



Iepirkumu uzraudzības  
birojs

# Skaidrojums par līgumu slēgšanu, ja namu apsaimniekotājam ir pasūtītāja statuss

---

*Saīsinājumu un terminu saraksts*

*Publisko iepirkumu likums – PIL*

*Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva 2014/24/ES ( 2014. gada 26. februāris ) par publisko iepirkumu un ar ko atceļ Direktīvu 2004/18/EK Dokuments attiecas uz EEZ (<https://saite.lv/Bivk>) - Direktīvā 2014/24/ES*

---

Namu apsaimniekošanas jomā gan pašvaldībai vai valstij piederošus, gan privātus daudzdzīvokļu namus un to teritoriju apsaimnieko valstij vai pašvaldībai pilnībā vai daļēji piederoši namu apsaimniekotāji (turpmāk arī pārvaldnieki). Ņemot vērā šādu namu apsaimniekotāju pasūtītāja statusu (PIL izpratnē), ir nepieciešams konkretizēt PIL attiecināšanu uz līgumu slēgšanu un piegādātāju izvēli namu apsaimniekotāja darbības ietvarā.

## **I. Apsaimniekotāja statuss atbilstoši Publisko iepirkumu likumam**

PIL 1. panta 19. punktā (tāpat kā Direktīvā 2014/24/ES) ir izsmeļoši uzskaitīti kritēriji, pēc kuriem tiek noteikts, vai attiecīgajam subjektam ir jāpiemēro PIL.

Valstij vai pašvaldībām piederošās kapitālsabiedrības, kas cita starpā nodrošina valsts vai pašvaldības nekustamo īpašumu apsaimniekošanu vai pārvaldīšanu, ir pasūtītāji PIL izpratnē un, veicot iepirkumus, piemēro PIL regulējumu.

Izvērtējot personas atbilstību pasūtītāja statusam, nav izšķirošas nozīmes tam, ka persona ir kapitālsabiedrība un tai ir komersanta statuss, kā arī tam, kādas tiesiskās attiecības ir šai personai ar tās klientiem, bet gan izšķirošs ir tas, kāds ir šīs personas dibināšanas un darbības mērķis. Līdz ar to, *ja persona atbilst pasūtītāja statusam kaut vai dēļ atsevišķām tās darbībām, tai ir jāpiemēro publisko iepirkumu regulējums attiecībā uz visu savu darbību*, un nav nozīmes, ka daļa no attiecīgās personas darbības varētu būt tāda, kura pati par sevi nepadara attiecīgo personu par pasūtītāju.

## II. PIL piemērošana līgumu slēgšanai

Ja apsaimniekotājam ir pasūtītāja statuss, tam jāpiemēro publisko iepirkumu regulējums attiecībā uz visu savu darbību. Attiecīgi situācijā, kurā iepirkuma līgumu slēdz pasūtītājs, nav nozīmes arī apstāklim, ka faktiski pasūtītājs darbojas uz pilnvaras pamata saskaņā ar tam doto uzdevumu vienīgi dzīvokļu īpašnieku vārdā, kas nav uzskatāmi par pasūtītājiem, vai apstāklim, ka pasūtītājs nepiedalās lēmuma pieņemšanā, jo nozīme ir tikai konkrētās personas pasūtītāja statusa esamībai un faktam, ka iepirkuma līgumu slēdz pasūtītājs, uzņemoties tiesības un pienākumus, kas parasti piemīt jebkurai pasūtītājam attiecībā uz tiesībām saņemt izpildījumu atbilstoši tā izvirzītajām prasībām.

Vienlaikus katrā gadījumā jāizvērtē, vai namu apsaimniekotājs (kas ir pasūtītājs un kura pienākums ir piemērot PIL, slēdzot iepirkuma līgumus vai vispārīgās vienošanās) vispār pēc būtības slēdz iepirkuma līgumu vai vispārīgo vienošanos. Proti, izvērtējamas ir tiesiskās attiecības konkrētajā situācijā. Ja apsaimniekotāja vienīgā funkcija, piemēram, trīspusējā līgumā ir atbilstoši dzīvokļu īpašnieku (biedrības) norādījumiem veikt finanšu līdzekļu pārskaitījumu no šo dzīvokļu īpašnieku uzkrātajiem finanšu līdzekļiem, kuri ir nama apsaimniekotāja turējumā, pašu dzīvokļu īpašnieku izraudzītam piegādātājam par darbiem, kurus ir pieņēmuši dzīvokļu īpašnieki (biedrība), tad šādās tiesiskajās attiecībās starp apsaimniekotāju un pārējām personām nav konstatējamas iepirkuma līguma pazīmes, attiecīgi arī PIL nav piemērojams šādu [trīspusējo] līgumu noslēgšanai.

## III. Izņēmums

PIL 5. panta 19. punkts nosaka, ka pasūtītājs var nepiemērot šajā likumā noteiktās iepirkuma procedūras, ja iepirkuma līguma paredzamā līgumcena ir mazāka par iepirkuma līgumiem Ministru kabineta noteiktajām līgumcenu robežvērtībām un ja tas tiek slēgts par būvdarbiem, piegādēm vai pakalpojumiem daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanas programmas ietvaros, kuru administrē akciju sabiedrība „Attīstības finanšu institūcija Altum”.

Proti, izpildoties visiem šajā punktā noteiktajiem kritērijiem

1) līgumcena ir mazāka par 143 000 *euro* piegādēm un pakalpojumiem vai 5 538 000 *euro* būvdarbiem;

2) līgums tiek slēgts daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanas programmas ietvaros;

3) programmu administrē akciju sabiedrība „Attīstības finanšu institūcija Altum”, namu apsaimniekotājs, pat ja tam piemīt pasūtītāja statuss, ir tiesīgs nepiemērot PIL noteiktās iepirkuma procedūras piegādātāja izvēlei un līguma slēgšanai. Vienlaikus Birojs vērs uzmanību, ka ir kumulatīvi jāizpildās visiem punktā uzskaitītajiem kritērijiem.

## IV. Piemēri un iespējamie risinājumi

- *Apsaimniekotājs, pildot pilnvarojumu, ko tam devuši dzīvokļu īpašnieki vai biedrība attiecībā uz ēkas apsaimniekošanu vai konkrētu uzdevumu izpildi, nosaka prasības iepirkumam, izvēlas iepirkuma uzvarētāju, noslēdz iepirkuma līgumu un veic visas no līguma izrietošās darbības.*

- **Šādā gadījumā PIL piemēro (ja vien netiek piemērots PIL 5.panta 19.punkts)**

- *Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki izvēlas uzņēmumu, kas veiks konkrētos darbus, tiek slēgts trīspusējs līgums starp dzīvokļu īpašniekiem, izvēlēto uzņēmumu un apsaimniekotāju, vienlaikus līgumā skaidri un nepārprotami nosaka, ka apsaimniekotājs šī līguma ietvaros veic **tikai maksātāja un, ja nepieciešams, uzrauga funkciju**, proti, atbilstoši līgumā noteiktajai kārtībai pārskaitot attiecīgajam uzņēmumam (darbu veicējam) dzīvojamās mājas finanšu līdzekļu uzkrājumu (kopības naudas līdzekļus) un, ja līgums to paredz, veic noteiktus darbu un dokumentācijas uzraudzības pienākumus.*

- **PIL nepiemēro**

- *Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki izvēlas uzņēmumu, kas veiks konkrētos darbus, tiek slēgts līgums starp uzņēmumu un dzīvokļu īpašniekiem, kā arī dzīvokļu īpašnieki, pamatojoties uz atsevišķu vienošanos ar apsaimniekotāju, iesniedz tam līdzēju parakstītus darbu pieņemšanas-nodošanas aktus un starp līdzējiem saskaņotus rēķinus, kuru apmaksu apsaimniekotājs veic no dzīvojamās mājas finanšu līdzekļu uzkrājuma.*

- **PIL nepiemēro**

- *Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki dibina, piemēram, biedrību, tādējādi pārņemot mājas pārvaldīšanu, izvēlas uzņēmumu, kas veiks noteiktus darbus, slēdz līgumu starp uzņēmumu un biedrību, savukārt, pamatojoties uz atsevišķu vienošanos, apsaimniekotājam var tikt nodoti noteikti uzdevumi saistībā ar mājas pārvaldīšanu, t.sk., piemēram, kādi darbu uzraudzības pienākumi attiecībā uz biedrības noslēgto līgumu ar uzņēmumu.*

- **PIL nepiemēro [līguma starp uzņēmumu un biedrību noslēgšanai]**

---

Apsaimniekotāja un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kompetencē ir izlemt, kāds risinājums ir visatbilstošākais, t.sk. atbilstoši noslēgtajam dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumam.