšanas sistēma, unificēti un standartizēti pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumi, ieviesta vienota iedzīvotāju norēķinu sistēma u. c.).

RNP komercdarbības veidi (NACE klasifikators) ir noteikti tās statūtos²:

- 1) sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (68.20);
- 2) nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata (68.32).

Pašvaldības vērtējumā Pašvaldībai līdz pilnīgai dzīvojamo māju pārvaldīšanas pienākumu nodošanai dzīvokļu īpašnieku biedrībām vai citai dzīvokļu īpašnieku kopības izvēlētai personai jāsiglabā līdzdalība RNP, kas sniedz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un tām piesaistīto palīgēku un zemesgabalu pārvaldīšanas pakalpojumus, veicina energoefektivitātes paaugstināšanu dzīvojamās mājās un nodrošina likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta septītajā daļā noteiktā pašvaldības pagaidu pienākuma izpildi, kas Pašvaldības ieskatā ir stratēģiski svarīgi pakalpojumi pašvaldības administratīvās teritorijas attīstībai, jo tirgus daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu pilnā apjomā un attiecīgā kvalitātē šobrīd nespēj nodrošināt.

Saglabājot līdzdalību RNP, Pašvaldība tai plāno noteikt šādus vispārējos stratēģiskos mērķus, kas izriet no tiesību aktiem, politikas plānošanas dokumentiem un Pašvaldības funkcijām:

- 1) nodrošināt uz klientu vērstu mērķtiecīgu, efektīvu un kvalitatīvu pakalpojumu sniegšanu, sekmējot energoefektivitātes, vides un publiskās ārtelpas pilnveidi;
- 2) pārvaldīt un apsaimniekot pašvaldības īpašumā un valdījumā esošās dzīvojamās mājas un tām piesaistītās teritorijas, kā arī citas dzīvojamās mājas ar tām piesaistītajām teritorijām, tādējādi novēršot tirgus nepilnības;
- 3) veicināt iedzīvotāju iesaisti un sadarbību lēmumu pieņemšanā par kopīpašumiem un finansējuma piesaisti to attīstībai.

Saskaņā ar izvērtējumā sniegto informāciju, RNP ir lielākais dzīvojamo māju pārvaldītājs Rīgā un Latvijā. RNP pārvaldīšanā 01.01.2021. bija 4131 ēkas ar kopējo platību 7,86 miljoni m², tai skaitā 2,4 % no kopējās pārvaldāmās platības ir neapdzīvojamās telpas, ko veido dažādas pie dzīvojamām mājām esošas palīgēkas, kā arī dzīvojamās mājās esošās biroju, veikalu u. c. neapdzīvojamās telpas.

Informācija par RNP apsaimniekotajiem īpašumiem sniegta arī tabulas veidā:

RĀDĪTĀJS	2019	2018	2017	2016
Dzīvojamo māju skaits	4 184	4 294	4 366	4 420
Apsaimniekojamā platība, milj. m ²	8,1	8,11	8,2	8,2
Dzīvokļu īpašumu skaits, tūkst.	161	163	165	166

2019. gadā RNP veikusi remonta darbus 3268 dzīvojamās mājās par kopējo summu 20,49 miljoni *euro*.

Pamatojoties uz ar Pašvaldību noslēgto pārvaldīšanas līgumu RNP ir apņēmusies

² https://www.rnparvaldnieks.lv/jadmin/tiny/elfinder/files/Komunikācijas%20nodala/2021/01_Janv%C4%81ris/Stat%C5%ABti%20jaun%C4%81%20redakcij%C4%81.pdf

pārvaldīt Pašvaldības īpašumā, valdījumā un pārvaldīšanā esošās dzīvojamās mājas (t.sk. ar tām saistīto palīgēku un piesaistīto (funkcionāli nepieciešamo) zemesgabalu). Atbilstoši pārvaldīšanas līgumam RNP veic Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteiktās obligātās un citas pārvaldīšanas darbības, nodrošinot dzīvojamo māju uzturēšanu (fizisku saglabāšanu) visā to ekspluatācijas laikā.

Dzīvojamās mājas pārvaldīšana un uzturēšana ietver pamatpakalpojumu un citu nepieciešamo pakalpojumu organizēšanu šo māju iedzīvotājiem un dzīvojamo māju un tām piesaistīto zemesgabalu labiekārtošanas un sanitārās tīrības nodrošināšanu. Attiecībā uz dzīvojamām mājām, kurās ir privatizēti dzīvokļi, Pašvaldībai saglabājas pienākums nodrošināt minētās funkcijas izpildi līdz katras konkrētās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanai šīs mājas dzīvokļu īpašnieku biedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai.

RNP pārvaldīšanā galvenokārt ir sērijveida daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kas ir būvētas pirmskara periodā un padomju laikā, un pārsvarā ir sliktā tehniskā stāvoklī, tajās steidzami nepieciešami lieli ieguldījumi to atjaunošanai. Mūsdienu situācijā trūkst aktuālajiem dzīves standartiem atbilstoša mājokļu piedāvājuma. Padomju laikos būvētajām daudzdzīvokļu dzīvojamām ēkām nav nodrošināta vides pieejamība (nav pandusu, liftu), publiskā ārtelpa ir fragmentēta, trūkst autostāvvietu, drošu velo un ratiņu novietņu. Šo ēku atjaunošana ir apgrūtināta – namiem trūkst veiksmīgu apsaimniekotāju (būtisks skaits dzīvojamo namu joprojām nav pārņemti dzīvokļu īpašnieku biedrību valdījumā), ir zema iedzīvotāju sociālā aktivitāte. Turklāt lielas sabiedrības daļas izpratne nav virzīta uz sava īpašuma un apkārtējās vides ilgtspējīgu uzturēšanu un attīstīšanu. Īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas process ir neefektīvs, iztrūkst vienotas izpratnes par nepieciešamību ieguldīt kopējā īpašuma sakārtošanā. Šīs problēmas vislabāk pārzina jau esošais pārvaldnieks – RNP, kura arī komunicējot ar dzīvokļu īpašniekiem, visveiksmīgāk varētu rast risinājumus, tāpēc viens no turpmākajiem RNP mērķiem būtu veicināt dzīvokļu īpašnieku izglītošanu attīstīt savus īpašumus, nodrošinot ne tikai to atjaunošanu atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajām būvniecības normām, bet arī uzlabojot tos atbilstoši mūsdienu dzīves standartiem.

Tāpat Pašvaldība norāda, ka dzīvokļu īpašnieku lēmuma pieņemšanu par dzīvojamās mājas renovāciju kavē nepienācīga izpratne un atbildība par īpašuma pārvaldīšanu, sarežģītais māju siltumnoturības projektu realizēšanas process un nepietiekama informācija par projekta realizācijas ieguvumiem, kā arī nevēlēšanās uzņemties ilgtermiņa saistības. Dzīvokļu īpašnieku maksātspējas pasliktināšanās rezultātā vērojams parādu pieaugums par saņemtajiem pakalpojumiem, kā arī nepietiekama uzkrājuma fonda veidošana nepieciešamajiem dzīvojamās mājas remontdarbiem, taču iedzīvotājiem ir nepieciešamība saņemt dzīvojamās mājas pārvaldnieka pakalpojumus.

Nemot vērā, ka privātais sektors vēl nav spējīgs pilnā apjomā sniegt šādu pakalpojumu, bet dzīvojamo māju pārvaldīšana un apsaimniekošana tiešā mērā ir saistīta ar dzīvojamo māju tehnisko stāvokli, ēku energoefektīvu pārvaldīšanu un iedzīvotāju drošību, kas tiešā veidā ietekmē iedzīvotāju labsajūtu, Pašvaldības ieskatā, no likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” izrietošā dzīvojamo māju “obligātā” pārvaldīšana ir atzīstama par stratēģiski svarīgu pakalpojumu.

RNP pārvaldīšanā nodoto dzīvojamo māju, kas veido būtisku, bet vienlaikus problemātisku Rīgas dzīvojamā fonda daļu, pārvaldīšana un apsaimniekošana būtiski ietekmē pilsētas iedzīvotāju labklājību, un Pašvaldībai ir nepieciešams nodrošināt, ka primāri tiek nodrošinātas sabiedrības intereses, nevis dzīvojamo māju pārvaldītāja un apsaimniekotāja vēlme gūt peļņu. Attiecīgi Pašvaldībai ir jāspēj koordinēt un kontrolēt dzīvojamo māju “obligātā” pārvaldītāja un apsaimniekotāja darbība, saglabājot kontroli pār tā rīcībā nodotajiem resursiem un bez ierobežojumiem spējot sekot tā finanšu saistību apjomam un stabilitātei. Pašvaldība uzsver, ka minētā mērķa sasniegšana ir iespējama, uzdodot no attiecīgajām Pašvaldības funkcijām izrietošo uzdevumu izpildi kapitālsabiedrībai, kura atrodas pilnīgā

Pašvaldības kontrolē un kuras pamatdarbības veids ir nekustamā īpašuma pārvaldīšana.

RNP dzīvojamo māju pārvaldītāju tirgū atrodas līdera pozīcijā, kas rada stabilitāti un nepārtrauktību pakalpojuma sniegšanā RNP klientiem. Šobrīd nepastāv alternatīvs, adekvāts tirgus nepilnības novēršanas instruments, jo saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5. panta ceturto daļu lēmumus, kas attiecas uz pārvaldīšanas uzdevuma uzdošanu un tā atsaukšanu pieņem, ievērojot Dzīvokļa īpašuma likuma noteikumus par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu, un tie ir saistoši ikvienam dzīvojamās mājas kopīpašniekam.

Lai izvērtētu iespēju minēto pakalpojumu sniegšanu nodot citam tirgus dalībniekam, proti, pilnvarot (deleģēt) šo dalībnieku veikt normatīvajos aktos pašvaldībai noteiktās autonomās funkcijas un uzliktos pienākumus, ir jākonstatē, ka šis dalībnieks uzdevumus varēs veikt efektīvāk, tam ir pieredze šādu darbu veikšanā, ir laba reputācija, resursi, atbilstoša personāla kvalifikācija. Nododot šos pienākumus citam tirgus dalībniekam, Pašvaldībai joprojām saglabāsies atbildība par attiecīgo uzdevumu nodrošināšanu un izpildi, proti, sekas par neizpildi gulsies uz Pašvaldību.

Pašvaldība ir vērtējusi un norāda uz šādiem iespējamajiem riskiem, organizējot publisko iepirkumu procedūras:

1) citu esošo tirgus dalībnieku kapacitāte ir nepietiekama visa RNP pārvaldīšanā esošā dzīvojamo māju portfeļa vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai, kas radītu nepieciešamību dalīt iepirkumu daļās, kas savukārt novestu pie sadrumstalotības un papildus administratīvo un finanšu resursu nepieciešamības līgumu izpildes kontroles nodrošināšanai;

2) neefektīvs pakalpojumu iepirkuma process/nesaskaņas ar pakalpojumu sniedzēju var radīt nespēju nodrošināt Pašvaldībai noteikto funkciju izpildi;

3) komplicēts process līguma grozījumu vai apjoma izmaiņām nepieciešamības gadījumā (pat, ja ir kāda ārkārtas situācija);

4) Pašvaldībai nepieciešams nodrošināt efektīvu pakalpojumu izpildes kvalitātes kontroli/nekvalitatīvi sniegti ārpalpojumi var radīt Pašvaldības reputācijas riskus un slogu Pašvaldības budžetam;

5) Pašvaldībai nepieciešams veikt iepirkuma procedūru dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu iegādei – process var būt ilgs un, mainoties līgumpartneriem, pakalpojumu līguma slēgšana var tikt būtiski aizkavēta, līdz ar to Pašvaldībai jāapstiprina rīcības plāns, lai neizveidotu situācija, ka tiek pārtraukts dzīvojamo māju pārvaldīšanas process, proti, iedzīvotājiem netiek nodrošināti pamatpakalpojumi normāliem sadzīves apstākļiem (cilvēktiesību ievērošanas nodrošināšanas risks).

Pašvaldība norāda, ka nenoliedzami privātajā sektorā ir komersanti, kas veiksmīgi darbojas ēku apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanas nozarē. Tāpat ir pieaudzis kopējais sabiedrības izglītības līmenis par jautājumiem, kas saistīti ar dzīvojamo māju apsaimniekošanu, kas daļā gadījumu ļautu šo uzdevumu sekmīgi pārņemt arī dzīvokļu īpašnieku biedrībām. Ņemot vērā nekustamo īpašumu apsaimniekotāju skaitu varētu secināt, ka tirgus nepilnība nekustamo īpašumu apsaimniekošanas un pārvaldīšanas nozarē nepastāv, jo ir pietiekams privātā sektora uzņēmumu skaits, kas sniedz dzīvojamo māju apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumu. Bet ir būtiski ņemt vērā, ka RNP pārvaldīšanā ir vairāk nekā 4000 dzīvojamo māju, kurās pārvaldības tiesības nav pārņemtas, un tirgus šobrīd vēl nespēj nodrošināt tūlītēju un kvalitatīvu visu šo māju pārvaldīšanu, tādējādi ir konstatējamās tirgus nepilnības pazīmes. Ņemot vērā, ka tirgus nav spējīgs nodrošināt sabiedrības interešu īstenošanu dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā, kā arī to, ka dzīvokļu īpašnieku zemo aktivitātes līmeni dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību pārņemšanā, veicinot kopīpašumā esošo māju uzturēšanu, saglabāšanu, energoefektivitātes paaugstināšanu, vienlaicīgi nodrošinot apkārtējās vides sakopšanu, lai veidotu Rīgas pilsētas vizuālo veidolu pievilcīgāku, Pašvaldības līdzdalība kapitālsabiedrībā šobrīd ir saglabājam ar nosacījumu, ka RNP normatīvajos aktos noteiktā mērķa sasniegšanai jāveicina un jāatbalsta dzīvokļu īpašnieku biedrību veidošana un dzīvokļu īpašnieku kopsapulču sasaukšana, lai iedzīvotāji varētu lemt par dzīvojamās mājas

pārvaldītāja nomaiņu. RNP darbībai jābūt vērītai uz to, lai sniegtu nepieciešamo atbalstu dzīvokļu īpašniekiem, padarot dzīvojamo māju pārvaldīšanas funkciju pārņemšanu pēc iespējas vienkāršāku un efektīvāku un attiecīgi RNP sava komercdarbība dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā jāsamazina.

Vienlaikus Pašvaldība norāda, ka jāņem vērā, ka šobrīd Pašvaldībā tiek izstrādāta Rīgas attīstības programma 2021. – 2027. gadam (kas ir viens no Pašvaldības politikas plānošanas dokumentiem un kurā tiek detalizētāk aprakstīts pasākumu kopums un vidēja termiņa mērķi, lai sasniegtu Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijas līdz 2030. gadam, kurā ietverts Pašvaldības ilgtermiņa attīstības redzējums, stratēģiskos mērķus un realizētu telpiskās attīstības perspektīva un attīstības prioritātes), kurā vienas no prioritātēm – Mūsdienīga un atvērta pilsētas pārvaldība – ietvaros, plānojot uzdevumus, ir paredzēta jaunas visaptverošas nekustamā īpašuma pārvaldības stratēģijas izstrāde, veicot esošā nekustamo īpašumu pārvaldības un apsaimniekošanas modeļa izvērtējumu un nosakot turpmākos nekustamā īpašuma pārvaldības principus.

LTRK, sniedzot viedokli par iespējamajiem riskiem Pašvaldības līdzdalībai RNP norādījusi, ka publiskajā pārvaldē ir jāveicina ārpalpojuma izmantošana un ka viens no instrumentiem, ar ko pārliecināties, vai kādu pakalpojumu var sniegt privātais sektors, ir veikt publisko iepirkumu. LTRK ieskatā maksas pakalpojumus (piemēram, speciālista konsultācija, izbraucot uz objektu, santehnika, namdara/celtnieka, elektriķa, asenizācijas pakalpojumi, rēķinu piegāde un sagatavošana, automašīnu atļauju izsniegšana, kāpņu telpu remonta pakalpojumu), attiecīgi organizējot, ir spējīgs nodrošināt privātais sektors, un ir vairāki šādu pakalpojumu sniedzēji, kas spējīgi pakalpojumu nodrošināt visā Latvijas teritorijā, t.sk. Pašvaldības administratīvajā teritorijā. LTRK ieskatā netiek novērsta brīvā tirgus nepilnība, tāpēc Pašvaldības iesaiste minēto pakalpojuma sniegšanā nav atbalstāma. Tāpat arī liels komersantu skaits ir konstatējams nekustamo īpašumu apsaimniekotāju nozarē, tāpēc Pašvaldībai vajadzētu pārvērtēt savu iesaisti šajā segmentā. Vienlaikus LTRK apzinās, ka iespējams ne visus nekustamos īpašumus varēs nodot apsaimniekošanai privātajam sektoram, taču publiskas personas iesaisti šajā nozarē noteikti pakāpeniski var mazināt.

LNPAA paudusi viedokli, ka RNP darbība no konkurences un tirgus viedokļa nekādā veidā neietekmē namu pārvaldīšanas pakalpojuma brīvas konkurences apstākļus. Pašvaldības kapitālsabiedrības, tostarp RNP, darbojas ne tikai ar komerciāli izdevīgiem klientiem, bet bieži risina pilsētai svarīgus droša mājokļa nodrošināšanas, vēsturiskā mantojuma saglabāšanas, sociālās palīdzības, un citus nozīmīgus ar mājokļiem un pilsētai piederošo nekustamo īpašumu uzturēšanu saistītus jautājumus.

KP ir izvērtējusi Pašvaldības izvērtējumā sniegto informāciju un attiecībā uz RNP 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.

KP secina, ka zināmā mērā RNP darbību nekustamo īpašumu pārvaldīšanas pakalpojumu jomā var uzskatīt par tādu, kas novērš tirgus nepilnību VPIL 88.panta pirmās daļas 1.punkta izpratnē, piemēram, attiecībā uz pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanu dzīvojamām mājām, kuru apsaimniekošanu privātie komersanti nevēlas uzņemt, piemēram, sliktā tehniskā stāvokļa, iedzīvotāju zemās maksātspējas, nevēlēšanās iesaistīties māju tehniskā stāvokļa uzlabošanā u.c. iemeslu dēļ.

Vienlaikus, ņemot vērā, ka pārvaldīšanas pakalpojuma sniegšanas tirgū Pašvaldībā darbojas arī privātie pakalpojumu sniedzēji³, KP vērtējumā VPIL 88.panta pirmās daļas 1.punkts nebūtu attiecināms uz citiem gadījumiem, t.i., gadījumiem, kuros nav konstatējama tirgus nepilnība un RNP darbojas konkurences apstākļos. Tādējādi RNP būtu pakāpeniski jāatsakās no pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanas šādām ēkām.

KP ņem vērā, ka RNP pārvaldīšanas pakalpojumus saskaņā ar izvērtējumā norādīto informāciju vairāk kā 4000 dzīvojamām mājām sniedz pamatojoties uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septīto daļu un gausais dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību pārņemšanas temps liecina, ka iedzīvotāji nav gatavi patstāvīgi uzņemt atbildību par sava īpašuma pārvaldīšanas procesa organizēšanu.

Pašvaldība ir norādījusi, ka RNP normatīvajos aktos noteiktā mērķa sasniegšanai jāveicina un jāatbalsta dzīvokļu īpašnieku biedrību veidošana un dzīvokļu īpašnieku kopsapulču sasaukšana, lai iedzīvotāji varētu lemt par dzīvojamās mājas pārvaldītāja nomaiņu. RNP darbībai jābūt vērstai uz to, lai sniegtu nepieciešamo atbalstu dzīvokļu īpašniekiem, padarot dzīvojamo māju pārvaldīšanas funkciju pārņemšanu pēc iespējas vienkāršāku un efektīvāku un attiecīgi RNP sava komercdarbība dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā jāsamazina.

Ņemot vērā, ka RNP jau ilgstoši nodrošina pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanu ēkām, kuru iedzīvotāji nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības, tomēr nav vērojams būtisks šādu RNP pārvaldīšanā esošo daudzdzīvokļu māju skaita samazinājums, KP uzsver, ka Pašvaldībai (RNP) būtu ievērojami aktīvāk jāveicina iedzīvotāju iesaiste lēmumu pieņemšanā, jānosaka konkrēti, izpildāmi mērķi un darbības mehānismi, lai nodrošinātu iedzīvotāju aktivitāti, veicinātu privātā sektora iesaisti un tādējādi pakāpeniski tiktu samazināta RNP darbība pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanā šādām daudzdzīvokļu ēkām.

Tāpat KP vērtējumā šādas Pašvaldības pagaidu funkcijas (līdz pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai) izpildi vismaz daļējā apmērā, piemēram, apkaimju ietvaros vai pēc citiem kritērijiem, būtu iespējams organizēt, piesaistot privātos komersantus publisko iepirkumu ietvaros. Lai pārliecinātos par privāto komersantu spēju un vēlmi iesaistīties un nodrošināt šādu pakalpojumu sniegšanu sabiedrībai nepieciešamajā apjomā, Pašvaldībai būtu jāņem vērā arī nevalstisko organizāciju izteiktie viedokļi, kā arī jānoskaidro privāto komersantu viedokļi. KP norāda, ka viena no likumā “Par pašvaldībām” ietvertajām pašvaldību autonomajām funkcijām ir saimnieciskās darbības sekmēšana attiecīgās pašvaldības teritorijā, kā arī, ka darbojoties tirgū, publiskai personai (tās kapitālsabiedrībai) pastāv īpaša atbildība ievērot konkurences neitralitāti, lai sabiedrības interesēs nepieļautu, ka publiskas personas vai tās kapitālsabiedrības rīcība kavē, ierobežo vai deformē konkurenci.

KP ieskatā būtu vērtējama arī tādu ar pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanu saistītu darbību veikšana, kā, piemēram, māju koplietošanas telpu un teritoriju uzkopšana, kā arī būvdarbu, remontdarbu veikšana, nodošana ārpkalpojumu sniedzējiem. Saglabājama būtu, piemēram, dažāda veida remonta pakalpojumu sniegšana neatliekamajos gadījumos, lai novērstu avārijas situācijas RNP pārvaldītajās ēkās.

KP izprot nepieciešamību Pašvaldībai nodrošināt tās iedzīvotājiem sakoptu un ērtu dzīves vidi, t.sk., nodrošinot mūsdienām atbilstošas dzīvojamo ēku (arī apkaimju) ārtelpas infrastruktūras izveidi, tomēr, KP ieskatā arī šos Pašvaldības mērķus būtu iespējams realizēt, iesaistot privāto sektoru, nevis nododot šādu mērķu izpildi savai kapitālsabiedrībai.

Attiecībā uz RNP sniegtajiem maksas pakalpojumiem⁴, piemēram, santehniķa, elektriķa, asenizācijas u.c. pakalpojumi, KP norāda, ka neatkarīgi no tā, vai veiktais izvērtējums

³ Būvniecības informācijas sistēmas Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra informācija par aktīvajiem pārvaldīšanas pakalpojumu sniedzējiem (skatīts 22.06.2021.), <https://ieej.lv/JM2kL>

⁴ Informācija par SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” pakalpojumiem https://www.rnpvaldnieks.lv/lv/pakalpojumi/esosajiem_klientiem_34/

ir sākotnējais izvērtējums vai līdzdalības pārvērtēšana⁵, izvērtējums ir jāveic par katru no publiskas personas kapitālsabiedrības darbības veidiem⁶, kā arī izvērtējums nedrīkst būt formāls.

KP norāda, ka Pašvaldības veiktajā izvērtējumā par līdzdalības saglabāšanu RNP, nav izvērtēts, vai konkrēto pakalpojumu sniegšana atbilst kādam no VPIL 88.panta pirmajā daļā noteiktajiem priekšnoteikumiem.

Līdz ar to Pašvaldībai nepieciešams veikt izvērtējumu par RNP sniegtajiem maksas pakalpojumiem, lai pamatotu šo 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, RNP būtu jāatturas no turpmākas attiecīgo pakalpojumu sniegšanas.

Tāpat noslēgumā KP uzsver nepieciešamību Pašvaldībai un RNP patstāvīgi, periodiski, veikt konkurences neitralitātes risku novērtējumu⁷, konsultējoties ar komersantus pārstāvošām biedrībām vai nodibinājumiem (t.sk. pašiem komersantiem), lai šajā novērtējumā gūtu vispilnīgāko un visaptverošāko informāciju. KP norāda, ka minētais konkurences neitralitātes pārkāpumu risku novērtējums ir atzīstams par būtisku ekonomiskā izvērtējuma sastāvdaļu, ar kura palīdzību publiskai personai ir iespējams ne tikai identificēt iespējamus konkurences neitralitātes pārkāpumu riskus, bet arī novērst konkurences neitralitātes pārkāpumus.

Priekšsēdētājs

J. Gaiķis

⁵ 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>

⁶ Konkurences padomes priekšnoteikumi publiskas personas līdzdalībai kapitālsabiedrībā un tās izvērtēšana, sk. šeit https://ej.uz/PP_lidzdalibasizvertesana

⁷ Sīkāka informācija pieejama Konkurences neitralitātes izvērtēšanas vadlīnijās. Pieejamas: https://ej.uz/konkurences_neitralitate