



KONKURENCES PADOME

Blaumaņa ielā 5a, Rīgā, LV-1011 ♦ Tālrunis 7282865 ♦ Fakss 7242141

L Ē M U M S

Rīgā

Nr. 161

(Prot. Nr.66, 5.§)

2007. gada 28. novembrī

Par lietas izpētes izbeigšanu

Lieta Nr. 1225/07/05/21

Par Konkurences likuma 11.panta pirmās daļas 7.punkta iespējamo pārkāpumu a/s „RBSSKALS”, SIA „RBSSKALS Serviss”, SIA „Info Serviss”, SIA „Cleanhouse”, SIA „SOL Latvia” darbībās

Konkurences padome 24.05.2007. saņēma SIA „Namu apsaimniekošana” (turpmāk – Namu apsaimniekošana) 24.05.2007. iesniegumu Nr.01-06/299, kurā norādīts, ka a/s „RBSSKALS” (turpmāk – RBSSKALS) ar savu darbību izkropļo konkurenci un viņu darbību rezultātā rodas konkurences deformācija un kavēšana, kas iespējama, balstoties uz slepenu vienošanos. Iesniegumā norādīts, ka, lai gan Konkurences likuma izpratnē RBSSKALS un SIA „RBSSKALS Serviss” (turpmāk – RBSSKALS Serviss) ir uzskatāmi par vienu tirgus dalībnieku, Konkurences likuma 11.pantā 7.punkta aizliegtās vienošanās pazīmes ir saskatāmas arī citās RBSSKALS un tās sadarbības partneru rīcībā.

Iesniedzējs uzskata, ka ar RBSSKALS akceptu un atbalstu ir izveidojies stāvoklis, ka tirgū darbojas pieci uzņēmumi (RBSSKALS un tās sadarbības partneri), kuri kā savus uzrāda līdzīgus apsaimniekošanas objektus:

- RBSSKALS apsaimniekojamie objekti – SIA “Lattelekom”, a/s “Latvenergo”, VAS “Valsts nekustamie īpašumi” u.c.;
- RBSSKALS Serviss apsaimniekojamie objekti - SIA “Lattelekom”, a/s “Latvenergo”, VAS “Valsts nekustamie īpašumi” u.c.;

- SIA "Info Serviss" (turpmāk – Info Serviss) apsaimniekojamie objekti - a/s "Latvenergo", VAS "Valsts nekustamie īpašumi" u.c.;
- SIA "Cleanhouse" (turpmāk – Cleanhouse) apsaimniekojamie objekti – SIA "Lattelekom" telpu un teritoriju uzkopšana u.c.;
- SIA "SOL Latvia" (turpmāk – SOL Latvia) - SIA "Lattelekom", a/s "Latvenergo" u.c.

Iesniedzējs norāda, ka apsaimniekošanas nozarē, izvēloties apsaimniekotāju, patērētājs vienmēr interesējas par esošo apsaimniekošanas platību un esošajiem klientiem, kā arī to atsauksmēm. RBSSKALS ir SIA „Lattelekom”, a/s „Latvenergo”, VA „Valsts nekustamie īpašumi” apsaimniekotājs, RBSSKALS sadarbības partneri (piemēram, Info Serviss) arī uzrāda identiskus objektus, savā mājas lapā norādot, ka tieši viņi veic konkrēto objektu (a/s „Latvenergo”, VAS „Valsts nekustamie īpašumi”) apsaimniekošanu. Iesniedzējs uzskata, ka šāda informācija tiek izplatīta, sadarbības partneriem savā starpā vienojoties, un tas ir izdevīgi, jo, uzrādot platību vienam un tam pašam objektam, pasūtītājiem tiek radīts izkropļots priekšstats par reālo situāciju tirgū, kā arī tiek ierobežotas citu tirgus dalībnieku iespējas iegūt jaunus objektus. Viens no vērtēšanas kritērijiem apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanā valsts un pašvaldību objektiem ir kopējās apsaimniekojamās platības, tādējādi vairāki uzņēmumi, uzrādot vienas un tās pašas platības, atstāj citus tirgus dalībniekus bez iespējām iegūt attiecīgo vērtējamo punktu skaitu, iegūstot papildu priekšrocības noteikt sev izdevīgāku cenu un lielākas izredzes iegūt sev objektu apsaimniekošanā. Namu apsaimniekošana iesniedz konkursos tikai savas apsaimniekojamās platības, līdz ar to piedalīšanās konkursos ir apgrūtināta.

Iesniedzējs uzskata, ka līdzīga taktika vērojama arī citu RBSSKALS sadarbības partneru sniegtajā apsaimniekojamo objektu aprakstā, proti, Cleanhouse (iepriekšējais nosaukums SIA "Ātri un Tīri") savā mājas lapā norāda, ka tiek veikta SIA "Lattelekom" telpu un teritoriju uzkopšana, pievienojot arī atbilstošu atsauksmi, kā arī SOL Latvia (iepriekšējais nosaukums SVE – LAT) norāda, ka veic a/s "Latvenergo" un SIA "Lattelekom" apsaimniekošanas darbus, pievienojot uzņēmumu sniegtās atsauksmes.

Iesniedzējs uzskata, ka RBSSKALS uzņēmumu grupa industriālo un valsts pasūtījuma objektu apsaimniekošanas tirgū ir uztverama un vērtējama kā dominējoša uzņēmuma darbība, kas vērsta uz citu tirgus dalībnieku ienākšanas un uzturēšanās apgrūtināšanu, jo:

- 1) tikai neliela daļa no uzņēmumiem, kas sniedz apsaimniekošanas pakalpojumus privāto personu subjektiem, ir tiesīgas tos sniegt arī valsts iestādēm, jo kvalifikācijas prasības valsts iestādēm ir būtiski augstākas, kas ievērojami sašaurina konkrētās preces (pakalpojuma) tirgu;
- 2) bez RBSSKALS objektus apsaimnieko vēl aptuveni 7 lieli apsaimniekotāji un kādi 20 uzņēmumi – lokālu objektu apsaimniekotāji. Visi pārējie šīs tirgus daļas

apsaimniekotāji pat kopā nevar sasniegt tādas pašas apsaimniekojamās platības, kādas šobrīd skaitās RBSSKALS;

3) apsaimniekošanas objektu noslēgto līgumu cikls ir līdz 5 gadiem. Pārskatot visus publiskos konkursus, kas šajā laikā ir bijuši, var apgalvot, ka šajos konkursos apsaimniekošanai piedāvātās platības ir zem 1 milj. telpu m² un piegulošās teritorijas ir zem 8 milj.m², kas arī liecina, ka RBSSKALS uzņēmumu apsaimniekotās platības ir vairāk par 50% no kopējās tirgus daļas;

4) RBSSKALS ir paziņojis, ka ir nozares vadošais uzņēmums.

Konkurences padome 25.06.2007., pamatojoties uz Konkurences likuma 11.panta pirmās daļas 7.punktu un 23.panta trešo daļu, nolēma ierosināt lietu par Konkurences likuma 11.panta pirmās daļas 7.punkta iespējamo pārkāpumu RBSSKALS, RBSSKALS Serviss, Info Serviss, Cleanhouse un SOL Latvia darbībās.

RBSSKALS ir reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā ar Nr.40003084654, juridiskā adrese – Vienības gatve 85 - 3, Rīgā.

RBSSKALS Serviss ir reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā ar Nr.40003885943, juridiskā adrese – Citadeles ielā 12, Rīgā.

Info Serviss ir reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā ar Nr.40003420394, juridiskā adrese – Katlakalna ielā 11c, Rīgā.

SOL Latvia ir reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā ar Nr.43903001939, juridiskā adrese – Daugavas ielā 15, Jūrmalā.

Cleanhouse ir reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā ar Nr.40003371991, juridiskā adrese – Dzirciema ielā 35 - 16, Rīgā.

Namu apsaimniekošana ir reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā ar Nr.40003383134, juridiskā adrese – Cēsu ielā 15, Rīgā.

Izvērtējot Iesniegumā norādīto un papildu iegūto informāciju, Konkurences padome

konstatēja:

1. Konkurences padome 06.07.2007. un 10.07.2007. nosūtīja informācijas pieprasījuma vēstules komercsabiedrībām (SIA „Lattelekom”, a/s „Latvijas gāze” u.c.) un valsts pārvaldes iestādēm (Valsts ieņēmumu dienestam u.c.), lai iegūtu informāciju par to rīkotajiem konkursiem tām piederošo vai nomāto nekustamo īpašumu apsaimniekošanai 2007. gadā, t.i., konkursa nolikumu u.c. informāciju.

1.1. Komersabiedrības un valsts pārvaldes iestādes, kuras ir rīkojušas konkursus par nekustamo īpašumu apsaimniekošanu 2007. gadā, sniedza šādu informāciju:

1.1.1. SIA „Lattelekom” 13.07.2007. vēstulei Nr.13862 – 1 pievienots SIA “Lattelekom” Iepirkumu komisijas 08.12.2006. protokols Nr.07-10/24-01, ar kuru apstiprināts “Nolikums sarunu procedūrai nublicējot paziņojumu par līgumu “SIA “Lattelekom” īpašumā vai turējumā esošo objektu apsaimniekošanas pakalpojumi”. Minētā dokumenta: (*).

Saskaņā ar SIA “Lattelekom” sniegto informāciju SIA Lattelekom iepirkumu komisija (*). SIA „Lattelekom” valdes 14.12.2006. ārkārtas sēdē (Prot. Nr.119) valde nolēma: (*).

1.1.2. A/S „SEB Latvijas Unibanka” 20.07.2007. vēstulei Nr.21.18/11-1707 pievienoti:

- Noteikumi konkursam „Par a/s “SEB Latvijas Unibanka” telpu un teritorijas uzkopšanas darbu veikšanu 2007. gadā” prasības, kur noteiktas konkursa prasības, t.sk. (*);

- a/s „SEB Latvijas Unibanka” Iepirkumu komitejas 26.01.2007. sēdes protokols (Nr.3): (*);

- a/s „SEB Latvijas Unibanka” valdes 05.02.2007. lēmums (Prot. Nr.28) (*).

1.1.3. VID 25.07.2007. vēstulei Nr.8.3/28460 pievienots atklātā konkursa “VID ēku un telpu apsaimniekošanas pakalpojumi” (apstiprināts 28.02.2007.), kura 2.1. punktā norādīts iepirkuma priekšmeta apjoms un apraksts: “(..) nodrošināt VID nomāto un valdījumā esošo ēku Rīgā (..) telpu un teritorijas apsaimniekošanu (..)”.

Saskaņā ar VID sniegto informāciju vērtēti SOL Latvia, SIA „Remus nekustamie īpašumi”, „Namu apsaimniekošana” piedāvājumi. VID 01.06.2007. Ziņojumā par atklātu konkursu „Valsts ieņēmumu dienesta ēku un telpu apsaimniekošanas pakalpojumi” Nr.FM VID 2007/48 norādīts: „8. (..) Saskaņā ar iepirkuma komisijas lēmumu, izvērtējot iesniegtos piedāvājumus, par atklātā konkursa uzvarētāju tika pasludināta SIA „SOL Latvia”.

1.1.4. A/s “Latvenergo” 12.06.2007. vēstulē Nr.01VL00-07/2765 informē, ka a/s “Latvenergo” nodarbojas ar savu īpašumu apsaimniekošanu, bet teritoriju un telpu apkopšanai tiek slēgti līgumi ar citām komercsabiedrībām (*).

1.2. Veicot lietas izpēti, ir iegūta informācija par to, ka apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzējs, lai nodrošinātu sniedzamos pakalpojumus pasūtītājam nepieciešamajā apjomā un kvalitātē, var pieaicināt apakšuzņēmējus, ja tas atbilst izsludinātā konkursa nolikumam.

RBSSKALS 12.06.2007. vēstulē norādīts, ka “lai gan RBSSKALS sevi prezentē kā apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzēju, ne visu pakalpojumu paketi nodrošina tieši RBSSKALS. Daļa šo pakalpojumu tiek deleģēta apakšuzņēmējiem, un RBSSKALS organizē šo pakalpojumu sniegšanu. (..) līguma ietvaros, kas paredz telpu, teritorijas, komunikāciju un iekārtu

apsaimniekošanu, tehnisko apkopi, RBSSKALS piesaista vairākus apakšuzņēmējus, nododot tiem kāda konkrēta pakalpojuma daļas sniegšanas pienākumu. Līdz ar to gan RBSSKALS, gan arī apakšuzņēmējs nepieciešamības gadījumā sniedz informāciju par apsaimniekojamo objektu”.

Nekustamo īpašumu apsaimniekošanas pakalpojumu pasūtītāja – Valsts ieņēmumu dienesta Latgales reģionālās iestādes viedoklis attiecībā uz apakšuzņēmēju piesaistīšanu sniegts iepirkumu uzraudzības biroja 06.06.2007. lēmumā Nr.4-1.2/07-91, kurā norādīts, ka “(..) konkursa nolikums neaizliedz AS “RBSSKALS” piesaistīt apakšuzņēmējus, lai nodrošinātu saistību izpildi. (..) fakts, ka vairāki komersanti norādījuši vienus un tos pašus objektus, neliecina par nepatiesu ziņu sniegšanu, jo pie viena komersanta vai vienā objektā ar apsaimniekošanu saistītos darbus var veikt vairāki komersanti”.

1.3. Ņemot vērā iepriekš minēto, Konkurences padome secina:

1) nekustamo īpašumu apsaimniekošana sevī ietver daudzpusīgu sniedzamo pakalpojumu apjomu, t.i., tas neaprobežojas tikai ar telpu un apkārtējās teritorijas uzkopšanas darbiem. Par apsaimniekošanu saskaņā ar lietā esošo informāciju uzskatāma arī elektrotīklu uzturēšana, ūdensvada un kanalizācijas tīklu uzturēšana, siltumenerģijas iekšējo un/vai ārējo tīklu uzturēšana, dažādu tehnisko ierīču uzturēšana, vēdināšanas un kondicionēšanas iekārtu uzturēšana, telekomunikāciju sistēmu uzturēšana;

2) komercsabiedrības, kuras sniedz nekustamo īpašumu apsaimniekošanas pakalpojumus, faktiski šos pakalpojumus var sniegt visā Latvijas teritorijā, vajadzības gadījumā piesaistot arī apakšuzņēmējus;

3) vienas komercsabiedrības vairākiem objektiem var būt vairāki apsaimniekotāji, kur:

3.1) vienus un tos pašus apsaimniekošanas darbus vienas un tās pašas komercsabiedrības dažādos objektos (filiālēs) veic dažādi apsaimniekotāji, jo līgumi par apsaimniekošanu slēgti atkarībā no tā, kur atrodas apsaimniekojamais objekts (piemēram, a/s „Latvenergo” 12.06.2007. vēstulē Nr.01 VL00-07/2765 sniegtā informācija, ka a/s „Latvenergo” tikai teritoriju un telpu uzkopšanai tiek slēgti līgumi ar citām komercsabiedrībām, pēc esošās informācijas spēkā ir līgumi ar 13 dažādiem apsaimniekotājiem, līgumi galvenokārt slēgti pēc teritoriālā principa),

3.2) viens apsaimniekotājs nodrošina viena veida apsaimniekošanas darbu veikšanu visā Latvijas teritorijā (piemēram, a/s „SEB Latvijas Unibanka” 20.07.2007. vēstulē Nr.21.18/11-1707 sniegtā informācija par konkursa „Par SEB „Latvijas Unibanka” telpu un teritorijas uzkopšanas darbi 2007. gadā” prasībām: Rīgā un visā Latvijas teritorijā visu pasūtītāja filiāļu un pārvaldes struktūru aizņemto biroju telpu un pasūtītājam piederošo āra teritoriju uzkopšana).

Konkurences padome secina, ka abos iepriekš minētos gadījumos apsaimniekotājs kā apsaimniekojamo objektu norāda komercsabiedrību, ar kuru

tas noslēdzis līgumu par apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu, un tādējādi izveidojas situācija, ka vairāki apsaimniekotāji kā savus apsaimniekojamus objektus norāda vienas un tās pašas komercsabiedrības.

2. Saskaņā ar Konkurences likuma 1.panta 4.punktu par konkrēto tirgu ir uzskatāms konkrētās preces tirgus, kas izvērtēts saistībā ar ģeogrāfisko tirgu.

RBSSKALS 12.06.2007. vēstulē norādīts, ka apsaimniekošanas pakalpojumi sevī ietver daudz un dažādu pakalpojumu sniegšanu, t.sk., bet ne tikai – teritorijas uzkopšana, telpu uzkopšana, elektrotīklu uzturēšana, ūdensvada un kanalizācijas tīklu uzturēšana, siltumenerģijas iekšējo un/vai ārējo tīklu uzturēšana, dažādu tehnisko ierīču uzturēšana, vēdināšanas un kondicionēšanas iekārtu uzturēšana, telekomunikāciju sistēmu uzturēšana. Kā norādīts iepriekš minētajā RBSSKALS vēstulē, RBSSKALS Serviss ir līgumi, kuri paredz tikai telpu un/vai teritoriju uzkopšanu (šajos līgumos ir noteikta konkrēta teritorija, kas jāapsaimnieko), ir līgumi, kas paredz ne tikai uzkopšanu, bet arī sīko remontdarbu veikšanu, komunikāciju uzturēšanu, un tehnisko apkopi (šajos līgumos kopējā apsaimniekojamā kvadrātūra netiek noteikta, jo tiek atsevišķi izdalīts apsaimniekojamo telpu, teritorijas, komunikāciju apjoms). RBSSKALS uzskata, ka apsaimniekošanas tirgū sniedzamo pakalpojumu klāsts ir ļoti daudzpusīgs.

Ņemot vērā lietā iesaistīto pušu un to klientu sniegto informāciju attiecībā uz noslēgtajiem līgumiem par nekustamo īpašumu apsaimniekošanu (lēmuma 1.punkts), Konkurences padome secina, ka šīs lietas ietvaros par konkrēto tirgu uzskatāms nekustamo īpašumu apsaimniekošanas tirgus Latvijas Republikas teritorijā. Nekustamo īpašumu apsaimniekošanas tirgus ietver telpu un teritorijas uzkopšanas pakalpojumu sniegšanu, elektrotīklu uzturēšanu, ūdensvada un kanalizācijas tīklu uzturēšanu, siltumenerģijas iekšējo un/vai ārējo tīklu uzturēšanu, dažādu tehnisko ierīču uzturēšanu, vēdināšanas un kondicionēšanas iekārtu uzturēšanu, telekomunikāciju sistēmu uzturēšanu un citus pakalpojumus, kas saistīti ar nekustamo īpašumu apsaimniekošanu.

3. Saskaņā ar Konkurences likuma 1.panta 9.punktu par tirgus dalībnieku uzskatāma jebkura persona (arī ārvalsts persona), kura veic vai gatavojas veikt saimniecisko darbību Latvijas teritorijā vai kuras darbība ietekmē vai var ietekmēt konkurenci Latvijas teritorijā. 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.

3.1. RBSSKALS 12.06.2007. vēstulē norādīja, ka viena no RBSSKALS darbības pamatnozārēm ir apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšana Latvijas Republikas teritorijā, un lai optimizētu RBSSKALS darbību apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanas jomā, tika nolemts dibināt tā meitas uzņēmumu, kas darbotos saskaņā ar Latvijā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, t.sk., saskaņā ar Koncernu likumu. Līdz ar to uzskatāms, ka uz šo brīdi gan RBSSKALS kā valdošais uzņēmums, gan RBSSKALS Serviss kā atkarīgā sabiedrība konkrētajā tirgū sniedz apsaimniekošanas pakalpojumus.

Vadoties no Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra sniegtās informācijas RBSSKALS Serviss 100% dalībnieks ir RBSSKALS.

Ņemot vērā iepriekš minēto, Konkurences padome secina, ka RBSSKALS un RBSSKALS Serviss ir uzskatāms par vienu tirgus dalībnieku Konkurences likuma 1.panta 9.punkta izpratnē.

3.2. Atbildot uz Konkurences padomes 04.09.2007., 10.09.2007. un 03.10.2007. informācijas pieprasījuma vēstulēm lietā iesaistītās puses sniedza informāciju par komercsabiedrībām, kuras darbojas nekustamo īpašumu apsaimniekošanas tirgū, un kuras tās uzskata par saviem konkurentiem:

1) Namu apsaimniekošana 10.10.2007. vēstulē Nr.N01-06/632 norādījusi savus konkurentus nekustamo īpašumu apsaimniekošanas tirgū, nodalot industriālo objektu un biroju apsaimniekošanas tirgu un dzīvojamo māju apsaimniekošanas tirgu. Par saviem konkurentiem industriālo objektu un biroju apsaimniekošanas tirgū Namu apsaimniekošana uzskata: RBSSKALS, RBSSKALS Serviss, Info Serviss, SOL Latvia, Cleanhouse, SIA "Vidzemes būvnieks", SIA "Rihards 2", SIA "Servikss Rīga", SIA "KULK", SIA "99 perfekts", a/s "City Serviss", SIA "L&T", SIA "Rembox", SIA "SEV – Lat", SIA "P.Dusmann". Par saviem konkurentiem dzīvojamo māju apsaimniekošanas tirgū Namu apsaimniekošana uzskata: SIA "Sakārtots īpašums", SIA "Māju serviss KSA", SIA "Urban Art", SIA "Namu apsaimniekotājs", SIA "Balt Est", SIA "Namatēvs", SIA "SM Serviss";

2) Info Serviss 10.09.2007. vēstulē Nr.1-5/176 kā galvenās konkurējošās nekustamo īpašumu apsaimniekošanas komercsabiedrības norāda SIA "Baltakva", Cleanhouse, SIA "Ekstra Serviss", SIA "Extra Serviss", SIA "Gartens", SIA "Glance&K", SIA "Grafters", SIA "Grifs", SIA "IK Serviss", SIA "ISS Baltija", SIA "Knehts", SIA "L&T Serviss", Namu apsaimniekošana, SIA "Premium Cleaning" un citas;

3) Cleanhouse 12.09.2007. vēstulē Nr.570 kā iespējamus savus konkurentus nekustamo īpašumu apsaimniekošanā norāda SIA "Ariel Baltic", SIA "YIT Tehsistem", SIA "Riga City Service", RBSSKALS Serviss, Info Serviss, Namu apsaimniekošana;

4) SOL Latvia 17.09.2007. vēstulē Nr.1-12/346 norāda komercsabiedrības, kuras uzskata par konkurentiem: SIA "Saimniekserviss", SIA "Remus

nekustamie īpašumi”, SIA “IK Serviss”, Info Serviss, Namu apsaimniekošana, SIA “Patāgs”, RBSSKALS, SIA “Rembox”, SIA “L&T Serviss”, Cleanhouse, SIA “Servikss Rīga”, SIA “Tīrības Nams” un citas;

5) RBSSKALS uzskata, ka apsaimniekošanas tirgū sniedzamo pakalpojumu klāsts ir ļoti daudzpusīgs, nav iespējams izdalīt kādas konkrētas komercsabiedrības, kas varētu tikt uzskatītas par konkurentiem apsaimniekošanas tirgū (RBSSKALS 12.06.2007. vēstule).

Saskaņā ar iepriekš minēto, Konkurences padome secina, ka nekustamo īpašumu apsaimniekošanas tirgū darbošos komercsabiedrību skaits šīs lietas ietvaros precīzi nav nosakāms. Kā secināms no lietā esošās informācijas, komercsabiedrības, kuras darbojas nekustamo īpašumu apsaimniekošanas tirgū, savus pakalpojumus sniedz gan industriālajiem objektiem, gan dzīvojamajām mājām. Lietā esošā informācija norāda, ka varētu tikt nodalīts atsevišķi industriālo objektu apsaimniekošanas tirgus un dzīvojamo māju apsaimniekošanas tirgus, tomēr šīs lietas ietvaros no konkurences viedokļa šāds dalījums (industriālo objektu apsaimniekošanas tirgus un dzīvojamo māju apsaimniekošanas tirgus) nav uzskatāms par pamatotu, jo: 1) gan vienā, gan otrā tirgū darbojas vienas un tās pašas komercsabiedrības, 2) tās komercsabiedrības, kuras pašreiz darbojas tikai vienā no šiem tirgiem, potenciāli ir spējīgas sākt darbību arī otrā tirgū, jo to rīcībā ir nepieciešamais aprīkojums, speciālisti utt.

4. Saskaņā ar Konkurences likuma 1.panta 11.punktu vienošanās ir divu vai vairāku tirgus dalībnieku līgums vai saskaņota darbība, kurā tirgus dalībnieki piedalās.

Konkurences likuma 11.panta pirmās daļas 7.punktā noteikts, ka ir aizliegtas un kopš noslēgšanas brīža spēkā neesošas tirgus dalībnieku vienošanās, kuru mērķis vai sekas ir konkurences kavēšana, ierobežošana vai deformēšana Latvijas teritorijā, to skaitā vienošanās par darbībām (bezdarbību), kuru dēļ cits tirgus dalībnieks ir spiests atstāt kādu konkrētu tirgu vai tiek apgrūtināta potenciāla tirgus dalībnieka iekļūšana kādā konkrētā tirgū.

4.1. Lai iegūtu pierādījumus, vai RBSSKALS, RBSSKALS Serviss, Info Serviss, Cleanhouse un SOL Latvia nav pārkāpušas Konkurences likuma 11.panta pirmās daļas 7.punktā noteikto vienošanās aizliegumu, kā savus uzrādītājus tādus apsaimniekojamus objektus kā a/s “Latvenergo”, SIA “Lattelekom”, VAS “Valsts nekustamie īpašumi”, un kā rezultātā cits tirgus dalībnieks ir spiests atstāt kādu konkrētu tirgu vai tiek apgrūtināta potenciāla tirgus dalībnieka iekļūšana kādā konkrētā tirgū, Konkurences padome 04.09.2007., 10.09.2007. un 03.10.2007. lietā iesaistītajām pusēm nosūtīja informācijas pieprasījuma vēstules, ar lūgumu norādīt komercsabiedrības vai iestādes, ar kurām katra lietā iesaistītā puse laikā no 2004. gada līdz 2007.

gadam noslēgusi līgumus par nekustamo īpašumu apsaimniekošanu, ieskaitot telpu un teritoriju uzkopšanu.

Lietā iesaistītās puses norādīja, ka sniedz apsaimniekošanas pakalpojumus šādām komercsabiedrībām:

1) RBSSKALS (12.06.2007. vēstule) ir noslēgti līgumi par nekustamo īpašumu apsaimniekošanu ar SIA „Lattelekom”, VAS „Valsts nekustamie īpašumi”, SIA „Hetla”, Latvijas Olimpiskā komiteja, a/s „Lauva auto”, a/s „KATE”, SIA „Astros Immo”, SIA „Klinta”, dzīvojamo māju komplekss Mārupīte, rindu mājas Baļķu ielā, Rīgā, a/s „Latvenergo”, a/s „Augstsprieguma tīkls”, SIA „Sporta komplekss „Olimpiskais sporta centrs””, VAS „Latvijas pasts”, SIA „Dzirnavu 37”, a/s „RBSSKALS” biroju ēka;

2) „Info Serviss (10.09.2007. vēstule Nr.1-5/176) norādīja iestādes, ar kurām Info serviss no 2004. – 2007. gadam ir noslēgusi līgumus par nekustamo īpašumu apsaimniekošanu: Jūrmalas pilsētas dome, Latvijas Banka, VAS „Valsts nekustamie īpašumi”, KNAB, Valsts reģionālās attīstības aģentūra;

3) SOL Latvia (17.09.2007. Nr.1-12/346) apsaimniekojamie objekti: Lattelekom, Arēna Rīga, Latvenergo, Drogas, VID, Lexel Fabrika, Tiesu administrācija, Izglītības un zinātnes ministrija, Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas aģentūra, Vides ministrija, Cēsu 1. pamatskola, Cēsu pilsētas Pastariņa pamatskola, VID Rīgas reģionālā iestāde, Cēsu pilsētas dome, Balta, Valsts sociālās apdrošināšanas aģentūra, IUB, Hydroscand, VID RRI dokumentu glabātuve, VID Latgales reģionālā iestāde, Investors, RDS arhitekti, Parex banka, Valsts probācijas dienests, Valsts valodas aģentūra, Bridge Capital, Griffin Marine Travel, Group 4 Falck, Starco L, C.R.E.D.O., Poyry, IF Latvija, Bridge Property, PTAC, I.Metenes un A.Brieža zobārstniecības kabinets, Latvijas Krājbanka, Tiesu namu aģentūra;

4) Cleanhouse (21.09.2007. vēstule Nr.575) noslēgtie līgumi par nekustamo īpašumu apsaimniekošanu: (*);

5) Namu apsaimniekošana (10.10.2007. vēstule Nr.N01-06/632) noslēgtie līgumi par nekustamo īpašumu apsaimniekošanu:

VID Latgales reģionālā iestāde Daugavpilī (Terehovas, Grebņevas, Pāternieku un Silenes robežkontroles punkti), VID Latgales reģionālā iestāde Daugavpilī (Daugavpils preču stacijas MKP un Rēzeknes preču stacijas MKP, VID Rīgas muitas reģionālā iestāde (MKP Rīgas brīvosta), SIA „Unitermināls”, VID Latgales reģionālā iestāde Daugavpilī (Rēzeknes muitošanas centra administratīvā ēka un ārējā teritorija).

4.2. Saskaņā ar lietā esošo informāciju:

1) a/s “Latvenergo” (12.06.2007. vēstule Nr.01VL00-07/2765) ir/bija noslēgti līgumi par telpu un teritoriju uzkopšanu ar šādām lietā iesaistītām nekustamo īpašumu apsaimniekošanas komercsabiedrībām: (*). Attiecībā uz darījumiem ar Info Serviss a/s “Latvenergo” 25.06.2007. vēstulē Nr.01VL00-07/2953 norādījis, ka bez rakstiska līguma noslēgšanas Info Serviss kā tiešais līgumiskais

pakalpojumu sniedzējs 2006. gadā ir veicis šādus atsevišķus (vienreizējus) darbus: (*);

2) SIA "Lattelekom" 12.06.2007. vēstulē Nr.11915 norādīts, ka attiecībā uz SIA "Lattelekom" nekustamo īpašumu apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu šobrīd ir spēkā līgums ar (*). SIA "Lattelekom" 22.06.2007. vēstulē Nr.12813 norāda, ka (*);

3) VAS "Valsts nekustamie īpašumi" un Info Serviss ir noslēgts līgums par telpu komplekso ikdienas uzkopšanu, līguma darbības laiks 01.06.2007. – 31.05.2009. (VAS "Valsts nekustamie īpašumi" 15.06.2007. vēstule Nr.04-2/10441);

4) RBSSKALS 15.06.2000. tika noslēgts līgums ar VAS "Valsts nekustamie īpašumi" par ēku elektroietaišu ekspluatāciju, inženiertehnisko iekšējo un ārējo komunikāciju apkalpošanu un remontu (RBSSKALS 12.06.2007. vēstule);

5) Info Serviss ar VAS "Valsts nekustamie īpašumi" noslēgti līgumi (darbības laiks: 01.08.2005. – 31.07.2006., 01.08.2006. – 31.07.2007., 01.08.2007. – 31.07.2008.) par nekustamā īpašuma Rīgā, Abrenes ielā 3, piegulošās teritorijas ikdienas uzkopšanu (Info Serviss 10.09.2007. vēstulē Nr.1-5/176).

4.3. Ņemot vērā iepriekš minēto, Konkurences padome konstatē un secina, ka:

1) lietā ir iegūti pierādījumi, ka līdz 31.12.2003. Cleanhouse un Sol Latvia sniegušas apsaimniekošanas pakalpojumus SIA "Lattelekom". Iesniegumam pievienotā atsauksme no Lattelekom datēta ar 17.09.2002., kad Lattelekom bija noslēgti apsaimniekošanas līgumi ar „SVE – LAT” (tagad – SOL Latvija) un „Ātri un tīri” (tagad – Cleanhouse);

2) lietā ir iegūti pierādījumi, ka gan SOL Latvia (kopš 30.03.2004., Latgales reģions), gan RBSSKALS (kopš 30.09.2004., Rīga, Aizkraukle, Ķegums u.c.) ir spēkā esoši līgumi ar a/s „Latvenergo” par tā objektu apsaimniekošanu dažādās Latvijas ģeogrāfiskās vietās;

3) komercsabiedrību mājas lapās esošajai informācijai ir informatīvs raksturs, tā nav uzskatāma par dokumentu ar juridisku spēku. Info Serviss mājas lapā ievietotais lielāko klientu saraksts liecina par to, ka tajā norādītos klientus Info Serviss uzskata par lielākajiem, bet tas nenozīmē, ka Info Serviss tādējādi būtu jāuzskata par vienīgo komercsabiedrību, kas attiecīgajiem klientiem sniedz apsaimniekošanas pakalpojumus. Lietā ir iegūti pierādījumi, kas liecina par to, ka starp Info Serviss un Latvenergo nav pašlaik un agrāk nav bijuši noslēgti līgumi par nekustamo īpašumu apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu, bet ir pierādījumi, ka Info Serviss ir sniedzis Latvenergo vienreizīgus apsaimniekošanas pakalpojumus;

4) lietā esošā informācija neliecina, ka vairākas komercsabiedrības kā savus apsaimniekojamus objektus norādītu vienus un tos pašus apsaimniekojamus objektus un tajos veiktos darbus. Ja arī vairākas nekustamo īpašumu apsaimniekošanas tirgū darbojošās komercsabiedrības kā savus klientus norāda, piemēram, a/s "Latvenergo", SIA "Lattelekom", tas liecina par to, ka

attiecīgajam klientam ir vairāki objekti Latvijas teritorijā un apsaimniekošanas darbus katra klienta dažādos objektos veic vairākas nekustamo īpašumu apsaimniekošanas komercsabiedrības.

Izvērtējot lietā esošo informāciju, Konkurences padome secina, ka nekustamo īpašumu apsaimniekotāju darbībās, savās mājas lapās norādot informāciju, kas liecina par vienu un to pašu objektu apsaimniekošanu, nav konstatējamas vienošanās pazīmes, kuru mērķis vai sekas ir konkurences kavēšana, ierobežošana vai deformēšana, un kuras rezultātā kāds cits tirgus dalībnieks būtu spiests atstāt konkrēto tirgu vai tiktu apgrūtināta potenciāla tirgus dalībnieka iekļūšana nekustamo īpašumu apsaimniekošanas tirgū.

Ņemot vērā iepriekš minēto, Konkurences padome secina, ka RBSSKALS, RBSSKALS Serviss, Info Serviss, Cleanhouse un SOL Latvia darbībās, savās mājas lapās norādot informāciju, kas liecina par vienu un to pašu objektu apsaimniekošanu, nav saskatāmas Konkurences likuma 11.panta 7.punktā noteiktās aizliegtās vienošanās pazīmes.

Ņemot vērā iepriekš minēto un pamatojoties uz Konkurences likuma 8.panta pirmās daļas 4.punktu, Konkurences likuma 11.panta pirmās daļas 7.punktu, Konkurences padome

n o l ē m a:

izbeigt lietas Nr.1225/07/05/21 „Par Konkurences likuma 11.panta pirmās daļas 7.punkta iespējamo pārkāpumu a/s „RBSSKALS”, SIA „RBSSKALS Serviss”, SIA „Info Serviss”, SIA „Cleanhouse” un SIA „SOL Latvia” darbībās” izpēti.

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

(*) – Ierobežotas pieejamības informācija

Priekšsēdētāja

I.Jaunzeme