



TALSU NAMSAIMNIEKS

Talsu novada pašvaldības līdzdalības izvērtējums kapitālsabiedrībās

SIA “TALSU NAMSAIMNIEKS”

© SIA CSE COE 2025. Visas tiesības aizsargātas.

Izvērtējumu sagatavojuši:

Zigmunds Brūvers

Dace Krupenko

Kontaktpersona:

Zigmunds Brūvers

SIA "CSE COE"

Kuģu iela 26-33, Rīga, LV-1048

Tālrunis: + 371 2 9214184

E-pasts: zigmunds.bruvers@csecoe.com

Tirdzniecības zīmes:

Visas tekstā izmantotās tirdzniecības zīmes pieder to īpašniekiem un ir izmantotas tikai kā atsauces.

Izmantotie saīsinājumi

Saīsinājums	Skaidrojums
AS	Akciju sabiedrība
BIS	Būvniecības informācijas sistēma
CSA	Centralizētā siltumapgāde
ES	Eiropas Savienība
ERAF	Eiropas Reģionālās attīstības fonds
EUR	Eiro
KP	Konkurences padome
LNPA	Biedrība "Latvijas namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija"
LPS	Biedrība "Latvijas Pašvaldību savienība"
LR	Latvijas Republika
LSUA	Biedrība "Latvijas siltumuzņēmumu asociācija"
LTRK	Biedrība "Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kamera"
m ²	Kvadrātmeters
MW	Megavati
MWh	Megavatstunda
NACE	ES Saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija
N/A	Informācija nav pieejama, nav attiecināma
ROE	Kapitāla atdeve (no angļu val. <i>Return on Equity</i>)
SIA	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
SPRK	Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisija
TN	SIA "TALSU NAMSAIMNIEKS"
TNP	Talsu novada pašvaldība
VPIL	Valsts pārvaldes iekārtas likums
UR	Uzņēmumu reģistrs

Iekļautās tabulas

Tabula 1. TN katlumājas, siltumtīkli un saražotā siltumenerģija (apkures sezona 2024/2025)	9
Tabula 2. TN ieņēmumi no pamatdarbības (2020.-2024. gads)	14
Tabula 3. TN pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi (2020.-2024. gads)	15
Tabula 4. TN katlumājas, realizētā siltumenerģija, klientu skaits (2024./2025. gada apkures sezona) Talsu novadā	17
Tabula 5. Kopējais dzīvokļu skaitu un dzīvojamo telpu platība daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kurām namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumus nodrošina TN (stāvoklis uz 01.07.2025.)	18
Tabula 6. SPRK publicētie siltumenerģijas apgādes pakalpojumu tarifi (stāvoklis uz 13.08.2025.)	21
Tabula 7. TN darbības rezultāti (2020. - 2024. gads)	29
Tabula 8. TN darbības finanšu analīze (periods 2020. - 2024. gads)	30
Tabula 9. TN īstenotie ES struktūrfondu līdzfinansētie projekti	31
Tabula 10. TN investīciju plānā 2025. gadam plānotie ieguldījumi pakalpojumu sniegšanas infrastruktūrā	31
Tabula 11. TN siltumapgādes pakalpojumu sniegšanas nodošanas privātajam sektoram riski	33

Iekļautie attēli

Attēls 1. TN organizatoriskā struktūra	8
Attēls 2. SPRK dati par TN	9
Attēls 3. BIS dati par TN	11
Attēls 4. Talsu novada administratīvās teritorijas teritoriālais iedalījums	16

SATURS

1.	Kapitālsabiedrības darbība	6
1.1.	Pamatdarbība un papildu pakalpojumi	6
1.2.	Pakalpojumu saņēmēji un to ieguvumi	14
2.	Tirgus raksturojums	20
2.1.	Tirgus situācijas apraksts un konkurences aspekti siltumenerģijas apgādes pakalpojumu sniegšanā	20
2.2.	Tirgus situācijas apraksts un konkurences aspekti namu pārvaldīšanā un apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanā	24
3.	Kapitālsabiedrības darbības finansējums	29
4.	Iespējamie riski pakalpojumu nodošanai privātajam sektoram	33
5.	Kopsavilkums	35
5.1.	Atbilstība VPIL un Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumam	35
5.2.	Turpmākais kapitālsabiedrības statuss (rekomendācijas)	38

1. KAPITĀLSABIEDRĪBAS DARBĪBA

1.1. Pamatdarbība un papildu pakalpojumi



Galvenie secinājumi

- SIA "**TALSU NAMSAIMNIEKS**", reģ. nr. 41203035896, Komercreģistrā reģistrēta 02.12.2009.
- TN kapitāldaļu turētājs un vienīgais dalībnieks ir **Talsu novada pašvaldība**, kurai **pieder 100%** no pamatkapitāla.
- Atsevišķi TN statūtos iekļautie komercdarbības veidi ir saistīti ar TN **iekšējām vajadzībām**. Faktiskie TN **komercdarbības veidi** (NACE 2.1. red.): a) siltumapgāde un gaisa kondicionēšana (35.30); b) sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (68.20); c) citas operācijas ar nekustamo īpašumu uz līguma pamata vai par atlīdzību (68.32).
- TN ir izsniegta (atkārtoti) 23.01.2025. **SPRK licence Nr. E23027/2¹** siltumenerģijas pārvadei un sadalei.
- TN un TNP ir noslēguši **18.02.2025. Līgumu par sabiedrisko siltumapgādes pakalpojumu sniegšanu Nr. TNPCP/25/9-23/86/L**.
- TN ir reģistrēts LR Ekonomikas ministrijas Būvniecības informācijas sistēmas **Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā²** ar reģistrācijas Nr. 34.
- TN slēdz **Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumus** ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopībām, kuras ir pieņēmušas lēmumu par mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas nodošanu TN.
- TN un TNP ir noslēguši **17.03.2025. Pilnvarojuma līgumu Nr. TNPCP/25/9-23/145/L** par **Talsu novada pašvaldības dzīvokļu apsaimniekošanu**.
- TN un TNP ir noslēguši **03.04.2023. Apsaimniekošanas līgumu Nr. TNPCA/23/9-23/139/PAKL** par TNP piederošo būvju īpašuma Kareivju ielā 7, Talsos apsaimniekošanu.
- TN un TNP ir noslēguši **05.04.2023. Apsaimniekošanas līgumu Nr. TNPCA/23/9-23/147/PAKL** par TNP piederošās būves ar nosaukumu "Administratīvā ēka" Lielā ielā 25, Talsos apsaimniekošanu.
- TN un TNP ir noslēguši **05.04.2023. Apsaimniekošanas līgumu Nr. TNPCA/23/9-23/146/PAKL** par TNP piederošā nekustamā īpašuma Lielā ielā 27, Talsos apsaimniekošanu.
- TN un TNP ir noslēguši **06.03.2024. Apsaimniekošanas līgumu Nr. TNPCP/24/9-23/139/L** par TNP piederošā nekustamā īpašuma Lielā ielā 22, Talsos apsaimniekošanu.
- TN un TNP ir noslēguši **05.04.2023. Apsaimniekošanas līgumu Nr. TNPCA/23/9-23/145/PAKL** TNP piederošo būvju īpašuma Stabu ielā 6, Talsos apsaimniekošanu.
- TN sniegto papildu pakalpojumu apjoms ir nebūtisks, un šie pakalpojumi **nav uzskatāmi** par TN pamatdarbības nozīmīgu sastāvdaļu.

Dibināšana un darbības stratēģija

SIA "TALSU NAMSAIMNIEKS" (turpmāk tekstā – TN), reģ. nr. 41203035896, Komercreģistrā reģistrēta 02.12.2009. TN tika dibināta, reorganizējot SIA "Talsu namu pārvalde". 2010. gadā nodalīšanas ceļā pie TN tika pievienota daļa no SIA "TALSU ŪDENS", 2013. gadā nodalīšanas ceļā pie TN tika pievienota daļa no SIA "STENDES NAMI", un 2024. gadā sašķelšanas ceļā pie TN tika pievienota daļa no SIA "Rojas DzKU".

¹

https://www.sprk.gov.lv/sites/default/files/editor/ED/Siltumapgade/Licences/SPRK%20licence_elektroniski_ar%20%C4%A3erbo_ni_lemumsN009D23012025.pdf

² https://bis.gov.lv/bisp/lv/house_managers/1231

TN aktualizētajā vidēja termiņa darbības stratēģijā 2023. - 2025. gadam³ ir noteikta kapitālsabiedrības misija, vīzija un stratēģiskie mērķi:

Misija – nodrošināt kvalitatīvus, klientu vajadzībām atbilstošus, nepārtrauktus īpašuma pārvaldīšanas pakalpojumus, nodrošinot augstākā līmeņa apkalpošanu, saglabājot un palielinot klientiem piederošā īpašuma vērtību. Nodrošināt nepārtrauktus siltumenerģijas ražošanas, sadales un pārvades, tirdzniecības pakalpojumus Talsu novadā.

Vīzija – moderns, ilgtspējīgs, ar stabiliem finanšu rezultātiem, klientu augsti novērtēts uzņēmums, kas saglabā un vairo pārvaldīto īpašumu vērtību.

Talsu novada pašvaldība ar Talsu novada domes lēmumu Nr. 202 (Protokola Nr. 8, 19. punkts)⁴ TN noteikusi četrus **vispārējos stratēģiskos mērķus** 2021. - 2025. gadam:

1. Nodrošināt nepārtrauktu, kvalitatīvu, efektīvu un uzticamu dzīvojamo ēku un to teritoriju apsaimniekošanu un pārvaldīšanu.
2. Nodrošināt racionālu un lietderīgu pašvaldības nekustamo īpašumu apsaimniekošanu, teritoriju labiekārtošanu un piemērošanu vides pieejamības prasībām.
3. Nodrošināt siltumapgādes sistēmas pastāvīgu, efektīvu, kvalitatīvu un drošu darbību Deleģēšanas līgumā noteiktajā administratīvajā teritorijā.
4. Veicināt kapitālsabiedrības pārvaldības attīstību.

Kapitāldaļu turētāji un statūti

Saskaņā ar UR komercreģistrā iekļauto informāciju,⁵ uz 30.06.2025. TN kapitāldaļu turētājs un **vienīgais dalībnieks ir Talsu novada pašvaldība**, kurai pieder 100% pamatkapitāla.

TN statūtos⁶ (Dalībnieka lēmums Nr. 23/1-3/22) norādīti šādi **komercdarbības veidi** (NACE 2. red. klasifikācija):

- Namdaru un galdniecības izstrādājumu ražošana (16.23);
- Elektroenerģija, gāzes apgāde, siltumapgāde un gaisa kondicionēšana (35);
- Atkritumu savākšana (izņemot bīstamos atkritumus) (38.11);
- Sanitārija un citi atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumi (39.00);
- Būvniecības projektu izstrādāšana (41.10);
- Dzīvojamo un nedzīvojamo ēku būvniecība (41.20);
- Ēku nojaukšana (43.11);
- Būvlaukuma sagatavošana (43.12);
- Elektroinstalācijas ierīkošana (43.21);
- Cauruļvadu, apkures un gaisa kondicionēšanas iekārtu uzstādīšana (43.22);
- Citu inženiersistēmu montāža (43.29);
- Apmetēju darbi (43.31);
- Galdnieku darbi (43.32);
- Grīdas un sienu apdare (43.33);
- Krāsotāju un stiklinieku darbi (43.34);
- Citas būvdarbu pabeigšanas operācijas (43.39);
- Jumta seguma uzklāšana (43.91);
- Citur neklasificētie specializētie būvdarbi (43.99);
- Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana (68.10);
- Sava un nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (68.20);
- Starpniecība darbībā ar nekustamo īpašumu (68.31);
- Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata (68.32);
- Ēku uzturēšanas un ekspluatācijas darbības (81.10);
- Vispārēja ēku tīrīšana (81.21);
- Citas ēku un ražošanas objektu tīrīšanas un uzkopšanas darbības (81.22);
- Cita veida tīrīšanas darbības (81.29);
- Ainavu veidošanas un uzturēšanas darbības (81.30).

³ https://www.talsunamsaimnieks.lv/wp-content/uploads/2025/02/TNS_strategija_23_25_grozijumi.pdf

⁴ <https://www.talsunovads.lv/lv/media/2504/download?attachment>

⁵ <https://info.ur.gov.lv/#/legal-entity/41203035896>

⁶ https://www.talsunamsaimnieks.lv/wp-content/uploads/2024/06/Statuti_jauna-redakcija_2023.pdf

TN statūtu 2. punktā noteikts, ka sabiedrības darbības mērķis ir Talsu novada pašvaldības īpašumu uzturēšana un apsaimniekošana, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana, siltumenerģijas ražošana un siltumenerģijas piegāde, un kapu apsaimniekošana.

Kaut arī TN statūtos ir iekļauti 27 darbības veidi, TN faktiski darbojas tikai siltumenerģijas apgādes jomā un namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jomā, tai skaitā nedzīvojamo telpu apsaimniekošanā. Tāpēc rekomendējam **precizēt TN statūtos uzrādītos** komercdarbības veidus, izslēdzot tos darbības veidus, kuros TS komercdarbību neveic, un **saglabājot tikai faktiskos darbības virzienus**, tostarp, ar pamatdarbības nodrošināšanu cieši saistītos darbības virzienus (NACE 2.1.red.):

- Siltumapgāde un gaisa kondicionēšana (35.30);
- Elektroinstalācijas ierīkošanas, santehniko sistēmu uzstādīšanas un citas būvobjekta aprīkošanas darbības (43.2);
- Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (68.20);
- Citas operācijas ar nekustamo īpašumu uz līguma pamata vai par atlīdzību (68.32);
- Ēku pabeigšana un apdare (43.3);
- Citi specializētie būvdarbi (43.9);
- Kombinēti ēku uzturēšanas un ekspluatācijas pakalpojumi (81.10);
- Tīrīšanas pakalpojumi (81.2).

Iepriekš minētie komercdarbības veidi (NACE 2.1.red.) 'Ēku pabeigšana un apdare' (43.3), 'Citi specializētie būvdarbi' (43.9), 'Tīrīšanas pakalpojumi' (81.2), un 'Kombinēti ēku uzturēšanas un ekspluatācijas pakalpojumi' (81.10) ietilpst komercdarbības virziena 'Citas operācijas ar nekustamo īpašumu uz līguma pamata vai par atlīdzību' (68.32) pilnvērtīgā nodrošināšanā, bet **nav atsevišķi TN komercdarbības virzieni** šī izvērtējuma izpratnē. Savukārt, 'Elektroinstalācijas ierīkošanas, santehniko sistēmu uzstādīšanas un citas būvobjekta aprīkošanas darbības' (43.2) ietilpst komercdarbības virziena 'Siltumapgāde un gaisa kondicionēšana' (35.30) pilnvērtīgā nodrošināšanā, un arī nav atsevišķs TN komercdarbības virziens.

Citi TN statūtos uzrādītie komercdarbības virzieni, tādi kā 'Namdaru un galdniecības izstrādājumu ražošana' (16.23), 'Atkritumu savākšana (izņemot bīstamos atkritumus)' (38.11), 'Sanitārija un citi atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumi' (39.00), 'Būvniecības projektu izstrādāšana' (41.10), 'Dzīvojamo un nedzīvojamo ēku būvniecība (41.20), 'Ēku nojaukšana' (43.11), 'Būvlaukuma sagatavošana' (43.12), 'Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana' (68.10), 'Starptautiskā darbībā ar nekustamo īpašumu' (68.31), 'Ēku uzturēšanas un ekspluatācijas darbības' (81.10), 'Ainavu veidošanas un uzturēšanas darbības' (81.30), izvērtējot TN faktisko darbību, netika konstatēti, kā arī TN rīcībā nav specializētu resursu šādu darbības virzienu nodrošināšanai, tāpēc rekomendējam šos komercdarbības veidus **izslēgt no TN statūtiem**.

TN pamatkapitāls uz 30.06.2025. ir 2 060 238 EUR.

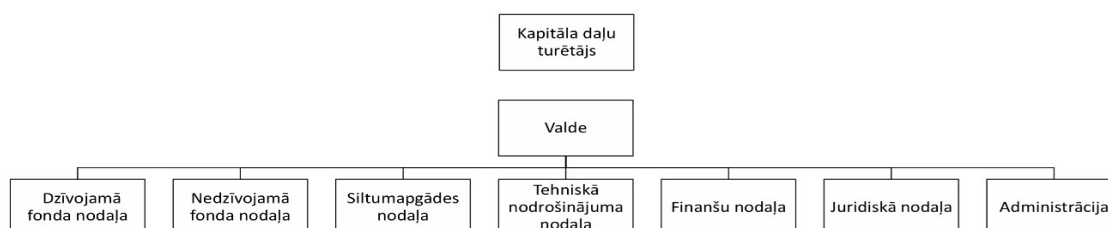
TN organizatoriskā struktūra redzama attēlā zemāk.

Attēls 1. TN organizatoriskā struktūra



Pielikums Nr.1
APSTIPRINĀTA
ar valdes lēmumu Nr. 25/1-3/3
Spēkā no 01.02.2025.

SIA "TALSU NAMSAIMNIEKS" organizatoriskā shēma



Datu avots: https://www.talsunamsaimnieks.lv/wp-content/uploads/2025/03/Organizatoriska_shema.pdf

Saskaņā ar organizatorisko struktūru un amatu sarakstu, uz 01.06.2025. TN ir **108 amata vietas**:

- ✓ Valde (1): valdes loceklis (1);
- ✓ Administrācija (3): vecākais lietvedis (1), klientu apkalpošanas speciālists (1), sabiedrisko attiecību speciālists (1);
- ✓ Juridiskā nodaļa (4): nodaļas vadītājs (1), jurista palīgs (2), personāla speciālists (1);
- ✓ Finanšu nodaļa (7): nodaļas vadītājs (1), finanšu ekonomists (1), grāmatvedis-informācijas sistēmu speciālists (1), grāmatvedis (3), datu ievades operators (1);
- ✓ Tehniskā nodrošinājuma nodaļa (21): nodaļas vadītājs (1), iepirkumu speciālista palīgs (1), ugunsdrošības tehniķis (1), darbu organizācijas vadītājs (1), remontstrādnieks (11), santehniķis (5), elektriķis (1);
- ✓ Siltumapgādes nodaļa (35): nodaļas vadītājs (1), siltumtehniķis (2), apkures krāšņu kurinātājs (32);
- ✓ Nedzīvojamā fonda nodaļa (30): nodaļas vadītājs (1), administrators (1), ēkas uzraugs (2), sētnieks (17), apkopējs (9);
- ✓ Dzīvojamā fonda nodaļa (7): nodaļas vadītājs (1), namu pārvaldnieks (2), namu pārzinis (3), namu apsaimniekotājs (1).

Atsevišķiem amatiem ir noteikta nepilna laika darba slodze.

Pamatdarbības veids Nr. 1 – Siltumenerģijas ražošana, pārvade un sadale

TN ir reģistrēta SPRK siltumenerģijas ražotāju reģistrā. Attēlā zemāk SPRK reģistrētā informācija.

Attēls 2. SPRK dati par TN

Komersanta nosaukums	Uzņēmumu reģistra Nr.	Regulatora reģ. Nr./Licences Nr.	Reģistrācijas datums/Licences izsniegšanas datums	Izslēgšanas datums/Licences derīguma termiņš	Licence	Energoapgādes pakalpojums	El. jauda (MW)	Silt. jauda (MW)
SIA "TALSU NAMSAIMNIEKS"	41203035896	SR0257	26/04/2013			Siltumenerģijas ražošana		22.20
SIA "TALSU NAMSAIMNIEKS"	41203035896	ST0075	26/04/2013			Siltumenerģijas tirdzniecība		
SIA "TALSU NAMSAIMNIEKS"	41203035896	E23027/2	24/01/2025	29.09.2033		Siltumenerģijas pārvade un sadale		
Total								22.20

Datu avots: SPRK

TN ir izsniegta (atkārtoti) 23.01.2025. **SPRK licence Nr.E23027/2⁷** siltumenerģijas pārvadei un sadalei ar licences darbības zonu – Sabile, Stende, Valdemārpils Talsu novadā; Abavas pagasts, Ģibuļu pagasts, Laidzes pagasts, Laucienes pagasts, Lībagu pagasts, Virbu pagasts Talsu novadā; Vandzenes skolas ciems Vandzenes pagastā, Talsu novadā; Roja un Rude Rojas pagastā, Talsu novadā.

TN bilancē ir **visa nepieciešamā siltumenerģijas pārvades infrastruktūra**, tostarp maģistrālās siltumtrases. Informācija par TN katlumājām, jaudu, saražoto siltumenerģiju un siltumtīklu garumu iekļauta tabulā zemāk.

Tabula 1. TN katlumājas, siltumtīkli un saražotā siltumenerģija (apkures sezona 2024/2025)

Katlumājas adrese	Uzstādītā jauda, MW	Siltumtīklu garums, km	Saražotais siltumenerģijas daudzums, apkures sezona 2024/2025, MWh
Katlumāja Brīvības ielā 80, Stendē, Talsu nov.	1.2	1.4	1 254.89
Katlumāja Liepu ielā 33A, Stendē, Talsu nov.	0.44	0.4	291.21

⁷

https://www.sprk.gov.lv/sites/default/files/editor/ED/Siltumapgade/Licences/SPRK%20licence_elektroniski_ar%20%C4%A3erbo ni_lemumsN009D23012025.pdf

Katlumāja Ventspils ielā 21D, Sabilē, Talsu nov.	1.3	1	1 368.10
Katlumāja Zirņu ielā 1, Sabilē, Talsu nov.	0.75	0.54	366.22
Katlumāja Torņu ielā 24, Jaunpagastā, Virbu pag., Talsu nov.	1.8	0.8	1 502.02
Katlumāja Mundigciemā, Lībagu pag., Talsu nov.	1.5	0.5	444.88
Laucienes pansionāta katlumāja Laucienē, Laucienes pag., Talsu nov.	0.8	0.6	1 986.00
Laucienes bērnudārza katlumāja Laucienē, Laucienes pag., Talsu nov.	0.5	0.1	201.10
Laucienes centra katlumāja, Laucienē, Laucienes pag., Talsu nov.	2	0.6	2 326.07
Katlumāja Pastendē, Ģibuļu pag., Talsu nov.	2.1	1.95	3 055.54
Katlumāja Zvirgzdos, Laidzes pag., Talsu nov.	0.5	0.4	578.00
Katlumāja Laidzē, Laidzes pag., Talsu nov.	0.8	1.15	1 689.00
Katlumāja Vandzenes skolas ciemā, Vandzene, Vandzenes pag., Talsu nov.	0.5	0.13	335.00
Katlumāja Parka ielā 9, Valdemārpilī, Talsu nov.	1.3	1.8	2 352.00
Katlumāja Saulgriezēs, Tiņģerē, Īves pag., Talsu nov.	0.13	lokāla	162.00
Katlumāja Rūdē, Rojas pag., Talsu nov.	0.3	0.16	343.73
Katlumāja Dārza ielā 5, Rojā, Rojas pag., Talsu nov.	3.6	2.8	4 702.00
KOPĀ	19.52	14.33	22 957.76

Datu avots: TN

TN siltumenerģiju ražo **17 katlumājās**, kopā 2024/2025 apkures sezonā saražojot 22 957.76 MWh. Katlumāju jauda ir dažāda, sākot ar 0.3 MW Rudē līdz 3.6 MW Rojā. Attiecīgi atšķiras arī siltumtīklu garums un patērētāju skaits. TN siltumenerģijas ražošanai izmanto koksnes šķeldu, malku, koksnes granulas.

Komercdarbība siltumenerģijas ražošanā, pārvadē un sadalē tiek veikta saskaņā ar Enerģētikas likumu,⁸ likumu "Par sabiedrisko pakalpojumu regulatoriem",⁹ Ministru kabineta 2008. gada 21. oktobra noteikumi Nr. 876 "Siltumenerģijas piegādes un lietošanas noteikumi"¹⁰, un citiem tiesību aktiem un SPRK lēmumiem.

Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 1.punkts nosaka, ka pašvaldības autonomā funkcija ir organizēt iedzīvotājiem komunālos pakalpojumus (ūdensapgāde un kanalizācija; **siltumapgāde**; sadzīves atkritumu apsaimniekošana; notekūdeņu savākšana, novadīšana un attīrīšana) neatkarīgi no tā, kā īpašumā atrodas dzīvojamais fonds.

TN un TNP **18.02.2025.** ir noslēgusi **Līgumu par sabiedrisko siltumapgādes pakalpojumu sniegšanu Nr. TNPCP/25/9-23/86/L**, kas nosaka, ka pašvaldība piešķir TN īpašas tiesības sniegt un TN apņemas nodrošināt sabiedriskos siltumapgādes pakalpojumus Talsu novada Ģibuļu pagastā, Laucienes pagastā, Laidzes pagastā, Sabiles un Abavas pagastā, Rojas pagastā, Stendē, Valdemārpilī, Virbu pagastā, Lībagu pagastā, Īves pagastā un Vandzenes pagastā saskaņā ar šī Līguma nosacījumiem un normatīvo aktu prasībām. Sniedzot sabiedriskos siltumapgādes pakalpojumus, TN nodrošina šādus pakalpojumus:

- siltumenerģijas ražošanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām;

⁸ <https://likumi.lv/ta/id/49833-energetikas-likums>

⁹ <https://likumi.lv/ta/id/12483-par-sabiedrisko-pakalpojumu-regulatoriem>

¹⁰ <https://likumi.lv/ta/id/183035-siltumenergijas-piegades-un-lietosanas-noteikumi>

- nepārtrauktu siltumenerģijas piegādi apkures sezonā ēku un būvju apsildei atbilstoši Latvijas Republikas un Eiropas Savienības kopienas tiesību normu prasībām, izņemot nepārvaramas varas apstākļu laikā;
- siltumenerģijas novadīšanu līdz siltumtīklu un siltumapgādes sistēmu piederības robežai atbilstoši normatīvo aktu prasībām, izmantojot Pakalpojuma sniedzēja inženierkomunikācijas;
- slēdz līgumus ar siltumenerģijas pakalpojuma saņēmējiem par siltumenerģijas pakalpojuma sniegšanu;
- visu nepieciešamo atļauju (licenču) saņemšanu siltumenerģijas pakalpojuma sniegšanai saskaņā ar normatīvajiem aktiem;
- siltumenerģijas ražošanas un siltumapgādes infrastruktūras, kas izmantojama sabiedrisko pakalpojuma sniegšanai, apsekošanu, uzturēšanu, apkalpošanu, plānveida atjaunošanu, rekonstrukciju, jaunu perspektīvo siltumapgādes tīklu izbūves apzināšanu un izbūves plānošanu, energoefektivitātes veicināšanu;
- Eiropas Savienības finanšu instrumentu un finansējumu piesaisti, piedaloties Eiropas Savienības izsludinātajos projektu konkursos, savas kompetences robežās koordinējot un uzraugot projektu realizāciju.

Līgums ir spēkā līdz **2035. gada 12. februārim**.

Pamatdarbības veids Nr. 2 – Namu pārvaldīšana un apsaimniekošana

TN ir reģistrēts LR Ekonomikas ministrijas Būvniecības informācijas sistēmas **Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā**¹¹ ar reģistrācijas Nr. 34. Informācija par TN pakalpojumu sniegšanas teritorijām iekļauta attēlā zemāk.

Attēls 3. BIS dati par TN

▼ Pārvaldnieku reģistra numurs	Nosaukums / Vārds Uzvārds	Pakalpojumu sniegšanas teritorijas	Reģistrēts	Statuss
34	SIA "TALSU NAMSAIMNIEKS"	- Talsu nov., Talsi - Talsu nov., Laucienes pag. - Talsu nov., Balgales pag. - Talsu nov., Laidzes pag. - Talsu nov., Valdemārpils - Talsu nov., Ārlavas pag. - Talsu nov., Valdgales pag. - Talsu nov., Īves pag. - Talsu nov., Ģibuļu pag. - Talsu nov., Sābīle - Talsu nov., Abavas pag. - Talsu nov., Virbu pag. - Talsu nov., Stende - Talsu nov., Strazdes pag. - Talsu nov., Dundagas pag. - Talsu nov., Rojas pag.	19.03.2012	Aktīvs

Datu avots: BIS

TN namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumus nodrošina Talsu novada administratīvajā teritorijā.

TN namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumus sniedz atbilstoši šādiem normatīvajiem aktiem: Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums¹², Dzīvokļu īpašuma likums¹³, Dzīvojamo telpu īres likums¹⁴, Likums par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju¹⁵, Ēku energoefektivitātes likums¹⁶, kā arī atbilstoši attiecīgajiem MK noteikumiem, kas izdoti uz šo likumu pamata, vai ir saistoši namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzējiem.

TN ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopībām, kuras ir pieņēmušas lēmumu par mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas nodošanu TN, slēdz **Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas**

¹¹ https://bis.gov.lv/bisp/lv/house_managers/1130

¹² <https://likumi.lv/ta/id/193573-dzivojamo-maju-parvaldisanas-likums>

¹³ <https://likumi.lv/ta/id/221382-dzivokla-ipasuma-likums>

¹⁴ <https://likumi.lv/ta/id/322216-dzivojamo-telpu-ires-likums>

¹⁵ <https://likumi.lv/ta/id/35770-par-valsts-un-pasvaldibu-dzivojamo-maju-privatizaciju>

¹⁶ <https://likumi.lv/ta/id/253635-eku-energoefektivitates-likums>

pilnvarojuma līgumus, ar kuru īpašnieki uzdod un pilnvaro TN pārvaldīt konkrēto nekustamo īpašumu, kā arī nodrošināt dzīvojamās mājas kopīpašumā esošo daļu un atsevišķo īpašumu apgādi ar komunālajiem pakalpojumiem un citiem līgumā noteiktajiem pakalpojumiem, slēdzot dzīvokļu īpašnieku vārdā pakalpojuma līgumus, un nodrošinot nekustamā īpašuma pārvaldīšanu, apsaimniekošanu, uzturēšanu atbilstoši reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem un īpašnieku kopības lēmumiem.

TN un TNP **17.03.2025.** ir noslēgusi **Pilnvarojuma līgumu Nr. TNPCP/25/9-23/145/L par Talsu novada pašvaldības dzīvokļu apsaimniekošanu**, kas nosaka, ka TNP uzdod un TN apņemas apsaimniekot Pilnvaras devējam piederošos dzīvokļus (turpmāk – Objekti), kas norādīti "Talsu novada pašvaldības dzīvokļu saraksts", atbilstoši Pilnvaras devēja norādījumiem (turpmāk – Pakalpojums), ietverot šādus darbus:

- veikt Pakalpojumu saskaņā ar Pilnvaras devēja apstiprinātu kārtību dzīvojamā fonda apsaimniekošanā, citiem lēmumiem, rīkojumiem un noteikumiem, ievērojot normatīvos tiesību aktus;
- pārstāvēt Pilnvaras devēja intereses saistībās un tiesiskajās attiecībās, kas izriet no Pilnvaras devēja īpašuma tiesībām uz Objektiem;
- iekasēt īres maksas no Objektu īrniekiem atbilstoši Talsu novada domes lēmumos un Talsu novada domes 2022. gada 15. novembra saistošajos noteikumos Nr. 34 "Par Talsu novada pašvaldībai piederošu vai piekrītošu dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanu" noteiktajos apjomos;
- veikt saņemto īres maksu grāmatvedības uzskaiti un glabāt grāmatvedības un citus dokumentus, kas attiecas uz Pakalpojuma veikšanu;
- informēt Talsu novada pašvaldības Nekustamo īpašumu un vides pārvaldības departamentu par īres maksas parādiem, kuru apmērs pārsniedz 2 (divu) mēnešu īres maksas apmēru;
- 5 (piecu) darba dienu laikā pēc Objekta atbrīvošanas informēt Talsu novada pašvaldības Nekustamo īpašumu un vides pārvaldības departamentu par īres līguma izbeigšanu un Objekta atbrīvošanu no īrniekam piederošajām mantām;
- nodrošināt īrniekiem tiesības atbilstoši noslēgtajiem īres līgumiem un normatīvajiem aktiem lietot attiecīgo Objektu.

Līgums ir spēkā līdz **2026. gada 31. decembrim**.

TN un TNP **03.04.2023.** ir noslēgusi **Apsaimniekošanas līgumu Nr. TNPCA/23/9-23/139/PAKL**, kas nosaka, ka TNP uzdod un TN apņemas apsaimniekot TNP piederošo būvju īpašumu Kareivju ielā 7, Talsos, Talsu novadā, kadastra Nr. 88015090020, kas sastāv no būves ar nosaukumu "Administratīvā ēka", kadastra apzīmējums 88010090014001, ar kopējo platību 4 096,4 m², zemes vienību ar kadastru apzīmējumu 88010090192, kopējo platību 140,90 m², kā arī TNP tiesiskajā valdījumā esošo zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 88010090014, kopējo platību 12 901 m², ietverot šādus darbus:

- ēkas un inženierkomunikāciju tehniskās apkopes, uzturēšanas un avārijas darbi,
- telpu ikdienas uzkopšana (biroja, koplietošanas, sanitāro telpu),
- teritorijas uzkopšana vasaras un ziemas sezonā, t.sk. zāliena pļaušana, sniega tīrīšana.

Līgums ir spēkā līdz **2025. gada 31. decembrim**.¹⁷

TN un TNP **05.04.2023.** ir noslēgusi **Apsaimniekošanas līgumu Nr. TNPCA/23/9-23/147/PAKL**, kas nosaka, ka TNP uzdod un TN apņemas apsaimniekot TNP piederošo būvi ar nosaukumu "Administratīvā ēka", kadastra apzīmējums 88010130139001, ar kopējo platību 613,2 m², kas atrodas nekustamā īpašuma Lielā ielā 25, Talsos, kadastra Nr. 88010130139, ietverot šādus darbus:

- ēkas un inženierkomunikāciju tehniskās apkopes, uzturēšanas un avārijas darbi,
- telpu ikdienas uzkopšana (biroja, koplietošanas, sanitāro telpu), t.sk. maināmo paklāju novietošana.

Līgums ir spēkā līdz **2025. gada 31. decembrim**.¹⁸

¹⁷ Vienošanās Nr. 2 par grozījumiem 03.04.2023. telpu apsaimniekošanas līgumā Nr. TNPCA/23/9-23/139/L

¹⁸ Vienošanās Nr. 2 par grozījumiem 05.04.2023. apsaimniekošanas līgumā Nr. TNPCA/23/9-23/147/PAKL

TN un TNP **05.04.2023.** ir noslēgusi **Apsaimniekošanas līgumu Nr. TNPCA/23/9-23/146/PAKL**, kas nosaka, ka TNP uzdod un TN apņemas apsaimniekot TNP piederošo nekustamo īpašumu Lielā ielā 27, Talsos, Talsu novadā, kadastra Nr. 88010130140, kas sastāv no būves ar nosaukumu "Administratīvā ēka", kadastra apzīmējums 88010130140001, ar kopējo platību 867,8 m² un zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 88010130140, kopējo platību 992 m², ietverot šādus darbus:

- ēkas un inženierkomunikāciju tehniskās apkopes, uzturēšanas un avārijas darbi,
- telpu ikdienas uzkopšana (biroja, koplietošanas, sanitāro telpu), t.sk. maināmo paklāju novietošana,
- teritorijas uzkopšana vasaras un ziemas sezonā, t.sk. zāliena pļaušana, sniega tīrīšana.

Līgums ir spēkā līdz **2025. gada 31. decembrim**.¹⁹

TN un TNP **06.03.2024.** ir noslēgusi **Apsaimniekošanas līgumu Nr. TNPCP/24/9-23/139/L**, kas nosaka, ka TNP uzdod un TN apņemas apsaimniekot TNP piederošo nekustamo īpašumu Lielā ielā 22, Talsos, Talsu novadā, kadastra Nr. 88010090050, kas sastāv no būves ar nosaukumu "Veikals-bibliotēka", kadastra apzīmējums Nr. 88010090050001, ar kopējo platību 1 286,2 m², ietverot šādus darbus: ēkas un inženierkomunikāciju tehniskās apkopes, uzturēšanas un avārijas darbi.

Līgums ir spēkā līdz **2025. gada 31. decembrim**.²⁰

TN un TNP **05.04.2023.** ir noslēgusi **Apsaimniekošanas līgumu Nr. TNPCA/23/9-23/145/PAKL**, kas nosaka, ka TNP uzdod un TN apņemas apsaimniekot TNP piederošo būvju īpašumu Stabu ielā 6, Talsos, Talsu novadā, kadastra Nr. 88015090046, kas sastāv no būves ar nosaukumu "Garāža", kadastra apzīmējums 88010090009003, ar kopējo platību 555,7 m², kā arī Pasūtītajam tiesiskajā valdījumā esošo zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 88010090009, kopējo platību 60 m², ietverot šādus darbus:

- ēkas un inženierkomunikāciju tehniskās apkopes, uzturēšanas un avārijas darbi,
- teritorijas uzkopšana vasaras un ziemas sezonā.

Līgums ir spēkā līdz **2025. gada 31. decembrim**.²¹

Papildu pakalpojumi

Ievērojot, ka TN ir pašvaldības kapitālsabiedrība, TN ir noteikti, un **apstiprināti izcenojumi** dažādiem iespējamajiem pakalpojumiem, neatkarīgi no šādu sniegto pakalpojumu apjoma un TN resursu kapacitātes. Pakalpojumu cenrādis publicēts TN interneta vietnē²² un satur tādus pakalpojumus, kā:

- santehnika, elektriķa, remontstrādnieka pakalpojumi;
- ūdens skaitītāju plombēšana;
- autotransporta ceļa izdevumi;
- zālāju pļaušana;
- transporta "BobCat" pakalpojumi;
- autopacēlāja pakalpojumi;
- traktortehnikas "Kubota" pakalpojumi.

Tomēr analizējot TN faktiski sniegto papildu pakalpojumu apjomu iepriekšējā periodā (ietverts šī ziņojuma 1.2.nodaļā), var konstatēt, ka TN sniegto papildu pakalpojumu apjoms ir nebūtisks, un šie pakalpojumi **nav uzskatāmi** par TN pamatdarbības nozīmīgu sastāvdaļu. Šādu maksas pakalpojumu sniegšanas mērķis ir **lietderīgi un saimnieciski izmantot TN rīcībā esošos resursus**, kas nepieciešami TN pamatdarbībai, kad tie nav noslogoti pamatpakalpojuma nodrošināšanā. TN veic arī starpniecības funkciju attiecībā uz pakalpojumiem, kurus TN darbības jomās nodrošina ārpakalpojumu sniedzēji.

Tāpēc padziļināts izvērtējums attiecībā uz **TN papildu pakalpojumiem** netiek veikts.

¹⁹ Vienošanās Nr. 2 par grozījumiem 05.04.2023. apsaimniekošanas līgumā Nr. TNPCA/23/9-23/146/PAKL

²⁰ Vienošanās Nr. 2 par grozījumiem 06.03.2024. telpu apsaimniekošanas līgumā Nr. TNPCP/24/9-23/139/L

²¹ Vienošanās Nr. 2 par grozījumiem 05.04.2023. apsaimniekošanas līgumā Nr. TNPCA/23/9-23/145/PAKL

²² <https://www.talsunamsaimnieks.lv/pakalpojumi/cenradis/>

1.2. Pakalpojumu saņēmēji un to ieguvumi



Galvenie secinājumi

- TN pamatdarbības galvenos ieņēmumus 2024. gadā veido **siltumenerģijas apgādes** pakalpojumi (**40.4%** no pamatdarbības ieņēmumiem), **namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas** pakalpojumi (**37.0%** no pamatdarbības ieņēmumiem), kas kopā veido ~80% no visiem pamatdarbības ieņēmumiem.
- 2024./2025. gada apkures sezonā TN kopā ir realizējusi/piegādājusi **siltumenerģiju 19 749.80 MWh apmērā 124 klientiem**, no kuriem 42 - juridiskas personas, bet 82 - daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas.
- Ieguvumus TN siltumenerģijas apgādes pakalpojumu saņēmējiem, kas pieslēgušies centralizētajai siltumenerģijas apgādes sistēmai: nav nepieciešams veidot un uzturēt individuālus apkures risinājumus, kā arī nav jāuztraucas par izejvielu iegādi un uzglabāšanu. Visa nepieciešamā siltumenerģija tiek nodrošināta centralizēti.
- TN namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumus sniedz **277 daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām** Talsu novada administratīvajā teritorijā. TN arī apsaimnieko **759 TNP piederošus dzīvokļus** atbilstoši TNP pilnvarojumam.
- Galvenie **ieguvēji** no TN sniegtajiem namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumiem ir daudzdzīvokļu dzīvojamo māju **dzīvokļu īpašnieki un iedzīvotāji**, jo namu pārvaldītājs un apsaimniekotājs strādā un rūpējas, lai nodrošinātu mājas iedzīvotājiem drošus un ērtus dzīves apstākļus, un apkārtējo vidi.

TN pakalpojumu saņēmēji un to ieguvumi tiks vērtēti atsevišķi katram TN darbības virzienam. TN darbības ieņēmumi un pakalpojumu grupas 2020. - 2024. gadā apkopotas tabulā zemāk.

Tabula 2. TN ieņēmumi no pamatdarbības (2020.-2024. gads)

ieņēmumi	2020. gads ²³ (EUR)	2021. gads ²⁴ (EUR)	2022. gads ²⁵ (EUR)	2023. gads ²⁶ (EUR)	2024. gads ²⁷ (EUR)
Ieņēmumi no dzīvojamo māju apsaimniekošanas	1 229 887	1 306 839	1 166 934	1 445 271	1 415 666
Ieņēmumi no siltumenerģijas piegādes pakalpojumiem	950 042	1 136 255	1 423 788	1 644 148	1 543 713
Ieņēmumi no pārējiem pakalpojumiem	457 588	766 493	745 977	742 394	388 363
Ieņēmumi no telpu nomas	402 907	87 292	89 097	81 532	65 912
Ieņēmumi no atkritumu izvešanas iedzīvotājiem	199 146	206 051	228 249	268 338	314 357
Ieņēmumi no kases pakalpojumiem	52 983	38 626	12 308	14 263	16 075
Ieņēmumi no kapličas pakalpojumiem	12 770	4 264	611	350	0
Ieņēmumi par citu piegādātāju sniegtajiem pakalpojumiem	9 492	37 588	39 960	65 988	78 136
KOPĀ	3 314 815	3 583 408	3 706 924	4 262 284	3 822 222

Datu avots: TN dati

Tabulā augstāk apkopotā informācija ietver TN ieņēmumu struktūru. TN pamatdarbības galvenos ieņēmumus 2024. gadā veido **siltumenerģijas apgādes** pakalpojumi (**40.4%** no pamatdarbības

²³ https://www.talsunamsaimnieks.lv/wp-content/uploads/2021/04/GP-ar-atzinumu_Talsu-namsaimnieks_2020.pdf

²⁴ https://www.talsunamsaimnieks.lv/wp-content/uploads/2022/04/2021_gada_parskats-ar-zinojumu.pdf

²⁵ https://www.talsunamsaimnieks.lv/wp-content/uploads/2023/05/GP2022-TalsuNams_gala_28_03_2023_.pdf

²⁶ https://www.talsunamsaimnieks.lv/wp-content/uploads/2024/04/GP2023-TalsuNams_projekts-13.03.2024_GALA.pdf

²⁷ https://www.talsunamsaimnieks.lv/wp-content/uploads/2025/03/GP2024-TalsuNams_GALA1.pdf

ieņēmumiem), **namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas** pakalpojumi (**37.0%** no pamatdarbības ieņēmumiem), kas kopā sastāda gandrīz 80% no visiem pamatdarbības ieņēmumiem.

Ieņēmumi no atkritumu izvešanas 2024. gadā sastāda 314 357 EUR, tomēr šos pakalpojumus nenodrošina TN, bet tikai iekļauj apsaimniekojamo daudzdzīvokļu dzīvojamu māju dzīvokļu īpašnieku kopējos rēķinos par apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem. Atkritumu izvešanas pakalpojumus nodrošina SIA "Atkritumu apsaimniekošanas sabiedrība "PIEJŪRA"".

Ieņēmumi no pakalpojumiem, kurus nodrošina citi pakalpojumu sniedzēji, ir iekļauti arī pozīcijā 'Ieņēmumi no citu piegādātāju sniegtajiem pakalpojumiem', un to vērtība 2024. gadā bija 78 136 EUR, kas galvenokārt ir ar koplietošanas elektroenerģijas apmaksu saistīti ieņēmumi.

Ieņēmumu pozīcijā 'Ieņēmumi no pārējiem pakalpojumiem', kuru kopējā vērtība 2024. gadā bija 388 363 EUR, ietverti:

- nedzīvojamo telpu apsaimniekošana 217 872 EUR;
- ieņēmumi no izpildītajiem darbiem atbilstošu dzīvokļu īpašnieku kopību lēmumiem (no māju uzkrājumiem) 44 985 EUR;
- komunālie pakalpojumi nedzīvojamo telpu nomniekiem 40 379 EUR;
- tiesu izdevumi 9 235 EUR;
- ieņēmumi no iekārtu, kabeļu u.c. izvietošanas dzīvojamās ēkās 3 611 EUR;
- transporta izmantošana un pakalpojumi 7 493 EUR;
- dažādi vienreizēji pakalpojumi, kas saistīti ar ēku un teritorijas apsaimniekošanu un uzturēšanu (santehnisks darbi, elektriķa pakalpojumi, teritorijas uzkopšana, vides objektu uzstādīšana, u.tml.) 64 787 EUR.

TN ieņēmumi no **telpu nomas** 2024. gadā bija 65 912 EUR jeb **1.7%** no kopējiem pamatdarbības ieņēmumiem. Tomēr ieņēmumus par telpu nomu pārsvarā veido nomnieku maksājumi par TNP piederošajām telpām, kuras nodotas TN apsaimniekošanai uz TNP nedzīvojamā fonda apsaimniekošanas līgumu pamata, un attiecīgie saņemtie maksājumi par telpu nomu pieder un tiek nodoti TNP.

TN ieņēmumi no **kases operācijām**, kas saistītas ar maksājumu pieņemšanu no klientiem rēķinu apmaksai 2024. gadā bija 16 075 EUR jeb **0.4%** no kopējiem pamatdarbības ieņēmumiem.

No ieņēmumu analīzes augstāk var secināt, ka **TN galvenos ieņēmumus 2024. gadā guva** no siltumenerģijas apgādes un namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumiem, tostarp, neapdzīvojamo telpu apsaimniekošanas. Pārējie ieņēmumi ir saistīti ar starpniecības funkciju citu pakalpojumu sniedzēju nodrošinātajiem pakalpojumiem, kā arī ar savu resursu, kas nepieciešami pamatdarbības nodrošināšanai, efektīvu izmantošanu un saimniecisku rīcību laikā, kad minētie resursi netiek izmantoti pamatdarbības nodrošināšanai.

Tabulā zemāk apkopoti TN pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi.

Tabula 3. TN pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi (2020.-2024. gads)

ieņēmumi	2020. gads ²⁸ (EUR)	2021. gads ²⁹ (EUR)	2022. gads ³⁰ (EUR)	2023. gads ³¹ (EUR)	2024. gads ³² (EUR)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu pārdošanas (neto rezultāts pamatlīdzekļu darījumos)	1 159	934	14 695	1 035	569
ERAF līdzfinansējums projektā "Ergoefektivitātes paaugstināšanas pasākumi"	97 979	99 450	64 424	30 594	47 093
Pārējie ieņēmumi	101 266	138 103	151 636	145 945	89 790
Ieņēmumi no pakalpojumiem	201	174	150	129	127

²⁸ https://www.talsunamsaimnieks.lv/wp-content/uploads/2021/04/GP-ar-atzinumu_Talsu-namsaimnieks_2020.pdf

²⁹ https://www.talsunamsaimnieks.lv/wp-content/uploads/2022/04/2021_gada_parskats-ar-zinojumu.pdf

³⁰ https://www.talsunamsaimnieks.lv/wp-content/uploads/2023/05/GP2022-TalsuNams_gala_28_03_2023_.pdf

³¹ https://www.talsunamsaimnieks.lv/wp-content/uploads/2024/04/GP2023-TalsuNams_projekts-13.03.2024_GALA.pdf

³² https://www.talsunamsaimnieks.lv/wp-content/uploads/2025/03/GP2024-TalsuNams_GALA1.pdf

KOPĀ	200 605	238 661	230 905	177 703	137 579
-------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Datu avots: TN

No tabulā augstāk iekļautās informācijas var konstatēt, ka TN **pārējos saimnieciskās darbības ieņēmumus** 2024. gadā, galvenokārt, veidoja ieņēmumi no šaubīgo debitoru atmaksas 71 766 EUR, tai skaitā, likumiskie procenti, ieņēmumi no rēķinu sagatavošanas un nosūtīšanas 16 882 EUR (abas ieņēmumu grupas iekļautas pozīcijā 'Pārējie ieņēmumi'), kā arī nākamo periodu ieņēmumu norakstījumi par īstenotajiem ES struktūrfondu līdzfinansētajiem projektiem 47 093 EUR.

Pakalpojumu saņēmēji

Pakalpojumu tirgus definēšana ir veikta, kas ietver gan pakalpojuma definēšanu, gan ģeogrāfiskās teritorijas noteikšanu. Pakalpojumu un ģeogrāfisko teritoriju nosaka pakalpojumu sniegšanai nepieciešamā infrastruktūra.

Attēlā zemāk ir redzama Talsu novada administratīvā teritorija.



Attēls 4. Talsu novada administratīvās teritorijas teritoriālais iedalījums

Datu avots: Talsu novada ilgtspējīgas attīstības stratēģija 2022.-2040. gadam³³

Siltumenerģijas ražošana, pārvade un sadale

TN nodrošina siltumenerģijas ražošanu un piegādi Talsu novada iedzīvotājiem Ģibuļu, Laidzes, Virbu, Laucienes, Īves, Lībagu, Rojas un Vandzenes pagastos, kā arī Stendes, Sabiles un Valdemārpils pilsētās. Sabiedrība ražo siltumenerģiju un piegādā to lietotājiem vietās, kur ir centralizētie siltumapgādes tīkli, nodrošinot iedzīvotājiem komunālos pakalpojumus.

Tabulā zemāk ir iekļauta informācija par klientu skaitu un realizēto siltumenerģijas daudzumu 2024./2025. gada apkures sezonā katrai no TN katlumājām.

³³ <https://www.talsunovads.lv/lv/media/60/download?attachment>

Tabula 4. TN katlumājas, realizētā siltumenerģija, klientu skaits (2024./2025. gada apkures sezona)
Talsu novadā

Katlumājas adrese	Realizētais siltumenerģijas daudzums, apkures sezona 2024/2025, MWh	Klientu skaits (juridiskās personas)	Klientu skaits (daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas)	Klientu skaits kopā
Katlumāja Brīvības ielā 80, Stendē	1 100.33	1	6	7
Katlumāja Liepu ielā 33A, Stendē	223.39	0	2	2
Katlumāja Ventspils ielā 21D, Sabilē	1 271.77	3	4	7
Katlumāja Zirņu ielā 1, Sabilē	333.86	0	2	2
Katlumāja Torņu ielā 24, Jaunpagastā, Vīrbu pag.	1 372.34	5	6	11
Katlumāja Mundigciemā, Lībagu pag.	373.85	2	2	4
Laucienes pansionāta katlumāja Laucienē, Laucienes pag.	1 660.00	1	1	2
Laucienes bērnudārza katlumāja Laucienē, Laucienes pag.	201.10	1	0	1
Laucienes centra katlumāja, Laucienē, Laucienes pag.	1 811.59	9	7	16
Katlumāja Pastendē, Ģibuļu pag.	2 447.00	4	10	14
Katlumāja Zvirgzdos, Laidzes pag.	521.00	1	4	5
Katlumāja Laidzē, Laidzes pag.	1 448.00	2	7	9
Katlumāja Vandzenes skolas ciemā, Vandzene, Vandzenes pag.	316.00	1	1	2
Katlumāja Parka ielā 9, Valdemārpilī	2 017.00	5	9	14
Katlumāja Saulgriezēs, Tiņģerē, Īves pag.	162.00	0	1	1
Katlumāja Rūdē, Rojas pag.	325.57	0	2	2
Katlumāja Dārza ielā 5, Rojā, Rojas pag.	4 165.00	7	18	25
KOPĀ	19 749.80	42	82	124

Datu avots: TN

TN kopā 2024./2025. gada apkures sezonā ir realizējusi/piegādājusi **siltumenerģiju 19 749.80 MWh apmērā**. TN šajā periodā **kopā bija 124 klienti**, no kuriem 42 - juridiskas personas, bet 82 - daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas.

Ieguvumus TN siltumenerģijas apgādes pakalpojumu saņēmējiem, kas pieslēgušies centralizētajai siltumenerģijas apgādes sistēmai, veido **saņemtā siltumenerģija**, nav jāveic **lokālu siltumenerģijas apgādes risinājumu** izveide, kā arī nav jāveic siltumenerģijas iegūšanai nepieciešamo **izejvielu sagāde**.

Namu pārvaldīšana un apsaimniekošana

TN nodrošina namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumus daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Talsu novada administratīvajā teritorijā.

Tabulā zemāk ir iekļauta informācija par kopējo dzīvokļu skaitu un dzīvojamo telpu platību daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kurām namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumus nodrošina TN uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata.

Tabula 5. Kopējais dzīvokļu skaitu un dzīvojamo telpu platība daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kurām namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumus nodrošina TN (stāvoklis uz 01.07.2025.)

Talsu novada administratīvā teritorija	Kopējais dzīvokļu skaits daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kuru pārvaldīšanu un apsaimniekošanu nodrošina TN	Kopējā dzīvojamo telpu platība daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kuru pārvaldīšanu un apsaimniekošanu nodrošina TN, m ²
Abavas pagasts	43	1 736
Balgales pagasts	42	2 245
Dundagas pagasts	129	6 560
Ģibuļu pagasts	178	10 280
Īves pagasts	85	5 229
Laidzes pagasts	290	15 836
Laucienes pagasts	164	8 840
Lībagu pagasts	23	1 066
Rojas pagasts	598	30 695
Sabile (pilsēta)	268	13 129
Stende (pilsēta)	199	9 422
Strazdes pagasts	23	1 481
Talsi (pilsēta)	2 424	119 808
Valdemārpils (pilsēta)	146	7 509
Virbu pagasts	129	7 565
Valdgales pagasts	98	5 386
Vandzenes pagasts	27	1 171
KOPĀ	4 866	247 957

Datu avots: TN

TN namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumus sniedz **277 daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām** to dzīvokļu īpašnieku kopībām, kurās ir 4 866 dzīvokļi ar kopējo platību 247 957 m².

Obligāti veicamās namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas darbības ietver:

- dzīvojamās mājas uzturēšana (fiziska saglabāšana) atbilstoši normatīvo aktu prasībām, tajā skaitā, dzīvojamās mājas sanitārā apkope; siltumenerģijas, arī dabasgāzes, piegāde, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana, slēdzot attiecīgu līgumu ar pakalpojuma sniedzēju; elektroenerģijas nodrošināšana dzīvojamās mājas kopīpašumā esošajai daļai (arī kopīpašumā esošo iekārtu darbības nodrošināšanai); dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts; dzīvojamai mājai kā vides objektam izvirzīto prasību izpildes nodrošināšana; dzīvojamās mājas energoefektivitātes uzlabošanas pasākumu nodrošināšana; ugunsdrošības prasību izpildes nodrošināšana;
- pārvaldīšanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība, tajā skaitā, pārvaldīšanas darba plāna sagatavošana; attiecīgā gada budžeta projekta sagatavošana; finanšu uzskaites organizēšana;
- dzīvojamās mājas lietas kārtošana;
- nodrošināt zemes gabala uzturēšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes;
- informācijas sniegšana valsts un pašvaldību institūcijām.

Citas pārvaldīšanas darbības ir darbības, kas saistītas ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un tiek veiktas atbilstoši dzīvojamās mājas īpašnieka gribai un maksātspējai. Pie tām pieder ar dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu un šim nolūkam nepieciešamo pasākumu ilgtermiņa plāna sagatavošanu saistītās darbības.

Atbilstoši TNP pilnvarojumam TN papildus apsaimnieko **759 TNP piederošus dzīvokļus** gan daudzdzīvokļu mājās, kuras pārvalda un apsaimnieko TN, gan mājās, kuras pārvalda un apsaimnieko citas juridiskas personas vai paši dzīvokļu īpašnieki.

Galvenie **ieguvēji** no TN sniegtajiem namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumiem ir daudzdzīvokļu dzīvojamo māju **dzīvokļu īpašnieki un iedzīvotāji**, jo namu pārvaldītājs un apsaimniekotājs nodrošina un rūpējas par dzīvojamās mājas kopējo tehnisko stāvokli, bojājumu/avāriju novēršanu, kārtējo remontu, organizē un pārvalda mājai un dzīvokļiem nepieciešamos komunālos pakalpojumus, rūpējas par ugunsdrošības prasību izpildi, sanitāro tīrību, un veic citas svarīgas darbības, lai nodrošinātu mājas iedzīvotājiem drošus un ērtus dzīves apstākļus, un apkārtējo vidi.

2. TIRGUS RAKSTUROJUMS

2.1. Tirgus situācijas apraksts un konkurences aspekti siltumenerģijas apgādes pakalpojumu sniegšanā



Galvenie secinājumi

- Siltumenerģijas ražošanas un pārvades pakalpojumu tirgus ir ierobežots attiecībā uz pakalpojumu sniegšanas iespējām, jo, lai sniegtu centralizētus siltumenerģijas apgādes pakalpojumus, pakalpojumu sniedzējam ir nepieciešama izbūvēta infrastruktūra. Centralizētās siltumenerģijas apgādes pakalpojumu tirgū ir **dabiskais monopola stāvoklis**.
- Centralizētās siltumenerģijas apgādes pakalpojumu tirgū **ir konstatējama tirgus nepilnība**, jo konkrētajā administratīvajā teritorijā pastāv pieprasījums pēc siltumenerģijas apgādes pakalpojumiem, bet tajā nav citu komersantu, kuri varētu nodrošināt attiecīgu piedāvājumu, izņemot TN. Tirgus nepilnība **nav publiskas personas darbības sekas**.
- TN darbība siltumenerģijas apgādes pakalpojumu nodrošināšanā **negatīvi neietekmē siltumenerģijas apgādes nozares jomas**, kurās pastāv privāto komersantu piedāvājums, jo TN sniegto siltumenerģijas apgādes pakalpojumu tirgus ir ierobežots/definēts.
- TN siltumenerģijas apgādes pakalpojumu sniegšanas teritorijas, galvenokārt, ietver ciemu teritorijas, kur ir salīdzinoši zems apbūves blīvums un attiecīgi arī mazāks lietotāju pieprasītais siltumenerģijas daudzums, tāpēc pakalpojuma **izmaksas un attiecīgi tarifs** ir augstāks nekā pilsētās ar lielāku siltumenerģijas apgādes pakalpojumu patērētāju skaitu.

Tirgus situācijas raksturojums

Siltumenerģijas ražošanas un pārvades pakalpojumu tirgus ir ierobežots attiecībā uz pakalpojumu sniegšanas iespējām, jo, lai sniegtu centralizētus siltumapgādes pakalpojumus, pakalpojumu sniedzējam ir **nepieciešama izbūvēta infrastruktūra** no siltumenerģijas ražošanas vietas līdz pakalpojuma saņēmējam. Tā rezultātā noteiktas siltumenerģijas ražošanas un pārvades inženiertīklu infrastruktūras ietvaros iespējams tikai viens siltumapgādes pakalpojumu sniedzējs. Tas norāda, ka centralizētās siltumenerģijas apgādes pakalpojumu tirgū ir **dabiskais monopola stāvoklis**.

Tomēr siltumenerģijas apgādes pakalpojumu sniegšanas procesā vienā teritorijā var darboties arī vairāki komersanti: centralizētās siltumapgādes sistēmas operators un neatkarīgie ražotāji.

Siltumenerģijas apgādes pakalpojums ir regulējams, ja kopējais siltumenerģijas apjoms ir lielāks par 5 000 MWh/gadā (mazās siltumapgādes sistēmas netiek regulētas, lai neuzliktu papildu administratīvo slogu siltumapgādes komersantiem un tādējādi nepalielinātu siltumapgādes izmaksas un tarifus).

SPRK ir izsniegusi **62 licences**³⁴ (skaits uz 13.08.2025.) komersantiem, kas sniedz siltumapgādes pārvades un sadales pakalpojumus dažādās Latvijas apdzīvotajās vietās.

Siltumapgādes pakalpojuma tarifu sabiedriskā pakalpojuma sniedzējs aprēķina saskaņā ar SPRK izstrādāto "Siltumenerģijas apgādes pakalpojumu tarifu aprēķināšanas metodika" (izdota ar 2010. gada 14. aprīļa SPRK padomes lēmumu Nr.1/7).³⁵

Tabulā zemāk apkopota informācija par SPRK apstiprinātajiem³⁶ siltumenerģijas tarifiem Kurzēmē.

³⁴ <https://www.sprk.gov.lv/content/registresanalicencesana-1>

³⁵ <https://likumi.lv/ta/id/208283-siltumenerģijas-apgādes-pakalpojumu-tarifu-apreķinasanas-metodika>

³⁶ <https://infogram.com/siltumenerģijas-apgādes-pakalpojumu-tarifu-karte-1hxr4zloongo6yo?live>

Tabula 6. SPRK publicētie siltumenerģijas apgādes pakalpojumu tarifi (stāvoklis uz 13.08.2025.)

Pakalpojuma sniedzējs	Pakalpojumu sniegšanas administratīvā teritorija	Siltumenerģijas apgādes pakalpojumu tarifs, EUR/MWh, bez PVN
SIA "AIZPUTES NAMI"	Aizpute; Cīravas pag.; Kūdras ciems, Aizputes pag.; Kazdangas pag.	86.22
SIA "Brocēnu Enerģija"	Brocēni	81.44
SIA "GROBIŅAS NAMSERVISS"	Grobiņa; Pāvilosta; Vērgales ciems; Kapsēdes ciems; Cimdnieku ciems; Robežnieku ciems; Lieģu ciems; Durbe; Vecpils ciems; Nīcas ciems	76.83
SIA "Kandavas komunālie pakalpojumi"	Kandava; Vānes ciems; Zantes ciems	78.93
SIA "KULDĪGAS SILTUMTĪKLI"	Kuldīga; Padures ciems, Padures pag.; Mežvaldes ciems, Rumbas pag.; Rendas ciems, Rendas pag.; Vārmes ciems, Vārmes pag.; Pelču ciems, Pelču pag.; Priedaines ciems, Kurmāles pag.	70.61
SIA "LIEPĀJAS ENERĢIJA"	Liepāja	71.93
SIA "SALDUS KOMUNĀLSERVISS"	Saldus; Namiķi; Pampāļu ciems; Ezeres ciems	85.31
SIA "Talsu BIO-ENERĢIJA"	Talsi	66.48
SIA "TALSU NAMSAIMNIEKS"	Valdemārpils; Sabile; Stende; Vandzenes skolas ciems; Laidze, Laidzes pag.; Zvirgzdi, Laides pag.; Lauciene, Laucienes pag.; Mundigciems, Lībagu pag.; Pastende, Ģibuļu pag.; Jaunpagasts, Virbu pag.; Priedes, Abavas pag.	92.56
SIA "Tukuma siltums"	Tukums; Pūres ciems; Sēmes ciems; Raudas ciems; Lapmežciems; Tumes ciems; Vienības ciems; Slampes ciems; Džūkstes ciems	63.42
PSIA "Ventspils siltums"	Ventspils	74.42
SIA "VNK serviss"	Stiklu ciems	167.53
	Usmas ciems	89.61
	Ugāles ciems	83.42
	Blāzmas ciems	89.99
	Piltene	58.36
	Ventas ciems	133.69
	Tārgales ciems	61.82
	Užavas ciems	169.60
	Jūrkalnes ciems	131.70

Datu avots: SPRK

Vērtējot TN siltumenerģijas apgādes pakalpojumu tarifu salīdzinājumā ar SPRK apstiprinātajiem siltumenerģijas apgādes pakalpojumu tarifiem citiem komersantiem apkārtējos novados, var secināt, ka TN pakalpojumu **tarifs ir vidēji augsti** salīdzinājumā ar citiem šādu pakalpojumu sniedzējiem Kurzemē. Lielākai daļai siltumenerģijas apgādes pakalpojumu sniedzēju apkārtējos novados tarifi ir 10-20% zemāki nekā TN, tomēr atsevišķos ciemos siltumenerģijas apgādes tarifi ir pat 40-80% augstāki nekā TN tarifs.

TN ir gandrīz vienīgā no augstāk apskatītajiem siltumenerģijas apgādes pakalpojumu sniedzējiem, kuram pakalpojumu sniegšanas teritorijā neietilpst novada centrs. Talsu pilsētā siltumenerģijas apgādi nodrošina privātais komersants SIA "Talsu BIO-ENERĢIJA". Tā kā TN siltumenerģijas apgādes pakalpojumu sniegšanas teritorijas, galvenokārt, ietver ciemu teritorijas, kur ir salīdzinoši zems apbūves blīvums un attiecīgi arī **mazāks lietotāju pieprasītais siltumenerģijas daudzums**, tad pakalpojuma izmaksas un attiecīgi tarifs ir augstāks nekā pilsētās ar lielāku siltumenerģijas apgādes pakalpojumu

patērētāju skaitu. Papildus jānorāda, ka TN siltumenerģijas ražošanu veic ģeogrāfiski dažādās vietās (17 katlumājas), kas ietver arī dažādu atsevišķu centralizētās siltumapgādes inženiertīklu uzturēšanu un fiksētas izmaksas, tāpēc siltumenerģijas apgādes pakalpojuma izmaksas var būt augstākas.

Tirgus nepilnība

Centralizētās siltumenerģijas apgādes pakalpojumu tirgū **ir konstatējama tirgus nepilnība**, jo konkrētā administratīvajā teritorijā pastāv pieprasījums pēc siltumenerģijas apgādes pakalpojumiem, bet tajā nav citu komersantu, kuri varētu nodrošināt attiecīgu piedāvājumu, izņemot TN. Tas ir saistīts ar tirgus barjerām ienākšanai šo pakalpojumu tirgū, jo pakalpojumu sniegšanai nepieciešama attiecīga infrastruktūra.

Siltumenerģijas apgādes pakalpojums sastāv no vairākām komponentēm, kas ietver siltumenerģijas ražošanu, pārvadi un sadali. Tomēr, lai patērētājs saņemtu siltumenerģijas apgādes pakalpojumu, pakalpojuma sniedzējam jānodrošina visu minēto komponentu mijiedarbība. Tirgū ir novērojama **privāto komersantu interese par atsevišķām** pakalpojuma komponentēm – siltumenerģijas ražošanu un tirdzniecību, bet pārsvarā nav interese par siltumenerģijas pārvadi un sadali. Īpaši tas attiecas uz apdzīvotajām vietām ārpus pilsētām, kur ir salīdzinoši neliels siltumenerģijas patērētāju skaits un kopējais patērētais siltumenerģijas daudzums.

Lai izveidotu, uzturētu un attīstītu centralizētu siltumenerģijas apgādes sistēmu, jāveic būtiskas finanšu investīcijas. Siltumenerģijas tarifi patērētājiem tiek apstiprināti SPRK, vai ar pašvaldības lēmumu un peļņas apjoms ir ierobežots. Augstais investīciju apjoms un siltumenerģijas apgādes nozares zemā rentabilitāte ir iemesls, kādēļ privātie komersanti nepiedāvā siltumenerģijas apgādes pakalpojumus konkrētajā tirgū. Tirgus nepilnība **nav publiskas personas darbības sekas**.

Ietekme uz konkurenci

TN darbība siltumapgādes pakalpojumu nodrošināšanā **negatīvi neietekmē siltumenerģijas ražošanas nozares jomas**, kurās pastāv privāto komersantu piedāvājums, kā arī nerada negatīvu ietekmi uz privātajiem komersantiem. TN darbība nerada negatīvu ietekmi arī uz citiem tirgus dalībniekiem un konkurences procesu kopumā citos tirgos, jo TN sniegto siltumenerģijas apgādes pakalpojumu tirgus ir ierobežots/definēts.

TN iesaiste komercdarbībā neabsorbē kapitālu un cilvēkresursus no citiem tirgiem, jo bieži pašvaldības kapitālsabiedrībā atalgojuma līmenis nesasniedz privātā sektora atalgojuma līmeni, tādēļ **tieša ietekme uz cilvēkresursu pārņemšanu nav novērojama**. Vienlaikus gan jāatzīmē, ka darbs pašvaldības kapitālsabiedrībā nodrošina cilvēkiem stabilitātes un drošības sajūtu, kas saistīts ar atalgojuma savlaicīgu izmaksu, nodokļu nomaksu, sociālajām garantijām.

Attiecībā uz inovācijām siltumenerģijas ražošanas nozarē var secināt, ka **inovācijas**, kas saistītas ar papildu pakalpojumiem siltumenerģijas apgādes pakalpojumu tirgū **netiek ierobežotas**. Publiskai personai (pašvaldībai) ir svarīgi sniegt pakalpojumus iedzīvotājiem, kā arī juridiskām personām, par iespējami zemākām cenām, ievērojot konkrētās pašvaldības iedzīvotāju intereses, tāpēc ieguldījumi attīstībā un inovācijās tiek veikti, ja tie dod tūlītēju ekonomisku efektu un nesadārdzina sniegto pakalpojumu. Tehnoloģiju attīstība ir kļuvusi par pozitīvu ārējās vides faktoru, kas veicina siltumapgādes efektivitātes pieaugumu. Tehnoloģiju attīstība samazina nepieciešamo cilvēkresursu iesaisti, tādējādi ļaujot samazināt vienlaikus pakalpojumu sniegšanas izmaksas.

Konkurences neitralitāte

Vērtējot TN darbību, var konstatēt, ka kapitālsabiedrības saimnieciskā darbība un publiskās **funkcijas ir nodalītas**. TN sniegtie siltumenerģijas apgādes pakalpojumi ir sabiedriskais pakalpojums, kuru tarifu apstiprina SPRK. Atbilstoši tarifu izstrādes metodikai, pakalpojuma cenā ietilpst pakalpojuma izmaksas un pieļaujama ierobežota apmēra peļņa pakalpojumu attīstībai, darbības rezervēm un apgrozāmo līdzekļu piesaistei nepieciešamie līdzekļi. TN siltumenerģijas apgādes pakalpojumu grāmatvedības uzskaitē ir nodalīta.

TN saimnieciskā darbība laika periodā no 2020. gada līdz 2024. gadam **kopumā ir bijusi pozitīva**, atsevišķos periodos piedzīvojot zaudējumus, savukārt nākamajā periodā darbojoties ar peļņu. Tāpēc var secināt, ka TN siltumenerģijas apgādes pakalpojumu maksa/cena atbilst šī pakalpojuma faktiskajām izmaksām.

TN **neizmanto publiskās personas resursus bez atlīdzības**. Publiskā persona neizmanto TN sniegtos pakalpojumus bez atlīdzības.

TN definētajā pakalpojumu tirgū ir nodrošināts vienlīdzīgs regulējums, kas nenodrošina priekšrocības nevienam konkrētam tirgus dalībniekam.

Nevalstisko organizāciju viedoklis

Biedrība "**Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kamera**" 30.07.2025. vēstulē Nr. 2025/399 sniedza viedokli par TNP līdzdalības saglabāšanu TN, tostarp, norādot, ka:

- Pašvaldībām primāri ir jāspēj izveidot ekonomiski attīstīties spējīgas administratīvās teritorijas, kas **nodrošinātu kvalitatīvu pakalpojumu sniegšanu iedzīvotājiem**, veicinot konkurenci.
- Saimnieciskās darbības sekmēšana ir ne vien pašvaldību autonomā funkcija, bet arī valsts virsuzdevums, kas veicams, cita starpā **izskaužot juridiski un ekonomiski nepamatotu publisku personu iesaisti komercdarbībā**. Publiskas personas komercdarbībā iesaistās tikai izņēmuma kārtā atbilstoši normatīvajam regulējumam.

Lemjot par Pašvaldības līdzdalību kapitālsabiedrībās, LTRK aicina Pašvaldību rūpīgi sekot līdzi normatīvo aktu izpildei, kā arī nepārtraukti sekot līdzi **kapitālsabiedrības ietekmei uz konkurenci**. Tāpat LTRK aicina ņemt vērā LTRK pamatnostādnes godīgas un brīvas konkurences nodrošināšanai³⁷, kā arī izvērtēt, vai tās izvirzītos mērķus nav iespējams sasniegt ar citiem risinājumiem.

LTRK viedoklis par dažādām nozarēm, kas jau iepriekš ir sniegts KP, atrodams KP interneta vietnē sadaļā "Atzinumi par pašvaldības līdzdalību kapitālsabiedrībā"³⁸, un "Apkopojumi par publisku personu līdzdalības kapitālsabiedrībās izvērtējumiem"³⁹. KP atzinumi ietver arī LTRK viedokli.

Vispārīgu viedokli par pašvaldības līdzdalību kapitālsabiedrībās sniedza biedrība "**Latvijas Pašvaldību savienība**", 06.04.2022. vēstulē Nr. 202204/SAN4773/NOS68, tostarp, norādot, ka:

- Tā kā pašvaldību kapitālsabiedrības ir izveidotas, ievērojot Valsts pārvaldes iekārtas likuma 88.pantā noteiktos mērķus, kā arī lai realizētu pašvaldības autonomās funkcijas, pilnīgu pašvaldības līdzdalības saglabāšanu vai nesaglabāšanu, var veikt tikai un vienīgi pati pašvaldība, **vadoties no tās teritorijā dzīvojošo iedzīvotāju vajadzībām un tirgus situācijas**.
- Ņemot vērā minēto un LPS darbības mērķus, diemžēl nevaram sniegt lūgto izvērtējumu, jo LPS rīcībā nav nepieciešamās informācijas. Jebkurā gadījumā LPS ieskatā pašvaldībām ir ne tikai tiesības, bet arī pienākums rūpēties par to, lai konkrētās teritorijas ikvienam iedzīvotājam būtu pieejami nepieciešamie pakalpojumi. **Pakalpojumu nodrošināšanas veida un formas izvēle** ir katras vienas pašvaldības domes kompetence.

Biedrība "**Latvijas siltumuzņēmumu asociācija**" 21.07.2025. vēstulē Nr. 27-2025 sniedza viedokli par TNP līdzdalības saglabāšanu TN, norādot, ka LSUA neveic centralizētās siltumapgādes nozares konkurences apstākļu analīzi Latvijas pilsētās, kā arī LSUA nav tiesīga izvērtēt un ietekmēt konkrētu uzņēmumu saimnieciskās darbības ietekmi uz konkurences apstākļiem un pašvaldību lēmumus par līdzdalību nozares uzņēmumos. Tomēr LSUA vēlas norādīt, ka:

- **Siltumapgāde ir stratēģiski svarīga nozare**, jo nodrošina sabiedrisko pakalpojumu – centralizētu siltumapgādi, ko regulē speciāli normatīvie akti, nosakot īpašas prasības pakalpojuma sniegšanai.
- Kapitālsabiedrības darbojas nozarē, kam **infrastruktūras attīstībai nepieciešami lieli kapitālieguldījumi ar ilgu atmaksāšanās laiku**. Šo projektu mērķis ir vides kvalitātes saglabāšana, aizsardzība un uzlabošana. To rezultātā ir nodrošināta pieejamība kvalitatīviem siltumapgādes pakalpojumiem. Ar ES līdzfinansējumu realizētajiem projektiem ir 5 gadu pēcuzraudzības periods, kā laikā projektā radītais īpašums vai īpašums, kas guvis labumu projekta rezultātā, **nedrīkst mainīt īpašnieku** vai arī nedrīkst tikt iznomāts.
- Siltumapgāde ir nozare ar **augstu kvalitātes standartu** un **augstām vides prasībām**, jo patērētāji ir iedzīvotāji. Standarta pazemināšana nav pieļaujama. Likuma „Par sabiedrisko

³⁷ https://litr.lv/wp-content/uploads/2024/08/LTRK-pamatnostadnes-godigas-un-brivas-konkurences-nodrosinasanai_2023.pdf

³⁸ <https://www.kp.gov.lv/lv/pasvaldibas-lidzdaliba-kapitalsabiedriba>

³⁹ <https://www.kp.gov.lv/apkopojumi-par-publisku-personu-lidzdalibas-kapitalsabiedribas-izvertejumiem>

pakalpojumu regulatoriem" viens no mērķiem ir nodrošināt iespēju saņemt nepārtrauktus, drošus un kvalitatīvus pakalpojumus, kuru tarifi atbilst ekonomiski pamatotām izmaksām, kas nozīmē, ka siltumenerģijas ražošana, pārvade un sadale ir nozare, kurā ir nepieciešams augsts kvalitātes standarts.

2.2. Tirgus situācijas apraksts un konkurences aspekti namu pārvaldīšanā un apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanā



Galvenie secinājumi

- Namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu tirgus darbojas **brīvā tirgus apstākļos**, kur mājas īpašnieks (daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki) brīvi izvēlas un pieņem lēmumus par pakalpojumu sniedzēju, kas nodrošina nama pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.
- Namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu tirgū **var konstatēt tirgus nepilnību**. Tirgus nepilnība **nav publiskas personas darbības sekas**.
- Pašvaldības kapitālsabiedrības nevar **nekavējoties pārtraukt namu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu**, tām ieteicams pakāpeniski nodot apsaimniekošanā esošās mājas privātajiem uzņēmumiem ar atbilstošu kapacitāti un resursiem, lai nodrošinātu augstu pakalpojumu kvalitāti.
- TNP, noslēdzot ar TN līgumus par neapdzīvojamo telpu apsaimniekošanu (Kareivju iela 7, Lielā iela 22, Lielā iela 25, Lielā iela 27, Stabu iela 6, Talsos), nav nodrošinājusi vienlīdzīgu regulējumu, jo TNP ir piešķīrusi TN pakalpojuma sniegšanas tiesības, neapzinot un neizvērtējot citus piedāvājumus, tostarp, kas varētu tikt saņemti no privātiem komersantiem. **Pašvaldība nav ievērojusi konkurences neitralitātes principus** un nodrošinājusi priekšrocības kādam konkrētam tirgus dalībniekam – pašvaldības kapitālsabiedrībai TN.

Tirgus situācijas raksturojums

Namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas **pakalpojumu tirgus darbojas brīvā tirgus apstākļos**, kur mājas īpašnieks (daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki) brīvi izvēlas un pieņem lēmumus par pakalpojumu sniedzēju, kas nodrošina nama pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"⁴⁰ 50. panta septītā daļa nosaka, 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. Pienākums pārvaldīt dzīvojamo māju valsts dzīvojamās mājas valdītājam vai pašvaldībai ir arī tad, ja dzīvojamā mājā ir privatizēti visi privatizācijas objekti, bet nav sasaukta dzīvokļu īpašnieku kopsapulce saskaņā ar šā likuma 51. panta otro daļu. TN pārvaldāmo un apsaimniekojamo daudzdzīvokļu māju skaitā nav dzīvojamās mājas, kas atbilstu šī panta nosacījumiem.

Lielākā **nevalstiskā organizācija**, kas darbojas nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jomā, un kurā apvienojušies nozares uzņēmumi, ir biedrība "LATVIJAS NAMU PĀRVALDĪTĀJU UN APSAIMNIEKOTĀJU ASOCIĀCIJA"⁴¹ (turpmāk – LNPA).

Izvērtējot LNPA biedru sarakstu, var konstatēt, ka, neskatoties uz namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu darbību brīvā tirgus apstākļos, tomēr vairākums LNPA biedru, kā arī nozarē darbojošos uzņēmumu, īpaši tie, kas darbojas ārpus Rīgas vai lielākajām Latvijas pilsētām, **pieder pašvaldībām**. Vienlaikus konstatējams, ka vairums novados pašvaldībai piederošais namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas uzņēmums ir vienīgais šādu pakalpojumu sniedzējs konkrētajā administratīvajā teritorijā, ja neskaita atsevišķas biedrības, kuras daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki ir nodibinājuši savas mājas apsaimniekošanai un veic to paši.

Kā viens no iemesliem šādai situācijai nozarē jāmin daudzdzīvokļu dzīvojamo māju sliktais tehniskais stāvoklis. Līdz 1990. gadam būvētās dzīvojamās mājas pārsvarā ir **zemas kvalitātes**,

⁴⁰ <https://likumi.lv/ta/id/35770-par-valsts-un-pasvaldibu-dzivojamo-maju-privatizaciju>

⁴¹ <http://www.lnpaa.lv>

energoneefektīvas, un jau būtiski nolietotojās, tostarp, to inženierkomunikācijas. Šādu māju uzturēšana un apsaimniekošana no dzīvokļu īpašniekiem prasa papildu līdzekļus, kurus nepieciešams ieguldīt mājas renovācijā. Tomēr bieži dzīvokļu īpašnieki nevēlas vai finansiāli nav spējīgi ieguldīt papildu līdzekļus mājas tehniskā stāvokļa uzlabošanā. Tādēļ šādu māju apsaimniekošana nav pievilcīgs uzņēmējdarbības veids privātajiem komersantiem, un tie priekšroku dod tā saucamo "jauno projektu" apsaimniekošanai, jo to ēku tehniskais stāvoklis ir labs, kā arī šādu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku maksātspēja ir augstāka.

BIS Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā ar pakalpojumu sniegšanas teritoriju: Talsi, Talsu novads, bez TN **reģistrēti vēl šādi pārvaldnieki** – komersanti/privātpersonas:

- SIA "ADAX 2";⁴²
- SIA "Talsu BIO-ENERĢIJA";⁴³
- SIA "BĒRZIŅA NAMI";⁴⁴
- Biedrība "Kolkas nami";⁴⁵
- Dzīvokļu īpašnieku biedrība "DIŽSTENDES EŽGRAVAS";⁴⁶
- Biedrība "Dižstendes Ezerkrasti";⁴⁷
- Biedrība "LEJAS S 2023";⁴⁸
- Egils Gailītis;⁴⁹
- Dzintars Rušmanis;⁵⁰
- Rolands Neimanis;⁵¹
- Oskars Kļava.⁵²

Neskaitot biedrības, kuras dzīvokļu īpašnieku kopības ir izveidojušas savas dzīvojamās mājas apsaimniekošanai, tad kā vietējā mērogā atpazīstamākais un lielākais privātais komersants no augstāk uzskaitītajiem, kas darbojas namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu jomā Talsu novadā, ir SIA "ADAX 2". Saskaņā ar SIA "ADAX 2" interneta vietnē⁵³ uzrādīto informāciju uzņēmums pārvalda un apsaimnieko 60 ēkas Talsu novada pilsētās un apkārtējos ciemos. Tomēr cita informācija par SIA "ADAX 2" spējām un kapacitāti nodrošināt piedāvātos pakalpojumus publiski nav pieejama, izņemot norādi, ka uzņēmumā ir vairāk nekā 15 speciālistu.

Otrs vietējā mērogā atpazīstamākais privātais komersants ir SIA "Talsu BIO-ENERĢIJA", kas specializējusies siltumenerģijas ražošanā, un kurai ir nodotas tiesības nodrošināt pilnu siltumenerģijas apgādes ciklu, tai skaitā, pārvadi, Talsu pilsētā. SIA "Talsu BIO-ENERĢIJA" ir reģistrējusies arī BIS Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā kā pārvaldnieks, tomēr plašāka informācija par komersanta spējām, tai skaitā cilvēkresursiem, nodrošināt šādu pakalpojumu nav publiski pieejama. Arī uzņēmuma interneta vietnē⁵⁴ netiek sniegta informācija, kā namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojums tiek nodrošināts, kas liecina par necaurspīdīgu uzņēmuma darbību šajā jomā.

Par pārējiem iepriekš uzskaitītajiem BIS Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā reģistrētajiem pārvaldniekiem publiski informācija praktiski nav pieejama. No reģistrā sniegtās informācijas var secināt, ka SIA "BĒRZIŅA NAMI" pamatā savus pakalpojumus sniedz Kuldīgas novadā, kur atrodas arī uzņēmuma juridiskā adrese. Iepriekš minētās biedrības pārsvarā apsaimnieko savus nekustamos īpašumus. Savukārt attiecībā uz reģistrā reģistrētajām privātpersonām tām nav uzrādīta/reģistrēta neviena pārvaldāmā māja, kā arī nav reģistrēts neviens aktīvs darbinieks ar nepieciešamo kvalifikāciju.

⁴² https://bis.gov.lv/bisp/lv/house_managers/1124

⁴³ https://bis.gov.lv/bisp/lv/house_managers/1853

⁴⁴ https://bis.gov.lv/bisp/lv/house_managers/1510

⁴⁵ https://bis.gov.lv/bisp/lv/house_managers/1915

⁴⁶ https://bis.gov.lv/bisp/lv/house_managers/1970

⁴⁷ https://bis.gov.lv/bisp/lv/house_managers/2123

⁴⁸ https://bis.gov.lv/bisp/lv/house_managers/1827

⁴⁹ https://bis.gov.lv/bisp/lv/house_managers/954

⁵⁰ https://bis.gov.lv/bisp/lv/house_managers/1436

⁵¹ https://bis.gov.lv/bisp/lv/house_managers/1168

⁵² https://bis.gov.lv/bisp/lv/house_managers/1502

⁵³ <https://www.adax2.lv/about>

⁵⁴ <https://talsubioen.lv/>

No veiktā definētā tirgus izvērtējuma var secināt, ka faktiskais tirgus piedāvājums namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu jomā Talsu novadā ir ierobežots.

Tirgus nepilnība

Namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tirgū **var konstatēt tirgus nepilnību**, jo pakalpojumu piedāvājums ir ierobežots. Kaut arī nozarē darbojas privātie komersanti, tomēr atsevišķās vietās var būt apgrūtināta to pakalpojumu saņemšana, kas saistīta ar ekonomisko nepieejamību, nepietiekamu ģeogrāfisko pārklājumu u.tml. Privātie komersanti, kas sniedz namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumus, ir konstatējami pilsētās vai to tuvākajā apkārtnē, tomēr mazākās apdzīvotās vietās un ciemos privātie komersantu piedāvājums ir ierobežots.

Jānorāda, ka namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšana **ekonomiski efektīvi ir iespējama**, ja konkrētajā ģeogrāfiskajā teritorijā ir vairākas apsaimniekojamās mājas. Tāpēc parasti nozarē darbojošās kompānijas savus pakalpojumus sniedz ierobežotā ģeogrāfiskā teritorijā, piemēram, atsevišķās pilsētās. Kā būtisks aspekts jāmin arī klientu maksātspēja, jo ārpus pilsētām iedzīvotāju maksātspējas līmenis var būt zemāks, kas **mazina privāto komersantu interesi** par pakalpojumu sniegšanu šajās vietās. Vienlaikus esošais dzīvojamais fonds daudzviet ir ļoti sliktā stāvoklī, un tā iedzīvotāji, neatkarīgi no īpašuma formas, nespēj nodrošināt nepieciešamos ieguldījumus dzīvojamo māju kapitālajā remontā. Šādos gadījumos privātie komersanti savus pakalpojumus pat nepiedāvā. Tāpēc TN faktiski ir vienīgais namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzējs un **nodrošinātājs visā Talsu novada administratīvajā teritorijā**.

Tirgus nepilnība **nav publiskas personas darbības sekas**. Privāto komersantu kapacitātes stiprināšanai un attīstībai ir nepieciešams ilgāks laiks, un attīstība norisinās pakāpeniski. Pašvaldībām piederošo uzņēmumu pakāpeniska iziešana no namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanas var **veicināt tirgus nepilnības novēršanu**. Ņemot vērā, ka lēmumu par namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzēja izvēli daudzdzīvokļu dzīvojamo māju gadījumā pieņem dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, šo lēmumu par mājas apsaimniekotāja maiņu no viena apsaimniekotāja (ja to pašreiz veic pašvaldības kapitālsabiedrība) uz citu apsaimniekotāju, pašvaldība nevar ietekmēt. Tomēr pašvaldība var organizēt iedzīvotāju tikšanos ar privātajiem komersantiem, kas sniedz namu apsaimniekošanas pakalpojumus, ar mērķi iepazīstināt iedzīvotājus ar citiem pakalpojumu sniedzējiem un veicināt dzīvokļu īpašnieku lēmumu pieņemšanu par apsaimniekotāju maiņu.

Kā atsevišķs aspekts jāņem vērā, ka dzīvokļu īpašnieki veido dzīvojamās mājas finanšu līdzekļu ilgtermiņa uzkrājumus apjomīgākiem remontdarbiem vai ēkas renovācijai. Dzīvokļu īpašniekiem, pirmšķietami, varētu likties **drošāk uzticēt šādu uzkrājumu pārvaldīšanu** un izlietošanu **pašvaldības kapitālsabiedrībai**, nekā uzkrājumus uzticēt privātam komersantam, kura atbildība ir ierobežota Komerclikumā noteiktajā apmērā. Nozarē ir bijuši precedenti, kad privātajam komersantam, kas sniedz namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumus, iestājas maksātnespēja, un tiek zaudēti arī dzīvokļu īpašnieku veidotie uzkrājumi. Šis fakts noteikti neveicina dzīvokļu īpašnieku uzticību privātajiem komersantiem un var ietekmēt pakalpojuma sniedzēja izvēli.

Vērtējot pašreizējo situāciju namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanas jomā, jāsecina, ka pašvaldības kapitālsabiedrības nevar uzreiz **pārtraukt šādu pakalpojumu sniegšanu**, tomēr vēlama to sniegto pakalpojumu apjoma (apsaimniekojamo māju skaita) pakāpeniska samazināšana, nododot tās apsaimniekošanu privātajiem komersantiem, kuriem ir nepieciešamā kapacitāte un resursi šāda pakalpojuma kvalitatīvai nodrošināšanai.

Ietekme uz konkurenci

Ja pašvaldības kapitālsabiedrība sniedz namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumus, lai nodrošinātu likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" prasību izpildi, tad to darbība negatīvi neietekmē privāto komersantu darbību nozarē, jo tiek izpildītas likumdošanā noteiktās funkcijas. Savukārt pēc īpašumtiesību iegūšanas dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki paši var izvēlēties jebkuru savām prasībām atbilstošu mājas apsaimniekotāju. Tāpēc TN darbība **nerada negatīvu ietekmi** arī uz citiem tirgus dalībniekiem un konkurences procesu kopumā citos tirgos.

TN iesaiste komercdarbībā varētu absorbēt kapitālu un cilvēkresursus no citiem tirgiem, jo noteiktu amatu speciālistu un darbinieku pieejamība konkrētajā teritorijā varētu būt ierobežota. Tomēr bieži pašvaldības kapitālsabiedrībā atalgojuma līmenis nesasniedz privātā sektora atalgojuma līmeni, tādēļ

tieša ietekme uz cilvēkresursu pārņemšanu nav novērojama. Vienlaikus gan jāatzīmē, ka darbs pašvaldības kapitālsabiedrībā nodrošina cilvēkiem stabilitātes un drošības sajūtu, kas saistīts ar atalgojuma savlaicīgu izmaksu, nodokļu nomaksu, sociālajām garantijām.

TN darbība **neierobežo privātā sektora inovācijas.** Inovatīvi risinājumi, tostarp saziņa ar iedzīvotājiem, pakalpojumu uzskaitē un norēķinos var būt viena no konkurences priekšrocībām, piedāvājot savus pakalpojumus daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem.

Konkurences neitralitāte

Konkurences neitralitāte izpaužas kā četru principu ievērošana:

- 1) saimnieciskās darbības un publisko funkciju nodalīšana;
- 2) cenu noteikšana, balstoties uz izmaksām;
- 3) vienlīdzīga regulējuma nodrošināšana;
- 4) konkurenci veicinoša publisko iepirkumu organizēšana.

Vērtējot TN darbību, var konstatēt, ka kapitālsabiedrības saimnieciskā darbība un funkcijas **ir nodalītas**. Namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojuma cena ir nosakāma, balstoties uz MK 11.07.2017. noteikumiem Nr. 408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi"⁵⁵, kā arī MK 15.09.2015. noteikumiem Nr. 524 "Kārtība, kādā nosaka, aprēķina un uzskaita katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamo daļu par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem".⁵⁶

TN saimnieciskā darbība laika periodā no 2020. gada līdz 2024. gadam **kopumā ir bijusi pozitīva**, atsevišķos periodos piedzīvojot zaudējumus, savukārt nākamajā periodā darbojoties ar peļņu. Tāpēc var secināt, ka TN namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojuma maksa/cena atbilst šī pakalpojuma **faktiskajām izmaksām**.

TNP **nodrošina vienlīdzīgu regulējumu** visiem komersantiem, jo lēmumu par namu pārvaldītāja un apsaimniekotāja izvēli pieņem dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki, un TNP šo lēmumu nevar ietekmēt.

Tomēr var konstatēt, ka TNP, noslēdzot ar TN līgumus par neapdzīvojamo telpu apsaimniekošanu (Kareivju iela 7, Lielā iela 22, Lielā iela 25, Lielā iela 27, Stabu iela 6, Talsos), nav nodrošinājusi vienlīdzīgu regulējumu, jo TNP ir piešķīrusi TN pakalpojuma sniegšanas tiesības, neapzinot un neizvērtējot citus piedāvājumus, tostarp, kas varētu tikt saņemti no privātiem komersantiem. **Pašvaldība nav ievērojusi konkurences neitralitātes principus** un ir radījusi priekšrocības konkrētam tirgus dalībniekam – pašvaldības kapitālsabiedrībai TN.

TNP būtu **jāīsteno konkurenci veicinoši iepirkumi** atbilstoši publisko iepirkumu normatīvajam regulējumam, bet līgumu noslēgšana bez iepirkumu procedūras veicama tikai tirgus nepilnības gadījumā.

TN pakalpojumu sniegšanā **neizmanto publiskās personas resursus bez atlīdzības**. Publiskā persona neizmanto TN sniegtos pakalpojumus bez atlīdzības.

Nevalstisko organizāciju viedoklis

Biedrība "**LATVIJAS NAMU PĀRVALDĪTĀJU UN APSAIMNIEKOTĀJU ASOCIĀCIJA**" 04.08.2025. vēstulē sniedza viedokli par TNP līdzdalības saglabāšanu TN, tostarp norādot, ka:

- LNPA neveic pašvaldības kapitālsabiedrību ietekmes izvērtēšanu uz namu pārvaldīšanas pakalpojumu tirgu atsevišķā teritorijā. LNPA var sniegt **vispārēju viedokli** par Talsu novada pašvaldības līdzdalības saglabāšanu SIA „TALSU NAMSAIMNIEKS”.
- Latvijas normatīvie akti paredz dzīvokļu īpašnieku pienākumu un tiesības gan pārņemt savu māju kopīpašuma pārvaldīšanu no pašvaldības, gan **brīvi izvēlēties** kopīpašuma pārvaldīšanas pakalpojuma sniedzēju. Pašvaldības pienākums ir **veicināt dzīvokļu īpašnieku iesaistīšanos** māju kopīpašuma pārvaldīšanā un māju pārņemšanu no pašvaldības.
- Talsu novadā ir vairāki namu pārvaldīšanas nozarē strādājoši uzņēmumi, kuru pakalpojumus izvēlas novadā esošo ēku dzīvokļu īpašnieki. LNPA rīcībā nav ziņu, ka Talsu novada

⁵⁵ <https://likumi.lv/ta/id/292334-dzivojamas-majas-parvaldisanas-un-apsaimniekosanas-maksas-aprekinasanas-noteikumi>

⁵⁶ <https://likumi.lv/ta/id/276739-kartiba-kada-nosaka-aprekina-un-uzskaita-katra-dzivojamas-majas-ipasnieka-maksajamo-dalu-par-dzivojamas-majas-uzturesnani>

pašvaldība savai kapitālsabiedrībai dotu kādas dotācijas vai priekšrocības, līdz ar to tā **darbojas brīvas konkurences** apstākļos.

- No konkurences viedokļa apstāklim, ka pašvaldība ir kapitālsabiedrības īpašnieks namu pārvaldīšanas tirgū, nav nozīmes, ja pašvaldības pārstāvēts uzņēmums strādā brīva tirgus apstākļos, kur pieprasījumu pēc uzņēmuma sniegtā pakalpojuma **nosaka daudzdzīvokļu namu dzīvokļu** īpašnieki ne pašvaldība.

3. KAPITĀLSABIEDRĪBAS DARBĪBAS FINANSĒJUMS



Galvenie secinājumi

- TN darbība visā periodā no 2020. gada līdz 2024. gadam **kopumā bijusi pozitīva**, atsevišķos gados reģistrējot zaudējumus, bet citos gados - peļņu. **TN apgrozījums** katru gadu ir palielinājies, bet 2024. gadā TN samazinājās par 10% salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu.
- TN **pašu kapitāla** izmaiņas ir tieši atkarīgas no TN saimnieciskās darbības rezultātiem pārskata gadā.
- TN **ilgtermiņa ieguldījumu** vērtība ir pieaugusi, ievērojot ieguldījumus pakalpojumu sniegšanas infrastruktūrā un īstenot ES struktūrfondu līdzfinansētus projektus. TN ievēro **ilgtermiņa ieguldījumu finansēšanas principus**, t.i., ilgtermiņa ieguldījumi tiek finansēti ar pašu kapitāla un ilgtermiņa saistībām.
- TN likviditātes koeficients visā apskatītajā periodā ir tuvu vērtībai 1 (izņemot 2020. gadu), kas norāda, ka uzņēmumam **nav problēmu nokārtot īstermiņa saistību maksājumus**.
- TN darbība laikā no 2020. gada līdz 2024. gadam kopumā ir bijusi pozitīva, tāpēc var uzskatīt, ka TN sniegto **pakalpojumu cenas atbilst** pakalpojumu pašizmaksai.
- Galvenais TN darbības finansēšanas avots ir **ieņēmumi no pamatdarbības**. TN nesaņem no pašvaldības vai valsts budžeta **dotācijas zaudējumu segšanai**.
- TNP periodā no 2020. gada līdz 2024. gadam **nav veikusi ieguldījumus TN pamatkapitālā**.

TN darbības finanšu analīze

TN darbības finanšu rezultāti no 2020. gada līdz 2024. gadam apkopoti tabulā zemāk.

Tabula 7. TN darbības rezultāti (2020. - 2024. gads)

Finanšu pārskata pozīcija	2020. gads ⁵⁷ (EUR)	2021. gads ⁵⁸ (EUR)	2022. gads ⁵⁹ (EUR)	2023. gads ⁶⁰ (EUR)	2024. gads ⁶¹ (EUR)
Neto apgrozījums	3 314 815	3 583 408	3 706 924	4 262 284	3 822 222
Peļņa / zaudējumi	23 745	157 898	-117 232	55 561	-27 037
Ilgtermiņa ieguldījumi	3 222 133	2 988 932	2 566 062	2 921 140	3 250 637
Apgrozāmie līdzekļi	1 381 116	1 659 532	1 825 968	1 936 819	2 546 655
Aktīvu kopsumma	4 603 249	4 648 464	4 392 030	4 857 959	5 797 292
Pašu kapitāls	1 340 544	1 498 442	1 381 210	1 436 771	1 600 364
Ilgtermiņa kreditori	1 241 276	1 380 383	1 047 738	1 290 072	1 632 266
Īstermiņa kreditori	2 021 429	1 769 639	1 963 082	2 131 116	2 564 662

Datu avots: TN gada pārskati

No tabulā augstāk iekļautās informācijas secināms, ka **TN apgrozījums** apskatītajā periodā katru gadu ir palielinājies vidēji par 3-8%, izņemot 2023. gadu, kad TN ieņēmumi palielinājās par ~15% attiecībā pret iepriekšējo pārskata gadu. Savukārt 2024. gadā TN samazinājās par 10% salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu. Ieņēmumu izmaiņas saistītas ar **izmaiņām sniegto pakalpojumu apjomā**, kā arī saistībā ar regulārām SPRK apstiprināto **siltumenerģijas apgādes tarifu izmaiņām**.

⁵⁷ https://www.talsunamsaimnieks.lv/wp-content/uploads/2021/04/GP-ar-atzinumu_Talsu-namsaimnieks_2020.pdf

⁵⁸ https://www.talsunamsaimnieks.lv/wp-content/uploads/2022/04/2021_gada_parskats-ar-zinojumu.pdf

⁵⁹ https://www.talsunamsaimnieks.lv/wp-content/uploads/2023/05/GP2022-TalsuNams_gala_28_03_2023_.pdf

⁶⁰ https://www.talsunamsaimnieks.lv/wp-content/uploads/2024/04/GP2023-TalsuNams_projekts-13.03.2024_GALA.pdf

⁶¹ https://www.talsunamsaimnieks.lv/wp-content/uploads/2025/03/GP2024-TalsuNams_GALA1.pdf

TN darbība visā periodā no 2020. gada līdz 2024. gadam **kopumā bijusi pozitīva**, atsevišķos gados kapitālsabiedrībai reģistrējot zaudējumus, bet citos gados - peļņu. Kopējais ieņēmumu pārsniegums pār izdevumiem (peļņa) 2020.–2024. gada periodā ir 93 026 EUR.

TN **ilgtermiņa ieguldījumu** vērtība ir pieaugusi, ievērojot ieguldījumus pakalpojumu sniegšanas infrastruktūrā un īstenotos ES struktūrfondu līdzfinansētus projektus.

TN **pašu kapitāla** izmaiņas ir tieši atkarīgas no TN saimnieciskās darbības rezultātiem pārskata gadā, izņemot 2024. gadu, kurā palielinājās 'Pārējās rezerves' summa saistībā ar TN reorganizācijas procesu.

Izmaiņas TN **ilgtermiņa saistību** apmērā arī ir saistītas ar īstenotajiem ES struktūrfondu līdzfinansētajiem projektiem, kā arī TN reorganizācijas procesu, kura rezultātā sašķelšanas ceļā pie TN tika pievienota daļa no SIA "Rojas DzKU".

TN **īstermiņa saistībās** saņemto avansu sastāvā neto vērtībā ir uzrādīti Dzīvojamo māju īpašnieku veidotie uzkrājumi, kas paredzēti dzīvojamās mājas uzturēšanai nākotnē. No aprēķinātās uzkrājuma summas, kas bilances datumā bija jāsaņem naudas maksājumu veidā no dzīvokļu īpašniekiem, ir atskaitīta nesamaksātā dzīvojamo māju īpašnieku parāda summa. Tas nozīmē, ka TN īstermiņa saistību apmērs pārskata periodā ir **atkarīgs arī no apsaimniekājamo dzīvojamo māju** uzkrājumu summas un tās izlietojuma.

TN darbības finanšu analīze par periodu no 2020. gada līdz 2024. gadam ir apkopota tabulā zemāk.

Tabula 8. TN darbības finanšu analīze (periods 2020. - 2024. gads)

Finansiālo rezultātu rādītājs	2020. gads	2021. gads	2022. gads	2023. gads	2024. gads
Likviditāte	0.68	0.94	0.93	0.91	0.99
Apgrozāmo līdzekļu kustība	2.40	2.16	2.03	2.20	1.50
Aktīvu apgrozījums	0.72	0.77	0.84	0.88	0.66
Finanšu līdzsvara koeficients	3.43	3.10	3.18	3.38	3.62
Ilgtermiņa aktīvi pret pašu kapitālu un ilgtermiņa saistībām	1.25	1.04	1.06	1.07	1.01
Rentabilitāte (%)	0.72	4.41	-3.16	1.30	-0.71
Kapitāla atdeve, ROE (%)	1.77	10.54	-8.49	3.87	-1.69

Datu avots: CSE COE aprēķini

Likviditātes koeficients norāda, vai uzņēmums var nosegt savas īstermiņa saistības, kā arī uz īstermiņa finansiālajiem riskiem, ja tādi rodas. TN likviditātes koeficients visā apskatītajā periodā (izņemot 2020. gadu) ir tuvu vērtībai 1, kas norāda, ka uzņēmumam **nav problēmu nokārtot īstermiņa saistību maksājumus**.

Apgrozāmo līdzekļu kustības koeficients norāda, cik efektīvi uzņēmums izmanto tam esošos resursus. Augsts koeficients norāda, ka uzņēmumam ir nepietiekams apgrozāmo līdzekļu daudzums, turpretī zems koeficients var norādīt uz esošo apgrozāmo līdzekļu neefektīvu izmantošanu. No tabulas augstāk var konstatēt, ka TN **apgrozāmo līdzekļu kustības koeficients** ir zems, kas norāda uz apgrozāmo līdzekļu, īpaši naudas līdzekļu, izmantošanas efektivitātes paaugstināšanas iespējām. Tomēr jānorāda uz TN darbību namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu jomā, tai skaitā dzīvokļu īpašnieku uzkrājumu administrēšanu, kā rezultātā TN ir jānodrošina dzīvokļu īpašnieku uzkrājumu neaizskaramība (izmantošana tikai atbilstoši dzīvokļu īpašnieku lēmumiem). Tas ietekmē TN aktīvu apgrozījumu un šī koeficienta vērtību.

Zems aktīvu apgrozījuma koeficients norāda, ka TN ir veiktas lielas investīcijas infrastruktūrā. Citos gadījumos varētu uzskatīt, ka investīcijas bijušas pārāk lielas un daļu no pamatlīdzekļiem vajadzētu likvidēt, tomēr konkrētajā gadījumā jāņem vērā, ka TN darbojas siltumenerģijas apgādes jomā, kurā pakalpojumu nodrošināšanai ir nepieciešami **lieli ieguldījumi** infrastruktūrā.

Attiecībā uz kapitāla struktūras analīzi un ilgtermiņa aktīvu pret pašu kapitālu novērtējumu, jānorāda, ka bilances 'zelta likums' paredz, ka ilgtermiņa ieguldījumus jāfinansē no pašu kapitāla. Pašu kapitāla vērtība, kas nesedz visus ilgtermiņa ieguldījumus, liecina par racionālu pašu kapitāla izmantošanu, ja ilgtermiņa ieguldījumi tiek finansēti no pašu kapitāla un ilgtermiņa saistībām. Savukārt apgrozāmie līdzekļi tiek finansēti no īstermiņa saistībām. Kopumā TN ievēro **ilgtermiņa ieguldījumu finansēšanas principus**.

Uzņēmuma rentabilitāte norāda uz uzņēmuma darbības efektivitāti un cik sniegto pakalpojumu cenas ir atbilstošas tirgus stāvoklim, kā arī to, vai ražošanas izmaksas ir atbilstošā līmenī. TN darbība laikā

no 2020. gada līdz 2024. gadam kopumā ir bijusi pozitīva, tāpēc var uzskatīt, ka TN sniegto **pakalpojumu cenas atbilst** pakalpojumu pašizmaksai.

Analizējot TN ieguldītā kapitāla atdevi, jākonstatē, ka kopumā uzņēmuma īpašnieku **ieguldītais kapitāls tiek izmantots efektīvi** un īpašnieku ieguldītā kapitāla vērtība pieaug. Tomēr vienlaikus jāņem vērā, ka TN īpašnieks ir pašvaldība un ka TN darbības galvenais mērķis nav īpašnieku kapitāla pieauguma nodrošināšana.

Kapitālsabiedrības darbības finansēšanas avots

Galvenais TN darbības finansēšanas avots ir **ieņēmumi no pamatdarbības**. TN nesaņem no pašvaldības vai valsts budžeta **dotācijas, ar kurām tiek segti zaudējumi**.

TNP periodā no 2020. gada līdz 2024. gadam **nav veikusi ieguldījumus TN pamatkapitālā**. Vienlaikus, TN ir īstenojusi vairākus **ES struktūrfondu** līdzfinansētus projektus. Tabulā zemāk uzskaitīti TN īstenotie infrastruktūras projekti.

Tabula 9. TN īstenotie ES struktūrfondu līdzfinansētie projekti

Projekta nosaukums un numurs	Īstenošanas periods
"Siltumapgādes sistēmas efektivitātes paaugstināšana, īstenojot jauna posma būvniecību Talsu novadā, Valdemārpilī" ⁶² , projekta Nr. 4.3.1.0/17/A/047	2018-2020
"Siltuma avota efektivitātes paaugstināšana Talsu novadā, Valdemārpilī" ⁶³ , projekta Nr. 4.3.1.0/17/A/045	2018-2020
"Siltuma avota efektivitātes paaugstināšana Talsu novadā, Laidzē" ⁶⁴ , projekta Nr. 4.3.1.0/17/A/048	2018-2021
"Energoefektivitātes paaugstināšana pansionāta "Lauciene" katlu mājā" ⁶⁵ , projekta Nr. 4.3.1.0/22/A/054	2022-2023

Datu avots: TN

Tabulā augstāk uzskaitītajiem TN īstenojamiem ES struktūrfondu līdzfinansētajiem projektiem **pēcuzraudzības periods** turpinās 5 gadus pēc projekta pabeigšanas. Saņemtais ES struktūrfondu līdzfinansējums tiek pakāpeniski pārņemts uz peļņas vai zaudējumu aprēķina ieņēmumiem pamatlīdzekļu atlikušajā derīgās lietošanas laikā.

TN vidēja termiņa investīciju plāns nav apstiprināts, bet TN tiek apstiprināts ikgadējais **investīciju plāns**. TN investīciju plānā 2025. gadam plānotie ieguldījumi pakalpojumu sniegšanas infrastruktūrā iekļauti tabulā zemāk.

Tabula 10. TN investīciju plānā 2025. gadam plānotie ieguldījumi pakalpojumu sniegšanas infrastruktūrā

Plānotās investīcijas	Plānotās investīcijas, EUR
Siltumenerģijas skaitītāju attālinātās nolasīšanas sistēmas izveide	3 000
Rojas katlumājas novērtējums un tehniskā specifikācijas izstrāde (projekts)	20 000
1 katlumājas aprīkošana ar atjaunojošās enerģijas ierīcēm	20 000
Siltumtīklu rekonstrukcija Liepu ielā, Stendē	30 000
Traktora iegāde šķeldas stumšanai (Valdemārpils, Laidzes, Zvirgzdu katlumājām)	15 000
Katlumājas rekonstrukcija Ventpils ielā, Sabilē	700 000
Komerctransporta ar kravas kastī iegāde	60 000
Kanalizācijas aizsērējumu tīrīšanas iekārtas iegāde	600
Zāles pļaušanas traktora (ar nulles pagriezienu) iegāde	10 000
Pacēlāja iegāde	120 000
Kopējās plānotās investīcijas pakalpojumu infrastruktūrā 2025. gadā	978 600

Datu avots: TN

⁶² <https://www.esfondi.lv/istenotie-projekti/4-3-1-0-17-a-047>

⁶³ <https://www.esfondi.lv/istenotie-projekti/4-3-1-0-17-a-045>

⁶⁴ <https://www.esfondi.lv/istenotie-projekti/4-3-1-0-17-a-048>

⁶⁵ <https://www.esfondi.lv/istenotie-projekti/4-3-1-0-22-a-054>

Kopējās TN plānotās investīcijas pakalpojumu infrastruktūrā 2025. gadā sasniedz nepilnu 1 miljonu EUR, no kurām lielākie ieguldījumi plānoti katlumājas rekonstrukcijā Ventpils ielā, Sabilē.

4. IESPĒJAMIE RISKI PAKALPOJUMU NODOŠANAI PRIVĀTAJAM SEKTORAM



Galvenie secinājumi

- Kā būtiskākie riski attiecībā uz TN sniegtajiem **siltumenerģijas apgādes** pakalpojumiem tiek identificēti: a) pārtraukumi pakalpojumu pieejamībā, b) pakalpojumu kvalitātes pazemināšanās. Minētie riski var radīt apdraudējumu iedzīvotāju pamatvajadzībām un veselībai, tāpēc var uzskatīt, ka iestāšanās gadījumā tie radītu **lielāku zaudējumu patērētājam nekā publiskas personas darbības turpināšana tirgū**.
- Attiecībā uz TN sniegtajiem namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumiem, **netiek identificēti būtiski riski** pakalpojumu nodošanai privātajam sektoram, kuru iestāšanās gadījumā tie radītu lielāku zaudējumu patērētājam nekā publiskas personas darbības turpināšana tirgū.

Iespējamie riski pakalpojumu nodošanai privātajam sektoram tiek analizēti katram TN darbības virzienam.

Siltumenerģijas ražošana, pārvade un sadale

Tabulā zemāk ir apkopoti iespējamie riski, kas pastāv, nododot **siltumenerģijas apgādes pakalpojumu**, tostarp siltumenerģijas pārvadi un sadali, sniegšanu privātajam sektoram.

Tabula 11. TN siltumapgādes pakalpojumu sniegšanas nodošanas privātajam sektoram riski

Risks	Ietekme uz sabiedrības interesēm	Iespējamās ilgtermiņa sekas uz patērētājiem	Iespējamie riska mazināšanas pasākumi
Pārtraukumi pakalpojuma pieejamībā	Būtiska	Apdraudējums iedzīvotāju pamatvajadzībām un veselībai	Iesaistīšanās avāriju novēršanā
Pakalpojuma kvalitātes pazemināšanās	Būtiska	Apdraudējums iedzīvotāju pamatvajadzībām un veselībai	Pastiprināta pakalpojumu kvalitātes uzraudzība
Pakalpojuma cenas pieaugums	Vidēji būtiska	Ekonomisks apdraudējums iedzīvotājiem	Riska mazināšana nav iespējama, jo tarifu apstiprina SPRK
Nepietiekami ilgtermiņa ieguldījumi infrastruktūras attīstībā	Vidēji būtiska	Apdraudējums pakalpojuma pieejamībai un kvalitātei	Pašvaldības atbalsts ilgtermiņa ieguldījumiem atkarīgs no pašvaldības iesaistes formas

Datu avots: CSE COE

Kā viens no būtiskākajiem riskiem tiek identificēts – pārtraukumi siltumenerģijas apgādes pakalpojumu pieejamībā, gadījumā, ja privātais komersants nespēj nodrošināt šos pakalpojumus pilnā apmērā, vai tam nepietiek resursu, tai skaitā finanšu līdzekļu, infrastruktūras uzturēšanai, tai skaitā avāriju un bojājumu ātrai novēršanai.

Kā otrs būtisks risks uzskatāms – pakalpojumu kvalitātes pazemināšanās, ko var izraisīt nepietiekami resursi, tai skaitā finanšu līdzekļi, infrastruktūras uzturēšanai labā tehniskā stāvoklī, kā arī kvalitātes nodrošināšanas pasākumu pilnvērtīgai veikšanai.

Minētie riski var radīt apdraudējumu iedzīvotāju pamatvajadzībām (pēc siltuma) un veselībai, tāpēc var uzskatīt, ka iestāšanās gadījumā tie radītu **lielāku zaudējumu patērētājam nekā publiskas personas darbības turpināšana tirgū**.

Vērtējot riskus attiecībā tikai uz **siltumenerģijas ražošanas nodošanu** privātajam sektoram, to vērtība ir zemāka, jo risku iestāšanās varbūtība ir zemāka. Vienlaikus pašvaldībai ir plašākas iespējas šo risku mazināšanai. Tāpēc siltumenerģijas ražošanas pilnīga vai daļēja nodošana privātajam sektoram ir **izvērtējama katram konkrētam gadījumam**.

Namu pārvaldīšana un apsaimniekošana

Izvērtējot TN sniegtos namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumus,⁶⁶ **netiek identificēti būtiski riski** pakalpojumu nodošanai privātajam sektoram, kuru iestāšanās gadījumā tie radītu lielāku zaudējumu patērētājam nekā publiskas personas darbības turpināšana tirgū.

⁶⁶ Pakalpojumos netiek iekļauts pašvaldības pienākums saskaņā ar "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. panta 7.daļu 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, kā arī pienākums pārvaldīt dzīvojamo, ja dzīvojamā mājā ir privatizēti visi privatizācijas objekti, bet nav sasaukta dzīvokļu īpašnieku kopsapulce saskaņā ar šā likuma 51.panta 2.daļu.

5. KOPSAVILKUMS

5.1. Atbilstība VPIL un Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumam

Atbilstība Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 4. panta nosacījumiem

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. Minētā panta otrā daļa paredz, ka lēmumu par publiskas personas līdzdalības saglabāšanu kapitālsabiedrībā pieņem attiecīgās publiskās personas augstākā lēmējinstācija.

Saskaņā ar Konkurences padomes skaidrojumu par VPIL 88. panta piemērošanu "Priekšnoteikumi publiskas personas līdzdalībai kapitālsabiedrībā un tās izvērtēšana", veicot juridisko izvērtējumu, publiskai personai ir jāspēj atbildēt uz šādiem jautājumiem:

- vai publiskas personas kapitālsabiedrības darbība atbilst publiskas personas pamatdarbības veidiem (piemēram, pašvaldības deleģētajai funkcijai vai brīvprātīgajai iniciatīvai);
- vai publiskas personas kapitālsabiedrības veicamā komercdarbība atbilst VPIL 88. pantā minētajiem mērķiem.⁶⁷

Pašvaldību likuma 3. pants nosaka, ka publisko tiesību jomā pašvaldību kompetencē ir minētajā likumā noteiktās autonomās funkcijas un brīvprātīgās iniciatīvas, kas tiek īstenotas kā autonomās funkcijas. Saskaņā ar Pašvaldību likuma 73. panta 1. punktu pašvaldībām, pildot savas funkcijas, ir tiesības veidot pašvaldību kapitālsabiedrības, kā arī ieguldīt savus līdzekļus kapitālsabiedrībās. Minētā likuma 4. panta pirmās daļas 1. punkts paredz, ka viena no pašvaldības autonomajām funkcijām ir komunālo pakalpojumu, tai skaitā ūdenssaimniecības, siltumapgādes un sadzīves atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumu organizēšana iedzīvotājiem neatkarīgi no tā, kā īpašumā atrodas dzīvojamais fonds.

TN pamatdarbība **siltumenerģijas apgādes jomā** atbilst Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 1. punktā paredzētajai pašvaldību autonomajai funkcijai. Senāta Administratīvo lietu departaments ir norādījis, ka minētajā tiesību normā noteiktā autonomā funkcija ir vērsta uz to, ka vietējai pašvaldībai ir jāgādā, lai tās teritorijā iedzīvotāji būtu nodrošināti ar siltumapgādi. Pašu siltumapgādes pakalpojumu var sniegt arī cita persona, bet, ja no citas personas šādu pakalpojumu nevar saņemt, pašvaldībai ir pašai jārīkojas, lai to nodrošinātu.⁶⁸

Daudzdzīvokļu dzīvojamo **māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumi** nav tiešā veidā saistīti ar Pašvaldību likumā noteiktajām pašvaldības autonomajām funkcijām. Taču likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. panta septītajā daļā uzliek pienākumu pašvaldībām pārvaldīt privatizētās dzīvojamās mājas līdz pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Līdz ar to pašvaldībai ir likumā noteikts pienākums rūpēties par privatizēto māju pārvaldīšanu līdz brīdim, kad likumā noteiktā kārtībā dzīvokļu īpašnieki ir pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības. Kā norādījis Senāts, pašvaldība, ja tā mājas pārvaldīšanu uzdod veikt citai personai, tostarp tās kapitālsabiedrībai, rīkojas kā dzīvokļu īpašnieku kopības likumiskais pārstāvis, un attiecīgi šī rīcība nodibina tiesiskās attiecības starp dzīvokļu īpašnieku kopību un pašvaldības izraudzīto pārvaldnieku.⁶⁹ Savukārt pašvaldībai piederošo dzīvokļu apsaimniekošana, kā arī pašvaldības nedzīvojamā fonda (nekustamo īpašumu) apsaimniekošana, nav saistīta ar Pašvaldību likumā noteiktajām pašvaldības autonomajām funkcijām.

VPIL 88. panta pirmā daļa nosaka nosacījumus, kad publiska persona savu funkciju efektīvai izpildei var dibināt kapitālsabiedrību vai iegūt līdzdalību esošā kapitālsabiedrībā. Ir jāīstenojas vismaz vienam no šādiem nosacījumiem:

- 1) tiek novērsta tirgus nepilnība — situācija, kad tirgus nav spējīgs nodrošināt sabiedrības interešu īstenošanu attiecīgajā jomā;

⁶⁷ Konkurences padomes informatīvais materiāls "Priekšnoteikumi publiskas personas līdzdalībai kapitālsabiedrībā un tās izvērtēšana", 35. punkts. Pieejams: <https://www.kp.gov.lv/lv/media/1072/download>

⁶⁸ Senāta 2010. gada 4. februāra sprieduma lietā Nr. SKA-53/2010 (A42337006) 11. punkts.

⁶⁹ Senāta 2019. gada 12. decembra sprieduma lietā Nr. SKC-109/2019 11.5. punkts.

- 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.

TN pamatdarbība **siltumenerģijas apgādes jomā atbilst VPIL 88. panta pirmās daļas 2. punkta** nosacījumam – TN darbības rezultātā tiek sniegti pakalpojumi siltumenerģijas apgādes jomā, kas ir stratēģiski svarīgi pašvaldības administratīvās teritorijas attīstībai. Siltumenerģijas apgādes pakalpojumu organizēšana ir viena no pašvaldības autonomajām funkcijām. Ilglaicīga tautsaimniecības un iedzīvotāju stabila apgāde ar siltumenerģiju par ekonomiski pamatotām un minimālām cenām (tarifiem) atbilstoši pieprasītajam daudzumam un kvalitātei spēj lielā mērā nodrošināt valsts ekonomisko un politisko drošību un patstāvību un veicināt visas tautsaimniecības efektivitātes un konkurētspējas paaugstināšanos. Siltumenerģijas apgādes funkcija ir cieši saistīta ar Latvijas Republikas Satversmē noteiktajiem pienākumiem pamattiesību nodrošināšanā un aizsardzībā. Piemēram, Satversmes 93. pantā un 111. pantā ir noteikts valsts pienākums aizsargāt cilvēku tiesības uz dzīvību un veselību. Siltumenerģijas trūkums vai nespēja apgādāt iedzīvotājus ar siltumenerģiju par pieejamām cenām, it īpaši aukstajos gada mēnešos, radītu būtiskus veselības un dzīvības apdraudējumus. Tāpat siltumenerģijas trūkums un nepieejamība apdraudētu arī citas Satversmē garantētās pamattiesības, piemēram, tiesības uz īpašumu. Līdz ar to siltumenerģijas apgādes pakalpojumu sniegšana ir cieši saistīta ar publisku personu funkcijām un ir svarīga gan pašvaldības un visas valsts ekonomiskajai attīstībai, drošībai un patstāvībai, gan individuālo pamattiesību realizēšanai.

TN sniedz centralizētās siltumenerģijas apgādes sistēmas pakalpojumus, un šādu pakalpojumu sniegšanai ir nepieciešama atbilstoši izbūvēta infrastruktūra. Tādēļ centralizētās siltumenerģijas apgādes sistēmas darbības ietvaros ir iespējams tikai viens siltumenerģijas apgādes pakalpojumu sniedzējs, kas norāda uz dabiskā monopola situāciju siltumenerģijas apgādes pakalpojumu tirgū. Tāpēc TN darbība centralizētās **siltumenerģijas apgādes jomā atbilst arī VPIL 88. panta pirmās daļas 1.punktā** paredzētajam nosacījumam.

Namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu tirgū TN darbojas **brīvā tirgus apstākļos**, kur māju īpašnieki pēc pārvaldīšanas tiesību pārņemšanas var brīvi izvēlēties pakalpojumu sniedzēju, ja vien pašvaldība neveic māju pārvaldīšanu atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"⁷⁰ 50. panta septītajai daļai, kas nosaka, 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. Pienākums pārvaldīt dzīvojamo māju valsts dzīvojamās mājas valdītājam vai pašvaldībai ir arī tad, ja dzīvojamā mājā ir privatizēti visi privatizācijas objekti, bet nav sasaukta dzīvokļu īpašnieku kopsapulce saskaņā ar šā likuma 51. panta otro daļu.

Tomēr, kaut arī namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tirgū darbojas privātie komersanti, ārpus lielajām pilsētām un no pilsētām attālākos ciemos privāto komersantu pakalpojumi var būt nepieejami, jo privāto komersantu darbībai ir nepieciešams ekonomiskais pamatojums. Savukārt esošā dzīvojamā fonda sliktais tehniskais stāvoklis, kā arī iedzīvotāju maksātspēja, kuri nespēj nodrošināt nepieciešamos ieguldījumus dzīvojamo māju kapitālajā remontā, ierobežo privāto komersantu spēju ekonomiski pamatoti sniegt pakalpojumus plašām iedzīvotāju grupām un teritorijās. Tāpēc, vērtējot pašreizējo situāciju namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanas jomā kopumā, tai skaitā Talsu novada administratīvajā teritorijā darbojošos privāto komersantu kapacitāti, jāsecina, ka pašvaldību kapitālsabiedrības nevar uzreiz pārtraukt šādu pakalpojumu sniegšanu, kā arī TN darbība šajā tirgus segmentā Talsu novada administratīvajā teritorijā **atbilst VPIL 88. panta pirmās daļas 1. punkta** nosacījumiem un ir turpināma.

TN darbība pašvaldības nedzīvojamā fonda (nekustamo īpašumu) apsaimniekošanas jomā nav saistīta ar pašvaldības autonomajām funkcijām, kā arī, pirmšķietami, **neatbilst VPIL 88. panta pirmās daļas** nosacījumiem. TNP nav īstenojusi līguma slēgšanas procedūru par neapdzīvojamo telpu (Kareivju iela 7, Lielā iela 22, Lielā iela 25, Lielā iela 27, Stabu iela 6, Talsos) apsaimniekošanu atbilstoši publisko iepirkumu normatīvajam regulējumam, tādā veidā neievērojot konkurences neitralitātes principus. Tāpēc TNP būtu jāīsteno konkurenci veicinoši iepirkumi atbilstoši publisko iepirkumu normatīvajam

⁷⁰ <https://likumi.lv/ta/id/35770-par-valsts-un-pasvaldibu-dzivojamo-maju-privatizaciju>

regulējumam, un TN darbība pašvaldības nedzīvojamā fonda (nekustamo īpašumu) apsaimniekošanas jomā būtu turpināma tikai gadījumā, ja tiek konstatēta tirgus nepilnība.

Ievērojot minēto, **Talsu novada pašvaldības līdzdalība TN kopumā atbilst** VPIL 88. panta pirmās daļas 1. un 2. punktā un Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 4. panta pirmajā daļā paredzētajiem nosacījumiem un **ir saglabājama daļā**, kas attiecas uz TN sniegtajiem siltumenerģijas apgādes pakalpojumiem. **Vienlaikus saglabājama ir** TN darbība daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jomā, kamēr tiek konstatēta tirgus nepilnība šādu pakalpojumu pieejamībā Talsu novada administratīvajā teritorijā. Savukārt, TN darbība pašvaldības nedzīvojamā fonda (nekustamo īpašumu) apsaimniekošanas jomā **būtu izbeidzama**, ja vien netiek konstatēta tirgus nepilnība šādu pakalpojumu pieejamībā definētajā tirgū.

TN vispārējais stratēģiskais mērķis

Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 1. punkts paredz, ka viena no pašvaldības autonomajām funkcijām ir komunālo pakalpojumu, tostarp ūdenssaimniecības, siltumapgādes un sadzīves atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumu organizēšana iedzīvotājiem.

Enerģētikas likuma 3. panta 1. punkts paredz, ka viens no likuma mērķiem ir nodrošināt enerģijas lietotāju efektīvu, drošu un kvalitatīvu apgādi ar enerģiju pieprasītajā daudzumā un par pamatotām cenām, dažādojot izmantojamo energoresursu veidus, palielinot energoapgādes drošumu un ievērojot vides aizsardzības prasības.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 4. pants paredz, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas principi ietver 1) pārvaldīšanas procesa nepārtrauktību nodrošina dzīvojamās mājas lietošanas īpašību (kvalitātes) saglabāšanu visā tās ekspluatācijas laikā; 2) pēc iespējas optimālu pārvaldīšanas darba metožu izvēle, tajā skaitā optimālu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu veidošana, samērojot tos ar dzīvojamās mājas īpašnieka maksātpēju; 3) sniegto pakalpojumu saturs un kvalitāte nodrošina pārvaldāmās dzīvojamās mājas lietošanas īpašību (kvalitātes) saglabāšanu visā tās ekspluatācijas laikā; 4) indivīda drošības vai veselības aizskārums nepieļaujama pārvaldīšanas procesā; 5) apkārtējās vides kvalitātes saglabāšanas un uzlabošanas nodrošināšana pārvaldīšanas procesā.

Savukārt Talsu novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijā 2022. - 2040. gadam⁷¹ kā viens no stratēģiskajiem mērķiem un prioritātēm ir izvirzīti – Ilgtspējīga un daudzveidīga vide un mobilitāte (SM2), un ilgtermiņa prioritāte – Līdzsvarota un mūsdienīga pilsētu, ciemu, piekrastes un lauku attīstība (IP3), kas vērsta uz dzīves vietas, mājokļu attīstību, kā arī pilsētvides kvalitāti (publiskā ārtelpa, inženiertīkli, mobilitāte). Infrastruktūras attīstības plānošanai jānotiek integrēti un pārdomāti, nodrošinot labumu iespējami vairākām jomām vai sociālajām grupām. Būtiska ir piekrastes un lauku teritorijas līdzsvarota attīstība, teritorijas kohēzija, pārvaldība un apsaimniekošana, saglabājot vietu identitāti un vērtības. Vadlīnijas inženiertīklu un objektu attīstībai un plānošanai nosaka, ka teritorijas attīstības plānošanas dokumentos jāparedz visu pilsētu un ciemu apbūves teritoriju inženiertīklu un to objektu apgādes nodrošinājums; jāturpina inženiertīklu - ūdensapgādes, kanalizācijas un siltumapgādes pārbūve un modernizācija, infrastruktūras pakalpojumu kvalitātes paaugstināšana un pieejamība; visā teritorijā atbalstāma "zaļā enerģija" – alternatīvo energoapgādes veidu un videi draudzīgu tehnoloģiju attīstība, izmantojot atjaunīgos energoresursus - koksni (piemēram, ciršanas atliekas, sīkkoksni u.c.), salmus, biogāzes, zemes/ūdens siltumsūkņi, saules, vēja enerģiju u.c.

No iepriekš minētā **secināms, ka līdzšinējā TN darbība kopumā atbilst** Pašvaldību likumam, Talsu novada attīstības plānošanas dokumentiem un nozaru normatīvā regulējuma mērķiem.

Saskaņā ar Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 1. panta pirmās daļas 18. punktu kapitālsabiedrības vispārējie stratēģiskie mērķi ir publiskas personas augstākās lēmējinstīcijas noteikti kapitālsabiedrības mērķi, kurus publiska persona vēlas sasniegt ar līdzdalību kapitālsabiedrībā un kuri izriet no tiesību aktiem un politikas plānošanas dokumentiem. SIA "TALSU NAMSAIMNIEKS" vispārējais stratēģiskais mērķis varētu tikt formulēts šādi: **nodrošināt Talsu novada iedzīvotājiem kvalitatīvus, ilgtspējīgus un normatīvo aktu prasībām atbilstošus siltumenerģijas apgādes pakalpojumus, to pieejamību un nepārtrauktību, ņemot vērā sabiedrības ekonomiskās intereses; nodrošināt nepārtrauktu, kvalitatīvu, efektīvu un uzticamu dzīvojamo ēku un to teritoriju apsaimniekošanu un pārvaldīšanu, veicinot dzīvokļu īpašnieku iesaisti dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, kā arī mājas lietošanas īpašību (kvalitātes) saglabāšanu visā tās ekspluatācijas laikā.**

⁷¹ <https://www.talsunovads.lv/lv/media/60/download?attachment>

5.2. Turpmākais kapitālsabiedrības statuss (rekomendācijas)

Ņemot vērā veikto SIA "TALSU NAMSAIMNIEKS" darbības izvērtējumu, kā arī SIA "TALSU NAMSAIMNIEKS" darbības virzienu konkurences aspektus, sniedzam šādas rekomendācijas:

- **Saglabāt** Talsu novada pašvaldības **tiešo līdzdalību SIA "TALSU NAMSAIMNIEKS"**, reģ.nr. 41203035896, juridiskā adrese Ezeru laukums 2, Talsi, Talsu nov., LV-3201.
- **Turpināt TN darbības virzienu** saistībā ar **siltumenerģijas apgādes pakalpojumu** sniegšanu Talsu novada iedzīvotājiem.
- **Turpināt TN darbības virzienu** saistībā ar **namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu** sniegšanu, kamēr tiek konstatēta tirgus nepilnība šādu pakalpojumu pieejamībā Talsu novada administratīvajā teritorijā. Vienlaikus veicināt dzīvokļu īpašnieku iesaisti dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, attiecīgi samazinot TN pārvaldāmo un apsaimniekojamo māju skaitu.
- **Izbeigt TN darbības virzienu** saistībā ar **TNP nedzīvojamā fonda (nekustamo īpašumu) apsaimniekošanu**, ja vien netiek konstatēta tirgus nepilnība šādu pakalpojumu pieejamībā definētajā tirgū.
- **Talsu novada pašvaldībai atturēties** no tādu funkciju deleģēšanu/uzdevumu uzdošanu TN, ja šādi **pakalpojumi ir pieejami brīvajā tirgū un tos spēj nodrošināt privātie komersanti**. Organizēt iepirkumu procedūras šādu pakalpojumu nodošanai ārpus pakalpojumā privātajiem komersantiem, ja šo pakalpojumu tirgū netiek konstatētas tirgus nepilnības.
- Ņemot vērā, ka Talsu novada pašvaldība laikā no 2010. gada līdz 2024. gadam ir īstenojusi vairākus TN reorganizācijas procesus, TN pievienojot citas kapitālsabiedrības, kas sniedza namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumus, kā arī siltumenerģijas apgādes pakalpojumus Talsu novada administratīvajā teritorijā un kuru kapitāldaļu turētāja bija TNP, tostarp, pēc Administratīvi teritoriālās reformas stāšanās spēkā 2021. gadā, kā arī konstatējot, ka uz izvērtējuma veikšanas brīdi nav citu kapitālsabiedrību, kuru kapitāldaļu turētāja ir TNP un kuras sniegtu namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumus, kā arī siltumenerģijas apgādes pakalpojumus Talsu novada administratīvajā teritorijā, **pašreizējā brīdī jebkāda veida TN tālāka reorganizācija (apvienošana, sadalīšana) nav uzskatāma par lietderīgu**, jo TN darbība atbilst Pašvaldību likumam, Talsu novada attīstības stratēģiskajiem mērķiem, un saistošajam ārējam normatīvajam regulējumam.