



KONKURENCES PADOME

Brīvības ielā 55, Rīgā, LV-1010 ♦ tālr. 67282865 ♦ fakss 67242141 ♦ e-pasts: konkurence@kp.gov.lv

L Ē M U M S

Rīgā

Nr.26

(Prot. Nr.19, 4. §)

2012.gada 30.martā

Par lietas neierosināšanu

Par SIA „Namu apsaimniekošana” un SIA „Hausmaster” 29.02.2012. iesniegumu

Konkurences padome 01.03.2012. saņēma SIA „Namu apsaimniekošana” (turpmāk – Iesniedzējs) 29.02.2012. iesniegumu Nr.1105645 „Par a/s „Latvenergo” iespējamajiem Konkurences likuma pārkāpumiem” (turpmāk – Iesniegums). Iesniegumā norādīts, ka dzīvojamo māju Ūnijas ielā 70, k-1, Rīgā, Dzelzavas ielā 68, Rīgā un Purvciema ielā 53, Rīgā iedzīvotāji ar balsu vairākumu pieņēma lēmumu izbeigt pilnvarojuma līgumus ar iepriekšējiem šo objektu apsaimniekotājiem un noslēdza līgumus ar citiem apsaimniekotājiem – SIA „Namu apsaimniekošana” un SIA „Hausmaster”. SIA „Namu apsaimniekošana” un SIA „Hausmaster” kā jaunie apsaimniekotāji vērsās pie a/s „Latvenergo”, lai noslēgtu līgumus par elektroenerģijas piegādi iepriekš minētajām dzīvojamām mājām. Kā priekšnosacījumu līguma noslēgšanai ar jauno apsaimniekotāju a/s „Latvenergo” noteica Iesniedzēja ieskatā netaisnīgus nosacījumus, t.i. pirms līguma noslēgšanas:

- 1) a/s „Latvenergo” jāsaņem elektroenerģijas piegādes līguma uzteikums no iepriekšējā dzīvojamo māju pārvaldnieka,
- 2) Iesniedzējam jāiesniedz saistību nodošanas-pieņemšanas akts ar iepriekšējo mājas pārvaldnieku,
- 3) Iesniedzējam jāsasauca dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, īstenojot iepriekšējā pārvaldnieka pārvaldīšanas līgumā iekļautos nosacījumus.

Nemot vērā iepriekš minēto, Iesniedzējs uzskata, ka a/s „Latvenergo” pārkāpj savas kompetences robežas, tā rīcība ir balstīta uz mērķiem, kas nav saistīta ar pakalpojumu sniedzēja pienākumiem.

Iesniedzējs lūdz izvērtēt a/s „Latvenergo” darbības atbilstoši Konkurences likuma 13.panta pirmās daļas:

- 1.punktam, kas nosaka aizliegumu dominējošā stāvoklī esošam uzņēmumam atteikties slēgt darījumu ar citu tirgus dalībnieku vai grozīt darījuma noteikumus bez objektīvi attaisnojoša iemesla, t.sk. netaisnīga un nepamatota atteikšanās piegādāt preces vai sniegt pakalpojumus,
- 4.punktam, kas nosaka aizliegumu dominējošā stāvoklī esošam uzņēmumam tieši vai netieši uzspiest vai piemērot netaisnīgus tirdzniecības noteikumus, jo izvirzītās prasības, Iesniedzējprāt, uzskatāmas par formālām un to izpilde ir apgrūtināta, un atkarīga tikai un vienīgi no iepriekšējo pārvaldnieku rīcības, kas labprātīgi nepārtrauc tiesiskās attiecības ar a/s „Latvenergo”, kā arī kavē jaunā pārvaldnieka kā pilnvarotās personas līgumā un likumā noteiktā pienākuma - organizēt elektroenerģijas piegādi - izpildi, kas, savukārt, ietekmē tā konkurētspēju tirgū.

A/s „Latvenergo” ir Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā reģistrēta akciju sabiedrība ar vienoto reģistrācijas Nr.40003032949, juridiskā adrese: Pulkveža Brieža iela 12, Rīga. A/s „Latvenergo” ir izsniegta licence Nr.E14024 elektroenerģijas tirdzniecībai Latvijas Republikā.

SIA „Namu apsaimniekošana” ir Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā reģistrēta sabiedrība ar ierobežotu atbildību ar vienoto reģistrācijas Nr.40003383134, juridiskā adrese: Cēsu iela 15, Rīga.

SIA „Hausmaster” ir Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā reģistrēta sabiedrība ar ierobežotu atbildību ar vienoto reģistrācijas numuru 40103223751, juridiskā adrese: Cēsu iela 15-15, Rīga.

Izvērtējot Iesniedzēja sniegto un papildu iegūto informāciju, Konkurences padome

konstatēja:

1. SIA „Namu apsaimniekošana” un SIA „Hausmaster” kā viens tirgus dalībnieks

Saskaņā ar Konkurences likuma 1.panta 9.punktu – ja tirgus dalībniekam vai vairākiem tirgus dalībniekiem kopā ir izšķiroša ietekme

pār vienu tirgus dalībnieku vai vairākiem citiem tirgus dalībniekiem, tad visus tirgus dalībniekus var uzskatīt par vienu tirgus dalībnieku. Pamatojoties uz Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā esošo informāciju, gan SIA „Namu apsaimniekošana”, gan SIA „Hausmaster” vienīgais dalībnieks viena un tā pati fiziskā persona. Tādējādi, ņemot vērā iepriekš minēto, SIA „Namu apsaimniekošana” un SIA „Hausmaster” ir uzskatāmi par vienu tirgus dalībnieku Konkurences likuma 1.panta 9.punkta izpratnē.

2. Normatīvais regulējums par dzīvojamo māju pārvaldīšanu

2.1. „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma” (spēkā no 01.01.2010.) 1.panta 5.punktā noteikts, ka „pārvaldnieks ir pilngadīga un rīcībspējīga fiziskā vai juridiskā persona, kas uz pārvaldīšanas līguma pamata veic dzīvojamās mājas īpašnieka uzdotās pārvaldīšanas darbības”. Saskaņā ar minētā likuma 3.pantā noteikto, šis „likums attiecas uz visu dzīvojamo māju pārvaldīšanu neatkarīgi no tā, kas ir dzīvojamās mājas īpašnieks (...)”. Minētā likuma 10.panta otrajā daļā noteikts, ka „Dzīvojamās mājas īpašnieks uzdod pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, rakstveidā noslēdzot ar viņu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu (turpmāk – pārvaldīšanas līgums). Dzīvokļu īpašnieki pārvaldīšanas līgumu slēdz saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, kas pieņemts likumā par dzīvokļa īpašumu noteiktajā kārtībā. Noslēgtais pārvaldīšanas līgums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam”. Saskaņā ar 11.panta otrajā daļā noteikto, pārvaldīšanas līgumā norādāmas ziņas un nosacījumi, t.sk. pārvaldīšanas līguma grozīšanas un izbeigšanas kārtība, no pārvaldīšanas līguma izrietošo saistību un lietu pārņemšanas kārtība līguma noslēgšanas, grozīšanas vai izbeigšanas gadījumā u.c. Vienlaikus minētā likuma 12.panta pirmā daļa nosaka, ka „no pārvaldīšanas līguma izrietošās saistības un lietas nododamas atbilstoši nodošanas-pieņemšanas aktam. Šis akts ir pārvaldīšanas līguma neatņemama sastāvdaļa”. Minētā likuma Pārejas noteikumu 4.punktā noteikts, ka „pārvaldīšanas līgumi, kas ir spēkā šā likuma spēkā stāšanās dienā, bet neatbilst šā likuma noteikumiem, līdz 2011.gada 31.decembrim saskaņojami ar šā likuma noteikumiem.”

2.2. Dzīvokļa īpašuma likuma (spēkā no 01.01.2011.) 10.pantā noteikti dzīvokļa īpašnieka pienākumi, t.sk. piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, pildīt dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtos lēmumus u.c. Minētā likuma 18.panta otrā un trešā daļa nosaka, ka „dzīvokļu īpašnieku kopība par savā kompetencē esošajiem jautājumiem lēmumus var pieņemt šādā veidā:

- 1) dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē (19.pants);
- 2) nesusaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci – aptaujas veidā (20.pants);

3) citādi savstarpēji vienojoties (21.pants).

Visiem dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem ir vienāds juridisks spēks, neatkarīgi no tā, kurā no šā panta otrajā daļā minētajiem veidiem tie pieņemti”.

Saskaņā ar iepriekš minēto, Konkurences padome konstatē:

- 1) jebkura dzīvokļa īpašnieka pienākums ir piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, un minētajam īpašniekam ir saistoši lēmumi, kurus pieņēmusi dzīvokļu īpašnieku kopība kopsapulcē, aptaujas veidā vai citādi savstarpēji vienojoties, turklāt visiem dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem ir vienāds juridisks spēks neatkarīgi no tā, kurā no iepriekš minētajiem veidiem tie pieņemti,
- 2) pārvaldīšanas līgums ar dzīvojamās mājas pārvaldnieku jāslēdz saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku kopības sapulcē pieņemtu lēmumu,
- 3) mainoties pārvaldniekam, lietas un saistības nododamas ar nodošanas-pieņemšanas aktu.

3. Normatīvais regulējums par elektroenerģijas piegādi patērētājiem

Saskaņā ar Elektroenerģijas tirgus likuma 1.panta 8.punktu elektroenerģijas tirdzniecība ir elektroenerģijas iepirkšana pārdošanai vai elektroenerģijas pārdošana elektroenerģijas lietotājiem, par ko minētā likuma 1.panta 2.punkta izpratnē uzskatāmas personas, kas pērk elektroenerģiju.

Ministru kabineta 29.11.2011. noteikumi Nr.914 „Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi” (turpmāk – Noteikumi Nr.914) nosaka kārtību, kādā elektroenerģijas lietotājam piegādā elektroenerģiju un pārtrauc tās piegādi u.c. Minēto noteikumu 49.punkts nosaka, ka „par daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas koplietošanas telpās izvietotu elektroietaišu (...) tehnisko stāvokli, vienlīnijas shēmas esību un apkalpošanu, kā arī par tajās uzstādīto elektroenerģijas komercuzskaites mēraparātu un plombu saglabāšanu ir atbildīgs ēkas valdītājs vai īpašnieks”, savukārt 73.punkts nosaka – „ja sistēmas operatoram vai tirgotājam ar lietotāju nav noslēgts līgums par elektroenerģijas piegādi objektam vai līgums zaudējis spēku, vai atzīts par spēkā neesošu, tad par laika periodā, kurā nav bijis spēkā esoša līguma, izlietotās enerģijas samaksu ir atbildīgs šā objekta īpašnieks vai tiesiskais valdītājs”. Saskaņā ar minēto noteikumu 80.2.apakšpunktā noteikto publiskajam tirgotājam vai sistēmas operatoram ir tiesības, iepriekš brīdinot, vienpusēji izbeigt elektroenerģijas piegādes vai sistēmas pakalpojumu līgumu, ja „*ir saņemts citas personas pieprasījums par elektroenerģijas piegādi atbilstošajā objektā un publiskais tirgotājs vai sistēmas operators par to informējis*

lietotāju 15 dienas iepriekš, un lietotājs nav apliecinājis vēlmi turpināt līgumattiecības”.

Ņemot vērā iepriekš minēto, konstatējams, ka objekta īpašnieks vai tiesiskais valdītājs ir atbildīgs par izlietotās elektroenerģijas samaksu objektā tajā laika periodā, kad nav bijis spēkā esošs līgums ar sistēmas operatoru vai tirgotāju par elektroenerģijas piegādi objektam. Publiskajam tirgotājam (vai sistēmas operatoram) saskaņā ar normatīvajā regulējumā noteikto ir tiesības, iepriekš brīdinot, vienpusēji izbeigt elektroenerģijas piegādes vai sistēmas pakalpojumu līgumu, saņemot citas personas pieprasījumu par elektroenerģijas piegādi objektā, tikai normatīvajos aktos paredzētajos gadījumos, t.i., pirmkārt, informējot par to lietotāju 15 dienas iepriekš, otrkārt, ja lietotājs nav apliecinājis vēlmi turpināt līgumattiecības.

4. A/s „Latvenergo” nosacījumi elektroenerģijas piegādes līguma noslēgšanai ar SIA „Namu apsaimniekošana” un SIA „Hausmaster”

Pēc līguma par elektroenerģijas piegādes līgumu noslēgšanu a/s “Latvenergo” ir sniedzis SIA „Namu apsaimniekošana” un SIA “Hausmaster” šādas atbildes:

1) 08.02.2012. vēstule Nr.N-8L/349L „Par līguma pārslēgšanu Ūnijas ielā 70k-1, Rīgā” (adresēta SIA „Namu apsaimniekošana”): „a/s „Latvenergo” informē, ka SIA „Namu apsaimniekošana” lūgumu par elektroenerģijas piegādes līguma sagatavošanu šobrīd nevaram izpildīt, jo 2012.gada 25.janvārī esam saņēmuši nekustamā īpašuma Ūnijas ielā 70 k-1, Rīgā pašreizējā apsaimniekotāja SIA „Saules dzīve” iesniegumu, kurā tiekam informēti par to, ka viņi turpina apsaimniekot iepriekš minēto nekustamo īpašumu. (...) ja ir radušās domstarpības jautājumā par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Ūnijas ielā 70 k-1, Rīgā apsaimniekotājiem, tās ir risināmas civiltiesiskā kārtībā tiesā vai savstarpēji vienojoties, neiesaistot a/s „Latvenergo””;

2) 23.01.2012. vēstule Nr.N-2L/179L „Par elektroenerģijas piegādes līgumu Dzelzavas ielā 68, Rīgā” (adresēta SIA „Namu apsaimniekošana”): „(...) esam saņēmuši arī pašreizējā dzīvojamās mājas Rīgā, Dzelzavas ielā 68 apsaimniekotāja SIA „Baltest” iesniegumu, kurš informē, ka turpina dzīvojamās mājas apsaimniekošanu. Ņemot vērā iepriekš minēto, kā arī to, ka SIA „Baltest” pilda visas no mūsu savstarpēji noslēgtā elektroenerģijas piegādes līguma izrietošās saistības, a/s „Latvenergo” nav tiesiska pamata šobrīd pārtraukt elektroenerģijas piegādes līgumu ar SIA „Baltest” par dzīvojamās mājas Rīgā, Dzelzavas ielā 68 elektroapgādi un noslēgt to ar SIA „Namu apsaimniekošana”. (...) tiklīdz atbilstoši „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma” 12.pantam mums tiks iesniegts abu pušu parakstīts nekustamā īpašuma nodošanas-pieņemšanas akts, kas

ir pārvaldīšanas līguma neatņemama sastāvdaļa, vai arī mums tiks iesniegts SIA „Baltest” iesniegums par darījuma attiecību pārtraukšanu, a/s „Latvenergo” atkārtoti izskatīs jautājumu par līguma slēgšanu ar SIA „Namu apsaimniekošana””;

3) 12.12.2011. vēstule Nr.H-131L/74L „Par objektu Purvciema ielā 53, Rīgā” (adresēta SIA „Hausmaster”): „a/s „Latvenergo” informē, ka (...) mums nav tiesiska pamata līguma slēgšanai ar SIA „Hausmaster” par dzīvojamās mājas Rīgā, Purvciema ielā 53 elektroapgādi. (...) „Dzīvokļu īpašuma likuma” 16.pants nosaka, ka dzīvokļu īpašumu kopība savus lēmumus pieņem dzīvokļu īpašnieku kopsapulcēs vai aptaujas veidā, ja attiecīgais lēmums saskaņā ar kopsapulces nolemto nav jāizlemj kopsapulcē. (...) dzīvojamās mājas Rīgā, Purvciema ielā 53 dzīvokļu īpašnieku kopsapulce 2010.gada 10.novembrī pieņēma lēmumu – slēgt mājas pārvaldīšanas līgumu ar SIA „Latio Namsaimnieks”. Līdz ar to šis kopsapulces lēmums ir spēkā līdz brīdim, kad tas tiek atcelts ar kopsapulces lēmumu. (...) saskaņā ar „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma” 12.pantu, pārvaldītāju maiņa notiek, parakstot pieņemšanas-nodošanas aktu, ar kuru jaunajam pārvaldītājam tiek nodotas visas saistības un lietas. (...) a/s „Latvenergo” rīcībā nav augstāk minētie dokumenti. (...) tiklīdz saņemsim dokumentus, kas nepārprotami liecinās par to, ka ir notikusi apsaimniekotāju maiņa, tiks atkārtoti izskatīts jautājums par līguma noslēgšanu ar SIA „Hausmaster””;

4) 09.01.2012. vēstule Nr.H-138L/56L „Par līguma slēgšanu Purvciema ielā 53, Rīgā” (adresēta SIA „Hausmaster”): „(...) a/s „Latvenergo” joprojām nav pamata likumīgai līgumattiecību nodibināšanai ar SIA „Hausmaster” par dzīvojamās mājas Purvciema ielā 53, Rīgā elektroapgādi, jo a/s „Latvenergo” nav saņēmis dzīvojamās mājas Purvciema ielā 53, Rīgā nodošanas-pieņemšanas aktu, kas apliecinātu, ka ir notikusi apsaimniekotāju maiņa. (...) 2011.gada 15.decembrī stājās spēkā 2011.gada 29.novembra Ministru kabineta noteikumi Nr.914 „Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi”, kas nosaka, ka a/s „Latvenergo” ir tiesīga vienpusēji izbeigt līgumattiecības tikai tādā gadījumā, ja iepriekšējais lietotājs par to ir iepriekš rakstiski brīdināts, un lietotājs nav apliecinājis savu vēlmi turpināt līgumattiecības. Informējam, ka SIA „Latio Namsaimnieks” ir rakstiski informējusi a/s „Latvenergo”, ka turpina apsaimniekot dzīvojamo māju Purvciema ielā 53, Rīgā, kā arī šobrīd pilda visas no mūsu savstarpēji noslēgtā elektroenerģijas piegādes līguma izrietošās saistības. Līdz ar to a/s „Latvenergo” nav tiesiska pamata pārtraukt elektroenerģijas piegādes līgumu ar SIA „Latio Namsaimnieks” par dzīvojamās mājas Purvciema ielā 53, Rīgā, elektroapgādi. (...) ja ir radušās domstarpības jautājumā par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Purvciema ielā 53, Rīgā

apsaimniekotājiem, tās būtu risināmas civiltiesiskā kārtībā tiesā vai savstarpēji vienojoties, neiesaistot a/s „Latvenergo””.

5. Par Konkurences likuma 13.panta pirmās daļas 1.punktā noteikto aizliegumu

Iesniedzējs ir norādījis, ka a/s „Latvenergo” pārkāpj Konkurences likuma 13.panta pirmās daļas 1.punktā noteikto aizliegumu.

Konkurences likuma 13.panta pirmās daļas 1.punktā noteikts, ka jebkuram tirgus dalībniekam, kas atrodas dominējošā stāvoklī, ir aizliegts jebkādā veidā ļaunprātīgi to izmantot Latvijas teritorijā. Dominējošā stāvokļa ļaunprātīga izmantošana var izpausties arī kā:

- atteikšanās slēgt darījumu ar citu tirgus dalībnieku vai grozīt darījuma noteikumus bez objektīvi attaisnojoša iemesla, tajā skaitā netaisnīga vai nepamatota atteikšanās piegādāt preces vai sniegt pakalpojumus.

Izvērtējot a/s „Latvenergo” sniegtās atbildes SIA „Namu apsaimniekošana” un SIA „Hausmaster” attiecībā uz elektroenerģijas piegādes līguma noslēgšanu dzīvojamām mājām Ūnijas ielā 70, k-1, Rīgā, Dzelzavas ielā 68, Rīgā un Purvciema ielā 53, Rīgā, Konkurences padome konstatē, ka a/s „Latvenergo” darbības nav vērtējamas kā atteikšanās slēgt darījumu ar citu tirgus dalībnieku, t.i., SIA „Namu apsaimniekošana” un SIA „Hausmaster”, jo saskaņā ar Iesniegumā un tā pielikumos esošo informāciju a/s „Latvenergo” atbildes vēstulēs ir norādījusi, ka „(...) atkārtoti izskatīs jautājumu par līguma slēgšanu ar SIA „Namu apsaimniekošana”” (a/s „Latvenergo” 23.01.2012. vēstule Nr.N-2L/1791 „Par elektroenerģijas piegādes līgumu Dzelzavas ielā 68, Rīgā”), ka „(...) tiks atkārtoti izskatīts jautājums par līguma slēgšanu ar SIA „Hausmaster”” (a/s „Latvenergo” 12.12.2011. vēstule Nr.H-131L/74L „Par objektu Purvciema ielā 53, Rīgā”), tiklīdz saņems dokumentus, kas nepārprotami apliecinās, ka ir notikusi apsaimniekotāju maiņa.

Konkurences padome konstatē, ka a/s „Latvenergo” nav atteikusies jebkad slēgt darījumu ar SIA „Namu apsaimniekošana” un SIA „Hausmaster”, a/s „Latvenergo” ir paudusi gatavību izskatīt jautājumu par minēto līgumu noslēgšanu, tiklīdz būs izpildīti visi nosacījumi elektroenerģijas piegādes līgumu noslēgšanai, tādējādi secinot, ka a/s „Latvenergo” rīcībā nav saskatāmas Konkurences likuma 13.panta pirmās daļas 1.punktā noteiktā aizlieguma tiesiskā sastāva pazīmes.

6. Par Konkurences likuma 13.panta pirmās daļas 4.punktā noteikto aizliegumu

Ņemot vērā šī lēmuma 4.punktā konstatēto, a/s „Latvenergo” pirms elektroenerģijas piegādes līguma noslēgšanas ir izvirzījis šādus nosacījumus:

- 1) a/s „Latvenergo” jāsaņem elektroenerģijas piegādes līguma uzteikums no iepriekšējā dzīvojamo māju pārvaldnieka, jo a/s „Latvenergo” nav tiesīga izbeigt līgumu ar iepriekšējo apsaimniekotāju, ja tas ir apliecinājis vēlmi turpināt līgumattiecības atbilstoši Noteikumu Nr.914 80.2.apakšpunktam,
- 2) Iesniedzējam jāiesniedz saistību nodošanas-pieņemšanas akts ar iepriekšējo mājas pārvaldnieku,
- 3) dzīvojamo māju īpašniekiem jāpieņem dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums par esošā pārvaldīšanas līguma izbeigšanu kopsapulcē, nevis aptaujas veidā, īstenojot iepriekšējā pārvaldnieka pārvaldīšanas līgumā iekļautos nosacījumus.

Konkurences likuma 13.panta pirmās daļas 4.punktā noteikts, ka jebkuram tirgus dalībniekam, kas atrodas dominējošā stāvoklī, ir aizliegts jebkādā veidā ļaunprātīgi to izmantot Latvijas teritorijā. Dominējošā stāvokļa ļaunprātīga izmantošana var izpausties arī kā:

- netaisnīgu pirkšanas vai pārdošanas cenu vai citu netaisnīgu tirdzniecības noteikumu tieša vai netieša uzspiešana vai piemērošana.

Lai izvērtētu, vai a/s „Latvenergo” darbības, izvirzot SIA „Namu apsaimniekošana” un/vai SIA „Hausmaster” iepriekš minētos darījuma noteikumus, satur Konkurences likuma 13.panta pirmās daļas 4.punkta pārkāpuma pazīmes, nepieciešams izvērtēt katras iesaistītās personas (t.i., dzīvojamo māju īpašnieki, pārvaldnieks, elektroenerģijas piegādātājs) lomu elektroenerģijas piegādes nodrošināšanā.

Saskaņā ar Noteikumu Nr.914 2.8.apakšpunktā noteikto elektroenerģijas piegādes līgums ir līgums, ko slēdz publiskais tirgotājs vai nelielas sadales sistēmas operators ar saistīto lietotāju par elektroenerģijas tirdzniecību.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.pants nosaka, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana (t.sk. ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanas saistītu lēmumu pieņemšana, darījumu slēgšana) ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums. Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta pirmajai, otrajai un piektajai daļai dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības, t.sk. elektroapgādes nodrošināšanu, dzīvojamās mājas īpašnieks var uzdot veikt pārvaldniekam. Lai nodrošinātu pārvaldi, dzīvojamās mājas īpašnieks var uzdot

pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, rakstveidā noslēdzot ar viņu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu, ko slēdz saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, kas pieņemts Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā. Noslēgtais pārvaldīšanas līgums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam, kā arī uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās saistības attiecas uz ikvienu dzīvokļa īpašnieku. Dzīvokļa īpašuma likuma 11.panta pirmā daļa paredz, ka pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu.

Izvērtējot iepriekš minēto, secināms, ka a/s „Latvenergo” ir energoapgādes komersants, kas piegādā elektroenerģiju tās lietotājiem, kas ir dzīvojamo māju īpašnieki, bet pārvaldnieks ir dzīvojamo māju īpašnieku pilnvarotā persona. Konkrētajos Iesniedzēja norādītajos gadījumos, dzīvojamo māju īpašniekiem izvēloties SIA „Namu apsaimniekošana” vai SIA „Hausmaster” kā jauno pārvaldnieku un atsakoties no iepriekšējiem pārvaldniekiem, mainās dzīvojamo māju īpašnieku pilnvarotā persona.

Ņemot vērā iepriekš minētos tiesiskos apstākļus, Konkurences padome turpmāk izvērtē a/s „Latvenergo” izvirzītos nosacījumus elektroenerģijas piegādes līguma noslēgšanai ar SIA „Namu apsaimniekošana” un SIA „Hausmaster” atbilstoši Konkurences likuma 13.panta pirmās daļas 4.punkta tiesiskā sastāva pazīmēm.

6.1. Par nosacījumu saņemt elektroenerģijas piegādes līguma uzteikumu no iepriekšējā dzīvojamo māju pārvaldnieka

Izvērtējot minēto nosacījumu, Konkurences padome konstatēja:

1) saskaņā ar a/s „Latvenergo” izsniegtajā licencē elektroenerģijas tirdzniecībai noteikto „*licences saņēmējam ir tiesības un pienākumi tirgot elektroenerģiju licencē noteiktajā darbības zonā saskaņā ar Enerģētikas likumu, Elektroenerģijas tirgus likumu (...), Ministru kabineta noteiktajiem elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumiem, citiem tiesību aktiem (...)*”, savukārt saskaņā ar Noteikumu Nr.914 80.2.apakšpunktā noteikto „*publiskajam tirgotājam vai sistēmas operatoram ir tiesības (...) vienpusēji izbeigt elektroenerģijas piegādes vai sistēmas pakalpojumu līgumu, ja saņemts citas personas pieprasījums par elektroenerģijas piegādi atbilstošajā objektā (...), un lietotājs nav apliecinājis vēlmi turpināt līgumattiecības*”,

2) saskaņā ar Iesniegumā un tā pielikumos esošo informāciju:

- a/s „Latvenergo” 25.01.2012. ir saņēmusi nekustamā īpašuma Ūnijas ielā 70, k-1, Rīgā pašreizējā apsaimniekotāja SIA „Saules dzīve” iesniegumu par to, ka minētais apsaimniekotājs turpina apsaimniekot nekustamo īpašumu Ūnijas ielā 70, k-1, Rīgā (a/s „Latvenergo” 08.02.2012. vēstule Nr.8L/349L),

- a/s „Latvenergo” ir saņēmusi arī pašreizējā dzīvojamās mājas Dzelzavas ielā 68, Rīgā apsaimniekotāja SIA „Baltest” iesniegumu, kas informē, ka turpina minētās mājas apsaimniekošanu (a/s „Latvenergo” 23.01.2012. vēstule Nr.N-2N/179L),

- SIA „Latio Namsaimnieks” ir informējusi a/s „Latvenergo”, ka turpina apsaimniekot dzīvojamo māju Purvciema ielā 53, Rīgā, pildot visas no a/s „Latvenergo” un SIA „Latio Namsaimnieks” savstarpēji noslēgtā elektroenerģijas piegādes līguma izrietošās saistības (a/s „Latvenergo” 09.01.2012. vēstule Nr.H-138L/56L).

Ņemot vērā iepriekš minēto, Konkurences padome secina:

1) Noteikumu Nr.914 80.2.apakšpunkts paredz, ka a/s “Latvenergo” ir tiesības izbeigt elektroenerģijas piegādes līgumu, ja saņemts citas personas pieprasījums par elektroenerģijas piegādi atbilstošajā objektā (...), un lietotājs nav apliecinājis vēlmi turpināt līgumattiecības. Konkurences padomes ieskatā minētā norma nav piemērojama apsaimniekotāja (pilnvarotās personas) maiņas gadījumā, jo par lietotāju minētās normas izpratnē būtu uzskatāmi iedzīvotāji, nevis apsaimniekotājs kā pilnvarotā persona. Tādējādi a/s “Latvenergo” atsauce uz minēto normu kā ierobežojumu līguma pārslēgšanai no iepriekšējā uz jauno apsaimniekotāju (pilnvaroto personu) nav pamatota,

2) lai arī jaunā pārvaldnieka (SIA „Namu apsaimniekošana” un SIA „Hausmaster”) pilnvaras apliecina pārvaldīšanas līgums, kas faktiski norāda, ka iepriekšējais mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarojums SIA „Saules dzīve” (dzīvojamā māja Ūnijas ielā 70, k-1, Rīga), SIA „Baltest” (dzīvojamā māja Dzelzavas ielā 68, Rīga) un SIA „Latio Namsaimnieks” (dzīvojamā māja Purvciema ielā 53, Rīga) ir atsaukts un iepriekšējais pārvaldnieks nav tiesīgs risināt ar elektroenerģijas piegādi attiecīgajām mājām saistītos jautājumus, iepriekš minētie apsaimniekotāji labprātīgi nepārtrauc tiesiskās attiecības ar a/s „Latvenergo”, informējot, ka turpina minēto māju apsaimniekošanu. Tādējādi faktiski iepriekšējie apsaimniekotāji kavē SIA „Namu apsaimniekošana” un SIA „Hausmaster” līgumā un likumā noteiktajā kārtībā organizēt elektroenerģijas piegādi minētajām dzīvojamām mājām, ietekmējot SIA „Namu apsaimniekošana” un SIA „Hausmaster” konkurētspēju konkrētajā tirgū,

3) atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta piektajai daļai uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās saistības attiecas uz ikvienu dzīvokļa īpašnieku. Tādējādi pārvaldnieku (pilnvarotās personas) maiņas gadījumā elektroenerģijas piegādes līgums faktiski var netikt izbeigts un no elektroenerģijas piegādes līguma izrietošās saistības var pārņemt dzīvokļu īpašnieki un jaunais pārvaldnieks,

4) vienlaikus prasība saņemt elektroenerģijas piegādes līguma uzteikumu no iepriekšējā dzīvojamo māju pārvaldnieka nav pamatota, jo jaunā

pārvaldnieka pilnvaras apliecina pārvaldīšanas līgums, kas faktiski apliecina, ka iepriekšējais pilnvarojums ir atsaukts, un iepriekšējais pārvaldnieks nav tiesīgs risināt elektroenerģijas piegādes jautājumus starp a/s „Latvenergo” un dzīvokļu īpašnieku kopību.

Tādējādi Konkurences padome secina, ka a/s „Latvenergo” izvirzītais nosacījums saņemt elektroenerģijas piegādes līguma uzteikumu no iepriekšējā dzīvojamo māju pārvaldnieka ir nepamatots un satur netaisnīga darījuma noteikuma pazīmes Konkurences likuma 13.panta pirmās daļas 4.punkta izpratnē. Vienlaicīgi Konkurences padome konstatē, ka uz šī lēmuma pieņemšanas brīdi a/s „Latvenergo” ir noslēgusi vienošanās ar SIA „Namu apsaimniekošana” un SIA „Hausmaster” par elektroenerģijas piegādi dzīvojamām mājām Ūnijas ielā 70, k-1, Rīgā, Dzelzavas ielā 68, Rīgā un Purvciema ielā 53, Rīgā,¹ tādēļ konkrētajā gadījumā Konkurences padomei nav pamata ierosināt lietu.

6.2. Par nosacījumu Iesniedzējam iesniegt saistību nodošanas-pieņemšanas aktu ar iepriekšējo mājas pārvaldnieku

Izvērtējot minēto nosacījumu, Konkurences padome konstatēja: saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta otrajā daļā noteikto „dzīvojamās mājas īpašnieks uzdod pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, rakstveidā noslēdzot ar viņu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu. Dzīvokļu īpašnieki pārvaldīšanas līgumu slēdz saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, kas pieņemts likumā par dzīvokļa īpašumu noteiktajā kārtībā. Noslēgtais pārvaldīšanas līgums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam”.

Ņemot vērā iepriekš minēto, Konkurences padome secina: Pirms elektroenerģijas piegādes līguma noslēgšanas ar jauno dzīvojamās mājas apsaimniekotāju a/s „Latvenergo” jāzina saistību, kas attiecas uz elektroenerģijas piegādi, atbildības sadalījums starp iepriekšējo un jauno pārvaldnieku, lai zinātu, no kura brīža rēķini par patērēto elektroenerģiju izrakstāmi jaunajam pārvaldniekam, līdz kuram laikam samaksu par patērēto elektroenerģiju veiks iepriekšējais pārvaldnieks. Saskaņā ar iepriekš minēto dzīvojamās mājas nodošanas – pieņemšanas akts ir būtiska dzīvojamo māju faktiskās pārņemšanas pārvaldīšanā sastāvdaļa, ko paredz

¹ A/s “Latvenergo” 29.03.2012. Konkurences padomē iesniegtās 28.03.2012. vienošanās ar SIA “Namu apsaimniekošana” un SIA “Hausmaster”: 1)“Vienošanās par grozījumiem 19.07.2011. līgumā Nr.1011676846 par elektroenerģijas tirdzniecību”, kurā noteikts, ka iepriekš minētajam līgumam no 01.04.2012. tiek pievienoti objekti Ūnijas ielā 70, k-1, Rīgā un Dzelzavas ielā 68, Rīgā, 2)“Vienošanās par grozījumiem 12.07.2011 līgumā Nr.1013439052 par elektroenerģijas tirdzniecību”, kurā noteikts, ka iepriekš minētajam līgumam no 01.04.2012. tiek pievienots objekts Purvciema ielā 53, Rīgā.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12.pants, kas nosaka no pārvaldīšanas līguma izrietošo saistību un lietu pārņemšanas nosacījumus, t.sk. ka, izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, pārvaldniekam ir pienākums mēneša laikā (ja pārvaldīšanas līgumā nav noteikts citādi) ar nodošanas – pieņemšanas aktu nodot dzīvojamās mājas īpašniekam, t.sk. neizlietos uzkrājumus (mantu, finanšu līdzekļus, naudu u.c.) uz nodošanas –pieņemšanas akta parakstīšanas dienu, arī uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās dzīvojamās mājas īpašnieka saistības (12.panta trešā daļa).

Tādējādi a/s „Latvenergo” prasība iesniegt dzīvojamās mājas nodošanas – pieņemšanas aktu nav uzskatāma par netaisnīgu darījuma noteikumu. Vienlaikus Konkurences padome secina, ka, neatkarīgi no nodošanas – pieņemšanas akta esamības, pēc iepriekšējā apsaimniekotāja pilnvarojuma izbeigšanās a/s „Latvenergo” nebūtu pamata izrakstīt rēķinus iepriekšējam apsaimniekotājam, ņemot vērā, ka tam vairs nav tiesību pārstāvēt attiecīgās dzīvojamās mājas iedzīvotājus attiecībās ar a/s „Latvenergo”. Jebkurā gadījumā atbildība par pilnvarotā darbībām ir jāuzņemas pilnvarotājam (dzīvojamo māju īpašniekiem), tādējādi a/s „Latvenergo” finansiālās intereses tiesiskas nenoteiktības gadījumos ir aizsargātas. Tādējādi a/s „Latvenergo” nebūtu pamata uzstāt uz nodošanas – pieņemšanas akta iesniegšanu pirms līguma noslēgšanas.

Saskaņā ar iepriekš minēto Konkurences padome secina, ka a/s „Latvenergo” rīcībā, izvirzot nosacījumu iesniegt saistību nodošanas – pieņemšanas aktu ar iepriekšējo mājas pārvaldnieku, konkrētajā gadījumā nav saskatāmas Konkurences likuma 13.panta pirmās daļas 4.punktā noteiktā aizlieguma tiesiskā sastāva pazīmes.

6.3. Par nosacījumu Iesniedzējam sasaukt dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, īstenojot iepriekšējā pārvaldnieka pārvaldīšanas līgumā iekļautos nosacījumus

6.3.1. Izvērtējot minēto nosacījumu, Konkurences padome konstatēja:

1) saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 18.panta otro daļu dzīvokļu īpašnieku kopība par savā kompetencē esošajiem jautājumiem lēmumus var pieņemt šādā veidā: dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci – aptaujas veidā, citādi savstarpēji vienojoties, savukārt minētā panta trešā daļa nosaka, ka „visiem dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem ir vienāds juridisks spēks, neatkarīgi no tā, kurā no šā panta otrajā daļā minētajiem veidiem tie pieņemti”,

2) a/s „Latvenergo” 12.12.2011. vēstulē nr.H-131L/74L norāda: „(...) dzīvojamās mājas Rīgā, Purvciema ielā 53 dzīvokļu īpašnieku kopsapulce

2010.gada 10.novembrī pieņēma lēmumu – slēgt mājas pārvaldīšanas līgumu ar SIA „Latio Namsaimnieks”. Līdz ar to šis kopsapulces lēmums ir spēkā līdz brīdim, kad tas tiek atcelts ar kopsapulces lēmumu”,

3) a/s „Latvenergo” 09.01.2012. vēstulē Nr.H-138L/56L, atbildot uz SIA „Hausmaster” iesniegtajiem dokumentiem, t.sk. 29.12.2011. vēstuli Nr.2201502, kurā norādīts, ka „27.11.2011. dzīvojamās mājas Purvciema ielā 53, Rīgā dzīvokļu īpašnieku kopība kopsapulcē pieņēma sekojošus lēmumus: 1) apstiprināja, ka 10.11.2010. (...) dzīvokļu īpašnieku kopība nav lēmusi par noteiktu jautājumu uzdošanu izlemšanai tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē; 2) apstiprināja, ka (...) dzīvokļu īpašnieku kopība ir atsaukusi SIA „Latio Namsaimnieks” (...) apsaimniekošanas uzdevumu no 2011.gada 1.novembra (...)”, paskaidro, ka likumīgai līgumattiecību nodibināšanai ar SIA „Hausmaster” par dzīvojamās mājas Purvciema ielā 53, Rīgā elektroapgādi nepieciešams saņemt minētās mājas nodošanas – pieņemšanas aktu, kas apliecinātu, ka ir notikusi apsaimniekotāju maiņa.

6.3.2. Saskaņā ar iepriekš minēto, secināms, ka a/s „Latvenergo” 12.12.2011. vēstulē Nr.H-131L/74L, atsaucoties uz dzīvojamās mājas Purvciema ielā 53, Rīgā dzīvokļu īpašnieku kopsapulces 10.11.2010. lēmumu – slēgt mājas pārvaldīšanas līgumu ar SIA „Latio Namsaimnieks”, norāda, ka tādējādi iepriekš minētais lēmums ir spēkā līdz brīdim, kad tiek atcelts ar kopsapulces lēmumu. Kā konstatēts iepriekš, par to, ka jaunais pārvaldnieks ir pilnvarots noslēgt elektroenerģijas piegādes līgumu dzīvokļu īpašnieku vārdā, a/s „Latvenergo” var pārliecināties no pārvaldīšanas līguma. Ņemot vērā to, ka īpašnieku kopības lēmuma un pārvaldīšanas līguma apstrīdēšanai var būt visdažādākie iemesli, kurus iepriekš nevar paredzēt, kā arī nevar paredzēt, vai jaunais pārvaldīšanas līgums tiks atzīts par spēkā neesošu, a/s „Latvenergo” nebūtu pamata kavēt līguma noslēgšanu.

Tādējādi Konkurences padome secina, ka, pieņemot dzīvojamās mājas Purvciema ielā 53, Rīgā dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu ar 29.08.2011. līdz 18.09.2011. balsošanas protokolu, dzīvokļu īpašnieku kopība pieņēma lēmumu izbeigt 10.11.2010. noslēgto pārvaldīšanas līgumu ar SIA „Latio Namsaimnieks”.

Pārvaldīšanas līgums ar iepriekšējo pārvaldnieku ir noslēgts laika periodā, kad spēkā bija likums „Par dzīvokļa īpašumu”², un atbilstoši minētā likuma 27.¹ panta pirmajai daļai par daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu lemj tikai daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulce. Turpretī, pārvaldīšanas līgums ar jauno pārvaldnieku ir noslēgts laika periodā, kad likums „Par dzīvokļa īpašumu” bija zaudējis spēku un spēkā stājies

² spēkā 26.10.1995.-31.12.2010.

Dzīvokļa īpašuma likums³, un minētā likuma 18.panta otrā daļa nosaka, ka dzīvokļu īpašnieku kopība par savā kompetencē esošajiem jautājumiem lēmumus var pieņemt: dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci — aptaujas veidā, citādi savstarpēji vienojoties, savukārt, ceturta daļa, - ka dzīvokļu īpašnieku kopība var noteikt, kuri jautājumi izlemjami tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē.

Tādējādi secināms, ka iepriekšējā pārvaldīšanas līguma ar SIA „Latio Namsaimnieks” noslēgšanas laikā nepastāvēja cita veida kārtība, kādā dzīvokļu īpašnieku kopībai pieņemt lēmumu par mājas pārvaldīšanu, kā tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē. Savukārt vēlāk, organizējot pārvaldnieka maiņu, likums paredzēja arī citu lēmuma pieņemšanas kārtību. Līdz ar to secināms, ka iepriekšējā pilnvarojuma līgumā iekļautais nosacījums nav attiecināms uz jaunā pilnvarojuma noslēgšanas procesu, jo nav viennozīmīgi interpretējams kā īpašs, līgumā noteikts nosacījums minētā jautājuma izlemšanai tikai kopsapulcē atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 18.panta ceturtajai daļai.

Saskaņā ar iepriekš minēto, a/s „Latvenergo” 12.12.2011. vēstulē Nr.H-131L/74L izvirzītā prasība elektroenerģijas piegādes līguma noslēgšanai, lēmumu par pārvaldnieka maiņu pieņemt atbilstoši iepriekš noslēgtajam līgumam, kurš noslēgts laikā, kad darbojās šobrīd spēkā neesošs likums „Par dzīvokļa īpašumu”, nav pamatota un neietekmē tā civiltiesiskās attiecības ar dzīvokļu īpašnieku kopību, bet attiecas uz dzīvokļu īpašnieku kopības, esošo un iepriekšējo pārvaldnieku savstarpējām attiecībām, kā rezultātā a/s „Latvenergo” ir rīkojusies nepamatoti.

Tomēr, ņemot vērā tiesiskā regulējuma maiņu un to, ka Dzīvokļa īpašuma likuma Pārejas noteikumi neregulē jautājumu, kas skar līgumiskās attiecības, kas noslēgtas pirms minētā likuma spēkā stāšanās, a/s „Latvenergo” rīcība konkrētajā gadījumā nav vērtējama kā ļaunprātīga dominējošā stāvokļa izmantošana.

Taču, a/s „Latvenergo” nav tiesību prasīt līguma starp dzīvokļu īpašnieku kopību un iepriekšējo pārvaldnieku noteikumu izpildi. Līdz ar to, ja pēc šī lēmuma spēkā stāšanās a/s „Latvenergo” turpina elektroenerģijas piegādes līguma noslēgšanai ar pārvaldnieku izvirzīt nosacījumu par līguma, kas noslēgts starp dzīvokļu īpašnieku kopību un iepriekšējo pārvaldnieku, noteikumu izpildi, a/s „Latvenergo” rīcība varētu tikt atzīta kā dominējošā stāvokļa ļaunprātīga izmantošana.

7. Ņemot vērā šī lēmuma 5.un 6.punktā secināto, a/s „Latvenergo” rīcībā nav konstatētas 13.panta pirmās daļas 1.un 4.punktā noteikto

³ spēkā no 01.01.2011.

pārkāpumu sastāvu pazīmes. Saskaņā ar Konkurences likuma 23.panta ceturto prim daļu Konkurences padome neierosina lietu, ja iesniegumā ietvertā un nepieciešamības gadījumā papildus iegūtā informācija nesatur ziņas par nodarījumu, kam ir šā likuma pārkāpuma sastāva pazīmes.

Ņemot vērā iepriekš minēto un pamatojoties uz Konkurences likuma 8.panta pirmās daļas 1.punktu, 23.panta ceturto prim daļu, Konkurences padome

nolēma:

neierosināt lietu uz SIA „Namu apsaimniekošana” un SIA “Hausmaster” 29.02.2012. iesnieguma pamata.

Saskaņā ar Konkurences likuma 8.panta otro daļu Konkurences padomes lēmumu var pārsūdzēt Administratīvajā apgabaltiesā viena mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas.

Priekšsēdētāja p.i.

Dz.Striks