



ALŪKSNES NOVADA PAŠVALDĪBAS DOME

Reģistrācijas numurs 90000018622

Dārza iela 11, Alūksne, Alūksnes novads, LV – 4301, tālruni: 64381496, 29453047, e-pasts: dome@aluksne.lv,
www.aluksne.lv

A/S “SEB banka”, kods UNLALV2X, konts Nr.LV58UNLA0025004130335

Alūksnē

2026. gada 28. maijā

sēdes protokols Nr. 8, 24. p.

LĒMUMS Nr. ANP/1.5/26/177

Par līdzdalības izbeigšanu sabiedrībā ar ierobežotu atbildību “ALŪKSNES NAMI”

Sabiedrības ar ierobežotu atbildību “ALŪKSNES NAMI”, turpmāk – Sabiedrība, 100% kapitāla daļu turētāja ir Alūksnes novada pašvaldība, turpmāk – Pašvaldība.

Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma, turpmāk – Kapitālsabiedrību pārvaldības likums, 4.panta pirmā daļa noteic, ka publiska persona drīkst iegūt un saglabāt līdzdalību kapitālsabiedrībā atbilstoši Valsts pārvaldes iekārtas likuma, turpmāk – VPIL, 88.pantam.

Priekšnoteikumi publiskas personas līdzdalībai kapitālsabiedrībā ir noteikti VPIL 88.panta pirmajā daļā, kuriem pastāvot (jāistenojas vismaz vienam), publiska persona savu funkciju efektīvai izpildei var dibināt kapitālsabiedrību vai iegūt līdzdalību esošā kapitālsabiedrībā:

- 1) tiek novērsta tirgus nepilnība – situācija, kad tirgus nav spējīgs nodrošināt sabiedrības interešu īstenošanu attiecīgajā jomā;
- 2) publiskas personas kapitālsabiedrības 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.

Pamatojoties uz likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septītajā daļā noteikto pašvaldības pienākumu – pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku kopībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai un saskaņā ar 31.07.2007. noslēgto dzīvojamā fonda pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pilnvarojuma līgumu, Sabiedrība līdz Valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas pabeigšanas likumā (stājās spēkā 01.05.2025.) noteiktajam termiņam nodrošināja likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” noteikto pašvaldības pienākumu izpildi.

Valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas pabeigšanas likuma mērķis ir nodrošināt valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas procesa pabeigšanu, nosakot termiņus un nosacījumus privatizācijas procesa pabeigšanas darbībām. Ar likumu paredzēti termiņi, kādos pilnībā vai daļēji privatizētas dzīvojamās mājas

pārvaldīšanas tiesības jāpārņem dzīvokļu īpašumu īpašniekiem, paredzot, ka līdz 01.01.2026. dzīvojamās mājas pārvaldīšanu nodrošina dzīvokļu īpašnieku kopība Dzīvokļa īpašuma likumā un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteiktajā kārtībā. Vienlaicīgi, lai nodrošinātu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pārtraukšanas riskus, saglabātas tiesības pārvaldnieka pienākumus līdz jauna pārvaldīšanas uzdevuma došanai turpināt pildīt tai personai, kura bija saņēmusi uzdevumu pārvaldīt dzīvojamo māju no valsts dzīvojamās mājas valdītāja vai pašvaldības. 04.12.2025. stājās spēkā grozījumi Valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas pabeigšanas likumā, kuri skaidri noteica brīdi, ar kuru izbeidzas pašvaldības pienākums pārvaldīt dzīvojamo māju uz likuma pamata. Ņemot vērā iepriekš minēto, likums paredz pašvaldības kapitālsabiedrības iziešanu no namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojuma tirgus.

Namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu tirgus darbojas brīvā tirgus apstākļos, kur dzīvokļu īpašniekiem ar kopības lēmumu ir iespēja bez ierobežojumiem izvēlēties arī citus namu pārvaldīšanas pakalpojumu sniedzējus vai pašiem pārņemt savas mājas kopīpašuma pārvaldīšanu, veidojot dzīvokļu īpašnieku biedrības. Sabiedrība strādā brīva tirgus apstākļos, kur pieprasījumu pēc uzņēmuma sniegtā pakalpojuma nosaka daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki nevis pašvaldība.

Lai noskaidrotu vai ir pamats uzskatīt, ka Sabiedrība namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumus sniedz tirgus nepilnības apstākļos, Pašvaldība veica tirgus izpēti “Par dzīvojamā fonda pārvaldīšanas un apsaimniekošanas nodrošināšanu Alūksnes novadā”. Ar tirgus izpēti pašvaldība vēlējās apzināt privātā tirgus dalībnieku sākotnējo interesi par potenciālu iesaisti dzīvojamā fonda pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jomā Alūksnes novadā. Tirgus aptaujas rezultāti norāda, ka ir privāto komersantu interese par namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu Alūksnes novadā.

Atbilstoši VPIL 88.panta otrajai daļai, kas noteic, ka publiska persona, veicot izvērtējumu, konsultējas ar kompetentajām institūcijām konkurences aizsardzības jomā un komersantus pārstāvošām biedrībām vai nodibinājumiem, kā arī ievēro komercdarbības atbalsta kontroles jomu regulējošo normatīvo aktu prasības, Alūksnes novada pašvaldība lūdza sniegt viedokli biedrībai “Latvijas Būvkomersantu apvienība”, biedrībai “Tirdzniecības un rūpniecības kamera” un biedrībai “Latvijas namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija”, kā arī konsultējās ar Konkurences padomi.

Biedrība “Latvijas namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija”, turpmāk – LNPAA, sniedza viedokli, īpaši ņemot vērā tiesiskā regulējuma izmaiņas, kas stājās spēkā 01.01.2026.

LNPAA norāda, ka 01.01.2026. spēkā stājušās Valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas pabeigšanas likuma normas būtiski nostiprina dzīvokļu īpašnieku atbildību par dzīvojamās mājas kopīpašuma pārvaldīšanu un vienlaikus ierobežo pašvaldības lomu līdz pārejas un atbalsta funkcijai. Likuma mērķis ir izbeigt ilgstošu situāciju, kurā pašvaldība vai tās kapitālsabiedrība faktiski pilda pastāvīga pārvaldītāja funkcijas mājās, kuru kopīpašums jau ir privatizēts. [..]

Pašvaldības uzdevums šajā procesā ir organizēt un veicināt lēmumu pieņemšanu, nodrošināt informāciju un, ja nepieciešams, īslaicīgi nodrošināt pārvaldīšanu, bet ne aizstāt dzīvokļu īpašnieku gribu vai ilgtermiņā saglabāt kontroli pār namu pārvaldīšanas procesu.

Ja Sabiedrības pārvaldībā atrodas dzīvojamās mājas, kurās dzīvokļu īpašnieki līdz šim nav pārņēmuši kopīpašumu vai nav pieņēmuši lēmumu par pārvaldīšanas modeli, tad šāda pārvaldīšana pēc 01.01.2026. ir uzskatāma par pārejas risinājumu, kura mērķis ir novest dzīvokļa īpašnieku pie patstāvīga lēmuma, nevis saglabāt pastāvīgu pašvaldības līdzdalību tirgū.

No konkurences tiesību viedokļa LNPAA uzsver, ka pašvaldības līdzdalība kapitālsabiedrībā, kas sniedz namu pārvaldīšanas pakalpojumus, ir pieļaujama tikai tad, ja kapitālsabiedrība nedarbojas ar nepamatotām priekšrocībām, netiek piešķirtas tiešas vai netiešas subsīdijas, dzīvokļu īpašnieku izvēli par pārvaldītāju nosaka brīvais tirgus, nevis administratīvs lēmums.

Vienlaikus LNPAA norāda, ka ņemot vērā 01.01.2026. spēkā stājušos regulējumu, pašvaldības līdzdalības saglabāšanai kapitālsabiedrībā vairs nevar būt pastāvīgs raksturs, bet tai jābūt pakārtotai skaidram mērķim – nodrošināt pāreju uz dzīvokļu īpašnieku pašnoteiktu un tirgus apstākļos balstītu kopīpašuma pārvaldīšanu.

Līdz ar to publiskas personas līdzdalības saglabāšana Sabiedrībā var tikt uzskatīta par pamatotu tikai tiktāl, cik tā kalpo Privatizācijas pabeigšanas likuma mērķa sasniegšanai un neierobežo dzīvokļu īpašnieku tiesības brīvi izvēlēties kopīpašuma pārvaldīšanas risinājumu.

Konkurences padome savā atzinumā atsaucas uz 24.03.2021. sniegto atzinumu Nr. 1.7-2/403, kur tika norādījusi, ka Sabiedrība sniedzot nekustamā īpašuma pārvaldīšanas pakalpojumus, novērš tirgus nepilnību VPIL 88.panta pirmās daļas 1.punkta izpratnē attiecībā uz apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu. Vienlaikus Konkurences padome tika norādījusi, 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. Ņemot vērā, ka Sabiedrības pamatdarbības joma un to ekonomiskais, kā arī juridiskais pamatojums nav būtiski mainījušies kopš 2021.gadā sniegtā atzinuma, Konkurences padome neatkārtoti ietvertos apgalvojumus un secinājumus, plašāku izvērtējumu nesniedzot. Konkurences padomes ieskatā Sabiedrības pamatdarbība - nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata un sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana – pirmšķietami uzskatāma kā atbilstoša VPIL 88.panta pirmās daļas nosacījumiem. Tomēr Konkurences padome aicina Sabiedrību regulāri veikt konkurences neitralitātes risku novērtējumu, izvērtējot īpašumu apsaimniekošanas tirgū privāto komersantu iesaistīšanu, kas veicinātu jaunu tirgus dalībnieku ienākšanu tirgū un konkurenci, risinot tirgus nepilnību dzīvojamā fonda pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jomā.

Ņemot vērā iepriekš minēto un atbilstoši Valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas pabeigšanas likumā nostiprinātajai dzīvokļu īpašnieku atbildībai par dzīvojamās mājas kopīpašuma pārvaldīšanu, kā arī tirgus izpēti "Par dzīvojamā fonda pārvaldīšanas un apsaimniekošanas nodrošināšanu Alūksnes novadā" rezultātiem, Pašvaldības tiešā līdzdalība Sabiedrībā izbeidzama.

Ņemot vērā iepriekš minēto un pamatojoties uz Pašvaldību likuma 10.panta pirmās daļas 21.punktu, Valsts pārvaldes iekārtas likuma 88.panta pirmo daļu, Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 4.panta pirmo daļu, 9.panta pirmo un ceturto daļu, 138.panta pirmo daļu, 139.panta otro daļu,

1. Izbeigt Alūksnes novada pašvaldības tiešo līdzdalību sabiedrībā ar ierobežotu atbildību "ALŪKSNES NAMI", reģistrācijas Nr. 40003410625.
2. Nodot atsavināšanai Alūksnes novada pašvaldības 100% kapitālsabiedrību - sabiedrību ar ierobežotu atbildību "ALŪKSNES NAMI".
3. Uzdot Alūksnes novada pašvaldības Īpašumu atsavināšanas komisijai organizēt sabiedrības ar ierobežotu atbildību "ALŪKSNES NAMI" pārdošanas sākotnējās vērtības noteikšanu un veikt atsavināšanu atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām, t.sk. izstrādāt un iesniegt domei līdz 01.09.2026. apstiprināšanai kapitālsabiedrības pārdošanas noteikumus.

Domes priekšsēdētājs



Dz. ADLERS