



Latvijas Republika

**Jelgavas valstspilsētas pašvaldības dome**Lielā iela 11, Jelgava, LV-3001, tālrunis: 63005531, 63005538, e-pasts: [pasts@jelgava.lv](mailto:pasts@jelgava.lv)**LĒMUMS**

Jelgavā

22.12.2022.

Nr.18/14

**PAŠVALDĪBAS LĪDZDALĪBAS IZVĒRTĒJUMS  
SIA "JELGAVAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PĀRVALDE"**

(ziņo: S.Barone-Upeniece)

**Atklāti balsojot: PAR – 14** (A.Rāviņš, R.Vectirāne, V.Ļevčenoks, M.Buškevics, I.Bandeniece, I.Priževoite, J.Strods, R.Šlegelmilhs, U.Dūmiņš, M.Daģis, A.Eihvalds, G.Kurlovičs, A.Rublis, A.Tomašūns), **PRET – nav, ATTURAS – 1** (A.Pagors),

SIA "Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" ir 100% Jelgavas valstspilsētas pašvaldībai piederoša kapitālsabiedrība, kuras pamatdarbība ir nekustamo īpašumu pārvaldīšana un apsaimniekošana.

Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 4.panta pirmā daļa noteic, ka publiska persona drīkst iegūt un saglabāt līdzdalību kapitālsabiedrībā atbilstoši Valsts pārvaldes iekārtas likuma (turpmāk – VPIL) 88.pantam. Saskaņā ar Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 7.panta pirmo daļu publiskai personai, tai skaitā pašvaldībai, ir pienākums ne retāk kā reizi piecos gados pārvērtēt katru tās tiešo līdzdalību kapitālsabiedrībā un atbilstību Valsts pārvaldes iekārtas likuma 88.panta pirmajā daļā minētajiem gadījumiem.

Personu apvienība "Civitta" (turpmāk – Civitta), pamatojoties uz 2022. gada 10. maijā noslēgto līgumu, veikusi Jelgavas valstspilsētas pašvaldības līdzdalības izvērtējumu SIA "Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde", ietverot ekonomisko, juridisko un ietekmes uz konkurenci izvērtējumu un veikusi konsultācijas ar biedrību "Latvijas tirdzniecības un rūpniecības kamera" (turpmāk – LTRK) un Konkurences padomi (turpmāk – KP).

LTRK 11.08.2022. vēstulē Nr.2022/652 pauž viedokli, ka publiskā pārvalde var iesaistīties komercdarbībā, ja tā izpilda vismaz vienu no diviem kritērijiem: 1) publiskas pārvaldes kapitālsabiedrība apsaimnieko valsts interesēm nozīmīgus stratēģiskos aktīvus, nodrošinot to vērtības pieaugumu un tautsaimniecības izaugsmi, vienlaikus nesot atbildību sabiedrības priekšā par to izmantošanu, un/vai 2) iesaistoties komercdarbībā tiek novērstas brīvā tirgus nepilnības. LTRK norāda, ka diskusijās ar LTRK biedriem netika izveidots detalizētāks viedoklis par SIA "Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde", tāpēc aicina pašvaldību, lemjot par līdzdalības saglabāšanu šajā kapitālsabiedrībā, ņemt vērā LTRK minētos priekšnoteikumus. Tāpat LTRK aicina pārskatīt kapitālsabiedrības sniegtos pakalpojumus un pēc iespējas vairāk kapitālsabiedrības darbības nodrošināšanā iesaistīt privāto sektoru.

KP 14.12.2022. vēstulē Nr. 1.7-2/1219 norāda, ka attiecībā uz SIA "Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" sniegtajiem nekustamo īpašumu pārvaldīšanas pakalpojumiem, 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 kapitālsabiedrības 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 uzņemties, piemēram, sliktā tehniskā stāvokļa, iedzīvotāju zemās maksātspējas, nevēlēšanās iesaistīties māju tehniskā stāvokļa uzlabošanā u.c. iemeslu dēļ. KP arī secina, ka kapitālsabiedrība darbojas brīvas konkurences apstākļos nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tirgū un nav šķēršļu, kas iedzīvotājiem liegtu iepirkt pakalpojumu no privātajiem tirgus dalībniekiem

KP secina, ka kapitālsabiedrības darbība var tikt atzīta par atbilstošu VPIL 88. panta pirmās daļas 1.punktam, t.i., novērš tirgus nepilnību ciktāl tas attiecas uz neprivatizētu telpu un tādu ēku apsaimniekošanu, kuru privātie komersanti nevēlas uzņemties. Vienlaikus KP norāda, ka pašvaldībai un kapitālsabiedrībai, darbojoties šajā tirgū, regulāri jāveic ietekmes uz konkurenci izvērtējums, lai identificētu un novērstu iespējamu neatbilstību Konkurences likuma 14.<sup>1</sup> pantam.

Attiecībā uz SIA “Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” sniegtajiem pārvaldīšanas pakalpojumiem daudzdzīvokļu mājām, KP norāda, ka pašvaldībai nepieciešams plānot pakāpenisku šī pakalpojuma sniegšanas apjoma samazināšanu, lai izietu no tirgus.

Saskaņā ar Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 4.panta pirmo daļu, 7.pantu un Valsts pārvaldes iekārtas likuma 88.panta septīto daļu,

#### **JELGAVAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DOME NOLEMJ:**

1. Atzīt, ka SIA “Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” darbība atbilst Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 4.pantā un Valsts pārvaldes iekārtas likuma 88.panta pirmās daļas 1.un 3.punktā noteiktajiem nosacījumiem, kad publiska persona savu funkciju efektīvai izpildei var saglabāt līdzdalību esošā kapitālsabiedrībā, ja tiek novērsta tirgus nepilnība un tiek pārvaldīti tādi īpašumi, kas ir stratēģiski svarīgi pašvaldības administratīvās teritorijas attīstībai.
2. Saglabāt Jelgavas valstspilsētas pašvaldības tiešo līdzdalību SIA “Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” un turpināt kapitālsabiedrības darbību esošajā statusā.
3. Noteikt, ka SIA “Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” vispārējais stratēģiskais mērķis 2023.-2027.gadam ir kvalitatīva nekustamā īpašuma pārvaldīšanas procesa nodrošināšana, pašvaldības ēku energoefektivitātes paaugstināšana un rekonstrukcija, dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšana un rekonstrukcija, pagalmu teritoriju labiekārtošana un dzīvojamā fonda apsaimniekošanas uzlabošana, kā arī dzīvojamo māju pārvaldīšana līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai.
4. Uzdot kapitāla daļu turētāja pārstāvim kontrolēt SIA “Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” līdzdalības izvērtējumā iekļauto secinājumu un ieteikumu izpildi.

Domes priekšsēdētājs

(paraksts)

A.Rāviņš

NORAKSTS PAREIZS  
Administratīvās pārvaldes  
Kancelejas vadītāja  
2022. gada 22. decembrī

B.Jēkabsone