



Konkurences padome

Brīvības iela 55, Rīga, LV-1010, tālr. 67282865, e-pasts pasts@kp.gov.lv, www.kp.gov.lv

Rīgā

22.01.2026. Nr. 1.7-2.1/113

Pēc pievienotā saraksta

Par ēku renovāciju iepirkumiem

Konkurences padome (turpmāk – KP) informē, ka pēdējā laika posmā ir saņēmusi vairākus signālus par daudzdzīvokļu māju renovācijas un energoefektivitātes paaugstināšanas projektos iespējamiem konkurences pārkāpumiem un minēto projektu pārmērīgi augstām izmaksām.

Arī Latvijas Republikas Valsts kontrole norāda, ka strauji augošās būvniecības izmaksas ir viens no galvenajiem šķēršļiem ēku atjaunošanai, jo tās būtiski samazina renovācijas ekonomisko atdevi iedzīvotājiem. Renovācijas projektu vidējās izmaksas par m² kopš 2017. gada ir kāpušas par 127 %.¹

Konkurences likuma (turpmāk – KL) 6. panta pirmās daļas 6. punkts nosaka KP uzdevumu uzraudzīt, kā tiešās pārvaldes un pastarpinātās pārvaldes iestāde, kā arī kapitālsabiedrība, kurā publiskai personai ir izšķiroša ietekme, ievēro pienākumu nodrošināt brīvu un godīgu konkurenci. KL 14.¹ pantā noteikts aizliegums publiskām personām ar savu darbību kavēt, ierobežot vai deformēt konkurenci, t.i., konkurences neitralitātes ievērošanas pienākums.

KP skaidro, ka darbojoties tirgū, publiskai personai pastāv īpaša atbildība ievērot konkurences neitralitāti, lai sabiedrības interesēs nepieļautu, ka publiskas personas rīcība kavē, ierobežo vai deformē konkurenci. Rīcība, kas ir pretēja konkurences neitralitātes principam, ilgtermiņā var novest pie privāto uzņēmumu izstumšanas no tirgus, ieguldījumu un inovāciju kavēšanas, bremzējot esošo uzņēmumu attīstību un jaunu uzņēmumu ienākšanu tirgū. Minētā rīcība var radīt nepamatotu cenu pieaugumu un novest pie publiskās personas resursu nelietderīgas izmantošanas, kas ir prognozējams rezultāts brīvas un godīgas konkurences neesamībai.

KP uzver, ka tieši pats pasūtītājs ir tas, kas jau sākotnēji veido konkrēto publisko iepirkumu vidi – gan veidojot publiskā iepirkuma procedūru, gan izvirzot konkrētas un pamatotas prasības publiskā iepirkuma ietvaros.

Pasūtītāja pienākums un kompetence ne tikai apzināt konkrēto tirgu un tā dalībniekus, veicot godprātīgu tirgus izpēti un apzinot iepirkuma priekšmeta tirgum atbilstošus tirgus dalībniekus un proaktīvi rīkoties, lai veicinātu patiesu konkurenci iepirkumos.

Tāpēc pasūtītājam, izstrādājot publisko iepirkuma dokumentāciju, ir jāpārlicinās, lai tajos ietvertās prasības veicinātu iespējami daudz pretendentu dalību, nodrošinot ēku renovāciju pakalpojuma sniedzēja atlasī konkurences (spiediena) apstākļos, tādējādi veicinot publisko līdzekļu efektīvu izmantošanu, izvēloties izdevīgāko piedāvājumu un sniedzot lielāku

¹ Skat plašāk: <https://www.lrvk.gov.lv/lv/jaunumi/tikai-4-daudzdzivoklu-maju-renovetas-valsts-kontrolē-atklāj-skerslus-un-piedava-risinajumus>

ieguvumu sabiedrībai.

KP aicina pasūtītājus pirms ēku renovācijas iepirkuma izsludināšanas veikt rūpīgu tirgus izpēti – identificēt pēc iespējas vairāk potenciālos pretendentes, iepazīties ar to piedāvājumiem, cenām un izmaksām. Tas ļaus ne tikai izvērtēt iespējas iegādāties ēku renovācijām nepieciešamos pakalpojumus atbilstoši finansiālajām iespējām, bet arī iegūt visaptverošu priekšstatu par tirgus situāciju un savlaicīgi reaģēt, ja pretēji tirgus izpētē iegūtajai informācijai iepirkumā piedāvājumu iesniedzis mazāks pretendentu skaits vai tiek piedāvāta nepamatoti augsta (vai retāk – zema) cena. Eiropas Komisija ir aprēķinājusi, ka attiecībā uz ietaupījumiem katrs papildu piedāvājums iepirkumā nodrošina vidējo līguma cenas samazinājumu par 2,5 %.² Līdz ar to konkurences veicināšana ir būtiska arī situācijā, ja pretendentu skaits iepirkumos (pirmšķietami) liekas pietiekams.³

KP aicina pasūtītājus iepirkumu dokumentāciju, jo īpaši iepirkumu tehniskās specifikācijas, sagatavot patstāvīgi. Gadījumos, kad tehniskās specifikācijas patstāvīga izstrādāšana nav iespējama, lai izvairītos no iespējama interešu konflikta un konkurences tiesību pārkāpumiem, iespēju robežās ieteicams izvēlēties nozares asociāciju vai sabiedrisko organizāciju ekspertu konsultācijas, nevis konkrētu pretendentu pārstāvju iesaisti.

Papildus pirms iepirkuma izsludināšanas KP aicina arī apsvērt nepieciešamību veikt (neatkarīgu) būvniecības izmaksu noteikšanu. Ja pretendentu piedāvātās cenas būtiski pārsniedz pasūtītāja kontroltāmi, iepirkums ir uzskatāms par riskantu un jāapsver tā pārtraukšana, jo īpaši, ja pietieciens neliels pretendentu skaits. Rīkojot iepirkumus nav pieļaujama situācija, ka tehniskā specifikācija vai citas nolikuma prasības tiek izmantotas, lai mākslīgi sašaurinātu konkurenci, piemēram, veicinātu konkrēta pretendenta uzvaru iepirkumā vai risinātu vēsturiskas nesaskaņas (piemēram, netiek pieļauts, ka pretendents, kas aktīvi sniedzis sūdzības par iepirkumu prasībām, uzvar iepirkumā).

Iepirkumos ir jāizvairās arī no nesamērīgām kvalifikācijas prasībām (piemēram, lieliem finanšu apgrozījumiem vai pārāk specifiskas iepriekšējās pieredzes), kas mākslīgi ierobežo konkurenci, jo īpaši mazo un vidējo būvniecības uzņēmumu dalību.

Tāpat iepirkumu rīkotājiem ir būtiska loma aizliegtu vienošanos jeb karteļu atklāšanā, jo pretendentu iesniegtie piedāvājumi var saturēt aizliegtas vienošanās pazīmes, tieši pats pasūtītājs vislabāk var pamanīt iespējamās aizliegtas vienošanās pazīmes iepirkuma procedūrā.

KP vērs uzmanību, ka tās redzeslokā jau ir bijuši gadījumi, kad daudzdzīvokļu māju renovācijas un energoefektivitātes paaugstināšanas projektos tika konstatēta aizliegta vienošanās, divu būvniecības uzņēmumiem savstarpēji sadalot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju siltināšanas objektus⁴, un par šo pārkāpumu tika piemērots 108 472,36 eiro naudas sods.

Pasūtītāja bezdarbība, nereaģējot uz konkurences tiesību pārkāpuma pazīmēm, tai skaitā sakritībām piedāvājumos vai veicinot ilgstošu, acīmredzamu konkurences trūkumu iepirkumos, var tikt vērtēta gan kā karteļa veicināšana un atbalstīšana, gan arī kā konkurences neitralitātes pārkāpums. Tāpat pasūtītāja rīcību, pienācīgi nereaģējot uz konkurences tiesību pārkāpuma pazīmēm vai citām sakritībām piedāvājumos, iespējams vērtēt kā pasūtītāja bezdarbību vai nolaidīga amata pienākumu pildīšanu.

KP aicina izmantot KP tīmekļa vietnē esošo pretendentu pārbaudes rīku "*Karteļu signālsaraksts*"⁵ un neskaidrību vai šaubu gadījumā izmantot iespēju konsultēties ar

² European Commission. Commission Staff Working Document: Executive Summary of the Evaluation of Directive 2014/24/EU (SWD(2025) 333). Brussels, October 2025. p 5 [https://ec.europa.eu/transparency/documents-register/detail?ref=SWD\(2025\)333&lang=en](https://ec.europa.eu/transparency/documents-register/detail?ref=SWD(2025)333&lang=en)In terms of savings, each additional bid results in an average reduction of 2.5% in the contract price.

³ Piemēram, iepirkumā regulāri piedalās 5-6 vieni un tie paši pretendenti

⁴ Vairāk par minēto KP lēmumu var skatīt <https://www.kp.gov.lv/lv/jaunums/konkurences-padome-konstate-daudzdzivoklu-maju-siltinasanas-objektu-sadali-saldu>

⁵ Pieejams <https://www.kp.gov.lv/lv/media/10127/download>. Karteļu signālsaraksts ir informatīvs materiāls, kur apkopota KP prakse un kurš sniedz ieskatu par pirmšķietamajām karteļa vienošanās pazīmēm. Tas var palīdzēt

KP amatpersonām telefoniski vai klātienē. Tāpat, lai veicinātu pasūtītāju izpratni par aizliegtas vienošanās pazīmēm, KP aicina sekot līdzi tās organizētajām bezmaksas apmācībām⁶.

Vienlaicīgi KP lūdz pašvaldības iepazīstināt ar šo vēstuli tās izveidotās iestādes un kapitālsabiedrības, kas veic pašvaldības namu apsaimniekošanu un organizē daudzīvokļu ēku renovācijas, kā arī pašvaldībā esošās dzīvokļu īpašnieku un apkaimju biedrības, kurām ir aktuāls minētais jautājums.

pasūtītājam piedāvājumu vērtēšanas procesā saskatīt pazīmes, kas var liecināt par iespējamo konkurenci ierobežojušu vienošanos.

⁶ <https://www.kp.gov.lv/lv/seminari>