



Konkurences padome

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

Rīgā

25.03.2021. Nr. 1.7-2/403

Uz 05.02.2021. Nr. ANP/1-35/21/252

Alūksnes novada pašvaldībai

Par līdzdalības saglabāšanu SIA "Alūksnes nami"

Konkurences padome (turpmāk – KP) ir saņēmusi Alūksnes novada pašvaldības (turpmāk – Pašvaldība) iesniegumu par līdzdalības saglabāšanu sabiedrībā ar ierobežotu atbildību "ALŪKSNES NAMI" (turpmāk – SIA).

Saskaņā ar Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma (turpmāk – Likums) 7.panta pirmo daļu publiskai personai ir pienākums ne retāk kā reizi piecos gados pārvērtēt katru tās tiešo līdzdalību kapitālsabiedrībā un atbilstību Likuma 4.panta nosacījumiem. Likuma 4.panta pirmajā daļā noteikts, ka publiska persona drīkst iegūt un saglabāt līdzdalību kapitālsabiedrībā atbilstoši Valsts pārvaldes iekārtas likuma (turpmāk – VPIL) 88.pantam. VPIL 88.panta pirmajā daļā noteikti priekšnoteikumi publiskas personas līdzdalībai kapitālsabiedrībā, 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.

Ar Alūksnes novada domes 28.04.2016. lēmumu Nr. 162 "Par tiešo līdzdalību sabiedrībā ar ierobežotu atbildību "Alūksnes nami"" Pašvaldības līdzdalība atzīta par atbilstošu Likuma 4.panta nosacījumiem un noteikts vispārējais stratēģiskais mērķis. Vispārējais stratēģiskais mērķis ir pakalpojuma nodrošināšana Alūksnes novada teritorijā un citās administratīvajās teritorijās tādā veidā, lai tiktu ievērotas normatīvo aktu prasības, tajā skaitā Eiropas Savienības noteiktie mērķi attiecībā uz ēku apsaimniekošanas un pārvaldīšanas sistēmas darbības efektivitāti, valsts, reģionālā un vietējā līmeņa plānošanas dokumentu noteikumi, kapitālsabiedrības kvalitātes vadības sistēmas normas, klientu maksāspējas robežas, atbilstoši valdības un pašvaldības apstiprinātajai politikai.

Pašvaldība ir veikusi VPIL 88.panta otrajā daļā paredzēto rīcības juridisko un ekonomisko izvērtējumu. Izvērtējumā norādīts, ka SIA vienīgais dalībnieks ir Pašvaldība, kas ir 100 % kapitāla daļu turētāja.

Atbilstoši šim izvērtējumam SIA pamatdarbība ir Pašvaldības dzīvojamā fonda pārvaldīšana un apsaimniekošana atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septītajā daļā noteiktajam Pašvaldības pienākumam. SIA pamatdarbība saskaņā ar NACE klasifikatoru ir nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata (68.32).

Izvērtējumā norādīts, ka atbilstoši SIA statūtos noteiktajam, kā papildu pakalpojumus, tā veic arī šādus komercdarbības veidus: sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (68.20), ēku būvniecība (41), inženierbūvniecība (42), specializētie būvdarbi (43),

uzglabāšanas un transporta palīgdarbības (52), operācijas ar nekustamo īpašumu (68), ēku uzturēšanas un ainavu arhitektu pakalpojumi (81). Santehniķa, elektriķa, namdara un citi pakalpojumi, kā arī kosmētiskā remonta darbi.

Pašvaldības ieskatā tās līdzdalība SIA, attiecībā uz tās veikto pamatdarbību – dzīvojamā fonda pārvaldīšana un apsaimniekošana, ir pamatojama ar tirgus nepilnības novēršanu situācijā, kad tirgus nav spējīgs nodrošināt sabiedrības interešu īstenošanu attiecīgajā jomā VPIL 88.panta pirmās daļas 1.punkta izpratnē. Pašvaldība norāda, ka SIA uz 01.01.2021. apsaimnieko 113 dzīvojamās mājas, kuru dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības, un to pārvaldīšanu veic pašvaldības vārdā. Novada administratīvajā teritorijā ir izveidotas astoņas biedrības savu māju apsaimniekošanai. Pašvaldība norāda, ka iemesli, kādēļ privātie komersanti nepiedāvā attiecīgos pakalpojumus ir: apgrūtinātais darbs/komunikācija ar dzīvokļu īpašniekiem, atbildība, nav pieprasījuma un saistības energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācijai. Turklāt Pašvaldība uzsver, ka nesaredz šķēršļus privāto komersantu saimnieciskās darbības veikšanai novada teritorijā. Galvenais šķērslis, kas liedz konkrēto pakalpojumu iepirkt no privātajiem komersantiem, ir nepietiekams pieprasījums no dzīvokļu īpašniekiem. Kā arī nepietiekams pieejamā pakalpojuma piedāvājums (divi komersanti, kuri ir reģistrēti Lursoft ar pamatdarbību – nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata, šobrīd neveic saimniecisko darbību). No dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra reģistrētajām personām, viena būtu gatava sniegt šo pakalpojumu, ja būtu pieprasījums. Līdz ar to Pašvaldības konstatē, ka līdzdalība SIA ir saglabājama, jo uz pamatdarbības jomu attiecināms VPIL 88.panta pirmās daļas 1.punkts un likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septītās daļas noteikumi. Pašvaldība norāda, ka SIA, sniedzot Pašvaldības dzīvojamā fonda pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumus, novērš tirgus nepilnību tām dzīvojamajām mājām, kurām nav pārņemtas pārvaldīšanas tiesības. Alternatīva SIA piedāvātajiem pamatpakalpojumiem ir dzīvokļu īpašnieku savstarpēja vienošanās, izveidojot biedrības un nodibinājumus ar mērķi uzturēt un pārvaldīt savas daudzdzīvokļu mājas.

Attiecībā uz Pašvaldības sniegtajiem papildu pakalpojumiem, Pašvaldības ieskatā tie rada vidēji būtisku negatīvu ietekmi uz privātajiem uzņēmējiem un konkurences procesu kopumā arī citos tirgos, kurus varētu skart SIA saimnieciskā darbība. Šādus papildpakalpojumus novada administratīvajā teritorijā pēc Lursoft datiem veic vairāki reģistrēti privātā sektora komersanti. Turklāt Pašvaldība atzīst, ka privāto tirgus dalībnieku kapacitāte ir pietiekama, lai aizstātu SIA attiecībā uz tās sniegtajiem papildu pakalpojumiem, līdz ar to tie neatbilst VPIL 88. panta pirmajā daļā minētajiem nosacījumiem.

Tādējādi SIA ar savu darbību minētajās jomās ierobežo konkurenci, ja pakalpojumi tiek sniegti ārpus Pašvaldības dzīvojamā fonda pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojuma. Kā arī Pašvaldība norāda, ka, ja SIA papildu pakalpojumi tiek izmantoti, lai pārvaldītu un apsaimniekotu Pašvaldības dzīvojamo fondu, tad tie ir atbalstāmi, bet, ja tie tiek piedāvāti citām fiziskām un juridiskām personām, tad tas nav atbalstāms.

SIA pamatdarbība tiek finansēta no Dzīvojamā fonda pārvaldīšanas ieņēmumiem. Tās papildu darbība tiek segta attiecīgi no konkrētās darbības ieņēmumiem. Ņemot vērā iepriekš minēto, SIA darbība nerada papildu slogu pašvaldības budžetam. 2019. gada neto apgrozījums bija 730 319 EUR (bez PVN), savukārt Alūksnes novada pašvaldības saņemto pakalpojumu apmērs bija 38 709 EUR (bez PVN) vai 5,3 % (maksājumi par pakalpojumiem).

Papildus VPIL 88. panta otrajā daļā paredzētajam rīcības izvērtējumam, Pašvaldība ir lūgusi viedokli arī Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kamerai (turpmāk – LTRK) un biedrībai “LATVIJAS NAMU PĀRVALDĪTĀJU UN APSAIMNIEKOTĀJU ASOCIĀCIJA” (turpmāk – LNPA), kā arī telefonsarunās ir noskaidroti dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā reģistrēto pakalpojumu sniedzēju viedokļi.

LTRK norāda, ka, izvērtējot SIA veicamo komercdarbību, tiek ņemts vērā, ka saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septīto daļu, Pašvaldībai ir uzlikts pienākums pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu

pilnvarotai personai. Šobrīd SIA apsaimnieko 365 neprivatizētus dzīvokļus. LTRK ieskatā attiecībā par ēkām, ko SIA pārvalda pamatojoties uz likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septīto daļu, šī norma sniedz zināmu izvēles brīvību un Pašvaldībai vajadzētu izvērtēt iespēju, veicot publisko iepirkumu, kaut nelielā apmērā nodot šādu dzīvojamo namu pārvaldīšanu privātajam sektoram. Ņemot vērā, ka līdz šim brīdim citu pilsētu vai novadu lielie ēku apsaimniekošanas nozari pārstāvošie uzņēmumi nav bijuši ieinteresēti iesaistīties šādu pakalpojumu sniegšanā Alūksnes novadā, nav prognozējams, ka tuvākajā laikā situācija kardināli varētu mainīties. Ņemot vērā, ka par dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai pilnvarotai personai lemj paši ēku iedzīvotāji, LTRK uzskata, ka pie pastāvošās faktiskās brīvās konkurences apstākļiem likt mainīt ēkas apsaimniekotāju piespiedu kārtā nebūtu lietderīgi. Iedzīvotājiem pašiem ir jāizrāda iniciatīva pārņemt namu apsaimniekošanu dibinot īpašnieku sabiedrības vai meklējot citus apsaimniekotājus. SIA veicamā komercdarbība atbilst VPIL 88.panta pirmajā daļā noteiktajiem mērķiem, jo kapitālsabiedrība spēj nodrošināt reģiona iedzīvotājiem pakalpojumus nekustamā īpašuma apsaimniekošanā. Tādējādi LTRK uzskatā Pašvaldības iesaiste (tai skaitā uz izveidotās infrastruktūras balstīto papildus pakalpojumu sniegšana) ir vērtējama atzinīgi un Pašvaldībai būtu lietderīgi saglabāt līdzdalību SIA pamatkapitālā, lai nodrošinātu kvalitatīvu pakalpojumu sniegšanu visiem novada iedzīvotājiem.

Biedrība “LATVIJAS NAMU PĀRVALDĪTĀJU UN APSAIMNIEKOTĀJU ASOCIĀCIJA” apliecina, ka nesaskata SIA darbībā nekādus namu pārvaldīšanas nozares brīvas konkurences ierobežojošus apstākļus. Pēc LNPAA rīcībā esošās informācijas SIA sniedz namu kopīpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumus daudzdzīvokļu namu dzīvokļu īpašniekiem gan uz pašvaldības deleģējuma pamata, gan uz ar dzīvokļu īpašniekiem savstarpēji noslēgtu līgumu pamata. Ne visu daudzdzīvokļu māju pārvaldīšana uzņēmējiem ir ekonomiski izdevīga. Gadījumā, ja Pašvaldības SIA 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. SIA ne tikai veic privātpašniekiem piederošu namu kopīpašuma pārvaldīšanu, bet arī risina virkni Pašvaldības funkciju. Dzīvokļu īpašniekiem ar kopības lēmumu ir iespēja bez ierobežojumiem izvēlēties arī citus namu pārvaldīšanas pakalpojuma sniedzējus vai pašiem pārņemt savas mājas kopīpašuma pārvaldīšanu, veidojot dzīvokļu īpašnieku biedrības. Alūksnē virkne māju dzīvokļu īpašnieku ir izveidojušas dzīvokļu īpašnieku biedrības un paši pārvalda savu namu kopīpašumu. Ja uzņēmums darbojas godīgas konkurences apstākļos, tad apstāklim, ka Pašvaldība ir SIA īpašnieks namu pārvaldīšanas tirgū nav nozīmes. Pašvaldības SIA strādā brīva tirgus apstākļos, kur pieprasījumu pēc uzņēmuma sniegtā pakalpojuma nosaka daudzdzīvokļu namu dzīvokļu īpašnieki nevis pašvaldība.

Pašvaldības pienākums pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo fondu izriet no likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septītās daļas, kurā noteikts, ka pašvaldības pienākums ir 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. Tas nozīmē, ka dzīvokļu īpašniekiem ar kopības lēmumu ir iespēja bez ierobežojumiem izvēlēties citus namu pārvaldīšanas pakalpojuma sniedzējus vai pašiem pārņemt savas mājas pārvaldīšanu, veidojot dzīvokļu īpašnieku biedrības. Ņemot vērā iepriekš minēto, par dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu lemj paši dzīvokļu īpašnieki.

KP ir izvērtējusi Pašvaldības iesniegto juridisko un ekonomisko izvērtējumu, kā arī iepazinusies ar LTRK un LNPAA viedokli, un attiecībā uz Pašvaldības sniegtajiem nekustamo īpašumu pārvaldīšanas pakalpojumiem konstatē, ka pakalpojumi tiek sniegti, pamatojoties uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septīto daļu, turklāt konstatējams arī VPIL 88.panta pirmās daļas 1.punktā noteiktais priekšnoteikums – tirgus nepilnība, proti, tirgus nav spējīgs nodrošināt sabiedrības interešu īstenošanu attiecīgajā jomā. Kaut arī Pašvaldība norāda, ka līdzdalības turpināšana SIA ir atbalstāma, jo pamatdarbība atbilst VPIL 88.panta pirmās daļas 1.punktā noteiktajam priekšnosacījumam un likuma „Par

valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septītajai daļai, KP ieskatā arī šādu īpašumu pārvaldīšana varētu potenciāli tikt organizēta citā veidā, piemēram, Pašvaldībai nododot šādu īpašumu pārvaldīšanas tiesības konkursā privātajiem komersantiem ārpakalpojumu veidā.

Pašvaldība savā izvērtējumā norāda, ka SIA sniedz papildu pakalpojumus arī pamatdarbības ietvaros, kā arī norāda, ka papildu pakalpojumu sniegšana pamatdarbības ietvaros ir atbalstāma, jo ir nepieciešami, lai pārvaldītu un apsaimniekotu Pašvaldības dzīvojamo fondu. Tajā pašā laikā KP aicina Pašvaldību apsvērt iespējas plašākai privāto komersantu iesaistei arī attiecībā uz to papildu pakalpojumu sniegšanu, kuri tiek piedāvāti pamatdarbības ietvaros.

Pašvaldība savā izvērtējumā norāda, ka sniedz papildu pakalpojumus arī citām fiziskām un juridiskām personām, ārpus SIA pamatdarbības ietvariem. Kaut arī Pašvaldība norāda, ka SIA sniegtos papildu pakalpojumus sniedz pietiekams privāto komersantu skaits Alūksnes pilsētas un novada administratīvajā teritorijā, to sniegšana no SIA puses rada vidēji būtisku risku konkurencei, kā arī Pašvaldība savā izvērtējumā atzīst, ka konkrēto papildu pakalpojumu sniegšana citām fiziskām un juridiskām personām nav atbalstāma, tā nepiedāvā konkrētu rīcības plānu attiecībā uz šiem pakalpojumiem nākotnē. Ņemot vērā, ka attiecībā uz konkrēto SIA sniegto papildu pakalpojumu sniegšanu tirgus spēj nodrošināt sabiedrības interešu īstenošanu attiecīgajā jomā, KP ieskatā nav izpildījušies VPIL 88.pantā noteiktie priekšnoteikumi attiecīgo pakalpojumu sniegšanai.

Vienlaikus, ņemot vērā, ka attiecīgo pakalpojuma sniegšanas tirgū Pašvaldībā darbojas arī privātie pakalpojumu sniedzēji, KP uzsver nepieciešamību Pašvaldībai un SIA regulāri veikt ietekmes uz konkurenci izvērtējumu, lai identificētu un novērstu iespējamu neatbilstību Konkurences likuma 14.¹ pantam. Kā arī KP uzsver SIA kā publiskas personas kapitālsabiedrības un Pašvaldības īpašo atbildību ievērot un nodrošināt brīvu un godīgu konkurenci, neradot šķēršļus privāto komersantu komercdarbībai.

Apkopojot iepriekš minēto, KP secina, ka SIA, sniedzot nekustamā īpašuma pārvaldīšanas pakalpojumus, novērš tirgus nepilnību VPIL 88.panta pirmās daļas 1.punkta izpratnē attiecībā uz apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu, kā arī pilda tās pienākumu saskaņā ar likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septīto daļu. Vienlaikus KP norāda, ka būtu nepieciešams izvērtēt, vai nav iespējami citi efektīvāki risinājumi pārvaldīšanas pakalpojumu organizēšanā, izvērtējot īpašumu apsaimniekošanas tirgū privāto komersantu iesaistīšanu, kas veicinātu jaunu tirgus dalībnieku ienākšanu tirgū un konkurenci, tālejoši risinot tirgus nepilnību dzīvojamā fonda pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jomā. Savukārt attiecībā uz SIA sniegtajiem papildu pakalpojumiem, KP norāda, ka, pirmkārt, Pašvaldībai jāapsver privāto komersantu iesaistes iespējas arī tās pamatdarbības ietvaros un, otrkārt, SIA būtu jāatturas no turpmākas attiecīgo papildu pakalpojumu sniegšanas citām fiziskām un juridiskām personām.