



LIETUVOS RESPUBLIKOS KONKURENCIJOS TARYBA

NUTARIMAS

DĖL LEIDIMO VYKDYTI KONCENTRACIJĄ UAB „NEMUNO BŪSTO PRIEŽIŪRA“
ĮSIGIJUS 100 PROC. UAB „ŽIRMŪNŲ BŪSTAS“ AKCIJŲ

2014 m. spalio 16 d. Nr. 1S-165/2014
Vilnius

Lietuvos Respublikos konkurencijos taryba 2014 m. spalio 16 d. posėdyje išnagrinėjo klausimą dėl leidimo vykdyti koncentraciją UAB „Nemuno būsto priežiūra“ (kodas 302709715, registracijos adresas Kęstučio g. 9, Vilnius) įsigijus 100 proc. UAB „Žirmūnų būstas“ (kodas 121483222, registracijos adresas Kalvarijų g. 156, Vilnius) akcijų.

Konkurencijos taryba n u s t a t ė :

(1) Konkurencijos taryba 2013 m. rugpjūčio 21 d. nutarimu Nr. 1S-114 savo iniciatyva pradėjo koncentracijos UAB „Nemuno būsto priežiūra“ įsigijus 100 proc. UAB „Žirmūnų būstas“ akcijų priežiūros procedūrą ir įpareigojo UAB „Nemuno būsto priežiūra“ pateikti pranešimą apie koncentraciją. Koncentracijos priežiūros procedūra pradėta vadovaujantis Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatymo 13 straipsniu, esant pagrindo įtarti, kad atitinkamą rinką apibrėžus kaip daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo paslaugų teikimas Vilniaus mieste, tikėtina, jog dėl šios koncentracijos įgyvendinimo galėjo būti sukurta ar sustiprinta dominuojanti padėtis arba itin apribota konkurencija.

(2) Pranešimas apie koncentraciją Konkurencijos taryboje gautas 2014 m. birželio 16 d.¹ Konkurencijos tarybos 2014 m. liepos 10 d. nutarimu Nr. 1S-103/2014² pranešimo apie koncentraciją nagrinėjimas buvo pratęstas Konkurencijos įstatymo 11 straipsnio 2 dalyje numatytam keturių mėnesių laikotarpiui.

(3) Apie pateiktą pranešimą Konkurencijos taryba savo interneto svetainėje paskelbė 2014 m. birželio 26 d. Konkurencijos taryba iš suinteresuotų asmenų nuomonių ir prieštaravimų dėl šios koncentracijos negavo.

(4) Dėl koncentracijos nagrinėjimui reikalingos informacijos pateikimo Konkurencijos taryba kreipėsi į UAB „Nemuno būsto priežiūra“, UAB „Žirmūnų būstas“, kitus pastatų administravimo veiklą vykdančius subjektus, Valstybinę energetikos inspekciją prie Energetikos ministerijos.

(5) UAB „Nemuno būsto priežiūra“ pateikė ne visą Konkurencijos tarybos prašytą informaciją apie su ja susijusius ūkio subjektus, įskaitant ir UAB „Žirmūnų būstas“.

1. Koncentracijoje dalyvaujantys ūkio subjektai ir jų vykdoma veikla

(6) Pranešimo apie koncentraciją nagrinėjimo tikslais koncentracijoje dalyvaujančiais ūkio subjektais laikomi kontrolę įgijęs ūkio subjektas – UAB „Nemuno būsto priežiūra“ ir ūkio subjektas, kurio kontrolė įgyta – UAB „Žirmūnų būstas“³.

¹ Bylos 2 tomas, 1 lapas.

² Bylos 3 tomas, 25 lapas.

³ Vadovaujantis Konkurencijos įstatymo 8 straipsnio 2 dalies 2 punktu ir Pranešimo apie koncentraciją pateikimo, nagrinėjimo ir bendrųjų pajamų apskaičiavimo tvarkos, patvirtintos Lietuvos Respublikos konkurencijos tarybos 2000

(7) UAB „Nemuno būsto priežiūra“ pagrindinė veikla – bendrovių valdymas ir konsultacijų teikimas. Su UAB „Nemuno būsto priežiūra“ susiję ūkio subjektai teikia:

a) komercinio nekilnojamojo turto administravimo paslaugas ir pastatų techninės priežiūros paslaugas - UAB „Mano būstas LT“ bei UAB „Economus“;

b) daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo (toliau – daugiabučių namų administravimas) paslaugas Vilniaus mieste - UAB „Antakalnio būstas“, UAB „Karoliniškių būstas“, UAB „Lazdynų būstas“, UAB „Justiniškių būstas“, UAB „Namų priežiūros centras“, UAB „Naujamiesčio būstas“, UAB „Pašilaičių būstas“, UAB „Vilkpėdės būstas“, UAB „Viršuliškių būstas“, UAB „Saulėtos dienos“.

(8) UAB „Žirmūnų būstas“ pagrindinė veikla yra daugiabučių namų administravimo paslaugų teikimas Vilniaus mieste. UAB „Žirmūnų būstas“ nurodė⁴, kad administruojamuose namuose teikia administravimo paslaugas, [KOMERCINĖ PASLAPTIS]⁵, [KOMERCINĖ PASLAPTIS].

(9) Atsižvelgiant į tai, kad tiek su UAB „Nemuno būsto priežiūra“ susiję ūkio subjektai, tiek ir UAB „Žirmūnų būstas“ vykdo daugiabučių namų administravimo veiklą, toliau bus pateikiama informacija apie šią abiejų koncentracijos dalyvių vykdomą veiklą.

2. Daugiabučių namų administravimo paslaugos

(10) Pastatai pagal jų naudojimo paskirtį skirstomi į gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties pastatus. Pastato paskirtis yra gyvenamoji, jeigu bent pusė jo naudingojo ploto yra gyvenamosios patalpos. Trijų ir daugiau butų gyvenamieji pastatai dar vadinami daugiabučiais gyvenamaisiais namais⁶.

(11) Daugiabučių namų administravimo veiklai yra taikomas specialus teisinis reguliavimas. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas nustato daugiabučio namo administratorių veiklos apribojimus, administratoriaus pasirinkimo bei paskyrimo atvejus ir tvarką, savivaldybės įgaliojimus, susijusius su administratoriaus skyrimu, bei kitus administratorių veiklos teisinius santykius⁷.

(12) Lietuvos Respublikos Vyriausybė tvirtina pavyzdinius Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatus, kuriuose pateikiamas nebaigtinis bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pareigų sąrašas⁸. Atitinkama savivaldybė detalizuoja ir patvirtina butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatus, kuriuose nurodomas administravimo darbų sąrašas.

(13) Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 7 dalyje nurodyta, kad daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administratoriumi negali būti šilumos, elektros energijos, dujų, geriamojo vandens tiekėjai, asmenys, teikiantys atliekų vežimo paslaugas, liftų nuolatinės priežiūros paslaugas (išskyrus namus, kuriuose nėra liftų), jeigu jie dirba tos pačios savivaldybės

m. balandžio 27 d. nutarimu Nr. 45 „Dėl Pranešimo apie koncentraciją pateikimo, nagrinėjimo ir bendrųjų pajamų apskaičiavimo tvarkos patvirtinimo“ 6.1 punktu.

⁴ Bylos 3 tomas, 143 lapas.

⁵ [KOMERCINĖ PASLAPTIS]

⁶ Statybos techninio reglamento STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. birželio 11 d. įsakymu Nr. 289 „Dėl Statybos techninio reglamento STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“ patvirtinimo“, 5.13, 6.1 ir 7 punktai.

⁷ Civilinio kodekso 4.84 ir straipsnis.

⁸ Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gegužės 23 d. nutarimu Nr. 603 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinių nuostatų patvirtinimo“, 4 punktas.

teritorijoje, taip pat kiti asmenys, tiesiogiai ar netiesiogiai susiję su išvardytais asmenimis pagal Konkurencijos įstatymą⁹.

(14) Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti butų ir kitų patalpų savininkai:

- a) steigia butų ir kitų patalpų savininkų bendriją arba
- b) sudaro jungtinės veiklos sutartį, arba
- c) pasirenka bendrojo naudojimo objektų administratorių¹⁰.

(15) Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai nepasirenka nė vieno iš nurodytų būdų daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektams valdyti, sprendimą dėl administratoriaus skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija¹¹.

(16) Savivaldybė skiria administratorių 5 metams. Šis laikotarpis pratęsiamas kitam penkerių metų laikotarpiui, jeigu butų ir kitų patalpų savininkai nepareiškė pageidavimo administratoriaus paskyrimo klausimą spręsti iš naujo arba nepateikė savivaldybei nusiskundimų dėl administratoriaus veiklos. Butų ir kitų patalpų savininkai balsų dauguma turi teisę priimti sprendimą pakeisti savivaldybės paskirtą administratorių nesuėjus penkerių metų terminui¹².

(17) Savivaldybė butų ir kitų patalpų savininkams, norintiems pakeisti savivaldybės paskirtą administratorių, pateikia asmenų, pretenduojančių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, sąrašą (toliau – Administratorių sąrašas), iš kurio butų ir kitų patalpų savininkai gali pasirinkti administratoriaus kandidatūrą. Administratorių sąrašą kiekviena savivaldybė sudaro remdamasi administravimo veiklą vykdančių bendrovių prašymais, ir skelbia savo interneto svetainėje¹³. Savivaldybės sudarytame Administratorių sąrašė nurodomi administratorių siūlomi paslaugų teikimo tarifai.

(18) Nustatyta, kad 2011 metais Vilniaus miesto savivaldybė butų ir kitų patalpų savininkų prašymu pakeitė 45 daugiabučių namų administratorius, 2012 metais – 8, 2013 metais – 4, o 2014 metais iki šio nutarimo dienos – 1. Nuo 2011 m. iki šio nutarimo dienos su UAB „Nemuno būsto priežiūra“ susijusių įmonių administruojamo daugiabučio namo administratorius nė karto nebuvo pakeistas į UAB „Žirmūnų būstas“ ar atvirkščiai.

(19) Savivaldybės vykdomoji institucija nustato maksimalų daugiabučio namo administravimo tarifą ar jo apskaičiavimo tvarką¹⁴. Be to, savivaldybė, skirdama administratorių, sprendime patvirtina administratoriaus teikiamų paslaugų tarifus konkrečioms namams.

(20) Koncentracijos nagrinėjimo metu nustatyta, kad skirtingose savivaldybėse nustatyti maksimalūs ir faktiškai taikomi administravimo paslaugų tarifai skiriasi.

(21) Kaip jau buvo minėta, daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo veikla yra vadybinio pobūdžio. Koncentracijos nagrinėjimo metu nustatyta, kad administravimo paslaugų teikimui reikalingi specialistai, turintys teisinių ir techninių žinių, pagrindinės sąnaudos yra susijusios su darbuotojų darbo užmokesčiu bei bendrovės įsteigimu.

(22) Administratorius, vykdydamas savo funkcijas organizuoja ir prižiūri toliau nurodytų darbų atlikimą, įskaitant ir tai, kad tvarko dokumentaciją apie atitinkamų paslaugų įsigijimą ir atlikimą, surenka mokesčius iš butų ir kitų patalpų savininkų už šių paslaugų atlikimą bei paskirsto juos, atsiskaito su tiekėjais: daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų, išskyrus

⁹ Šis draudimas negalioja savivaldybėje, kurioje Lietuvos Statistikos departamento duomenimis gyvena mažiau kaip 100.000 gyventojų, jei savivaldybės taryba nenusprendė kitaip. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio 7 dalis.

¹⁰ Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalis.

¹¹ Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 1 ir 2 dalys.

¹² Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 4 dalis.

¹³ Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos sąrašo, patvirtintų Vyriausybės 2013 m. birželio 20 d. nutarimu 567, „Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos sąrašo, patvirtinimo“, 4 punktas.

¹⁴ Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 9 dalis

šildymo ir karšto vandens sistemos, nuolatinę techninę priežiūrą (eksploatavimą), šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūrą (eksploatavimą), pastato (namo bendrojo naudojimo objektu) avarijų likvidavimą ir lokalizavimą, valymo paslaugas, liftų priežiūrą, atliekų vežimą, pastatui priskirto žemės sklypo (teritorijos) priežiūrą. Daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkai gali patys pasirinkti šių paslaugų teikėjus arba juos pakeisti. Jeigu butų ar kitų patalpų savininkai tiekėjų nepasirenka, sutartį su atitinkamos paslaugos teikėju sudaro administratorius. Be to, dalį tokių paslaugų administratoriai daugiabučiuose namuose gali teikti pats, jeigu turi reikiamą kvalifikaciją.

(23) Per paskutinius 5-6 metus Vilniaus mieste veiklą pradėjo bent 5 nauji administratoriai, vienas administratorius per šį laikotarpį administravimo veiklą nutraukė.

(24) Koncentracijos nagrinėjimo metu nustatyta, kad UAB „Žirmūnų būstas“ ir dalis kitų su UAB „Nemuno būsto priežiūra“ susijusių bendrovių administravimo paslaugas teikia vienos – Vilniaus miesto - savivaldybės teritorijoje. Be to, dalis administratorių (įskaitant ir UAB „Žirmūnų būstas“) veikia tik tam tikrose mažesnėse savivaldybės dalyse, pavyzdžiui, UAB „Žirmūnų būstas“ veikia Žirmūnų ir Šnipiškių seniūnijose, UAB „Naujoji Pilaitė“ - Pilaitės seniūnijoje, UAB „Rasų valda“ – Rasų, Senamiesčio ir Naujamiesčio seniūnijose, UAB „Fabeta“ – Fabijoniškių seniūnijoje, UAB „Lazdynų butų ūkis“ – Lazdynų seniūnijoje, UAB „Pašilaičių būstas“ – Pašilaičių seniūnijoje, UAB „Justiniškių būstas“ – Justiniškių seniūnijoje. Toks teritorinis pasiskirstymas pagal seniūnijas susiklostė dėl to, kad dalį administratorių (įskaitant ir UAB „Žirmūnų būstas“) Vilniaus miesto savivaldybė įsteigė teikti administravimo paslaugas daugiabučiuose namuose atitinkamose seniūnijose.

(25) Aukščiau nurodytas daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimo veiklai taikomas specialus reglamentavimas nėra taikomas negyvenamosios paskirties pastatų administravimo veiklai. Negyvenamosios paskirties pastato savininkas dėl administravimo paslaugų turinio, apimties, kainos ir kitų paslaugų teikimo sąlygų susitaria su atitinkamų paslaugų teikėju.

(26) Dalis daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose administravimo paslaugas teikiančių bendrovių, įskaitant ir dalį su UAB „Nemuno būsto priežiūra“ susijusių bendrovių, nurodė neteikiančios administravimo paslaugų negyvenamosios paskirties pastatuose.

3. Daugiabučių namų administravimo paslaugų teikėjai Vilniaus mieste

(27) 2013 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų trijų ir daugiau butų (daugiabučių) gyvenamųjų namų Vilniaus mieste buvo 6666, o 2014 m. sausio 1 d. – 6696¹⁵. Vilniaus miesto savivaldybė buvo paskyrusi administratorių 2014 m. sausio 1 d. 4359 daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose. Kitų namų administratorius pasirinko butų ir kitų patalpų savininkų bendrijos ar savininkai, arba namo bendrojo naudojimo objektus valdo savininkų bendrija ar savininkai, sudarę jungtinės veiklos sutartį, t.y. dalies daugiabučių namų administratoriai neadministruoja.

(28) 2011 – 2014 metais didėjo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų skaičius (atitinkamai nuo 922 iki 1021) ir butų ir kitų patalpų savininkų sudarytų jungtinių sutarčių skaičius (atitinkamai nuo 31 iki 254). Daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų bendriją gali steigti keli daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkai. Be to, 2011 – 2014 metais daugiabučių namų, kuriuose Vilniaus miesto savivaldybės paskyrė bendrojo naudojimo objektų administratorius, skaičius mažėjo nuo 5053 iki 4359.

(29) Šiuo metu Vilniaus mieste daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo paslaugas teikia 32 bendrovės.

¹⁵ Nacionalinės žemės tarnybos prie Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos ir Valstybės įmonės Registrų centro skelbiamais Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenimis, informacija gauta iš Nacionalinės žemės tarnybos interneto svetainės, <http://dvs.nzt.lt/go.php/lit/Nekilnojamojo-turto-registre-iregistruotu-statiniu-apskaitos-duomenys>.

(30) Šio nutarimo priėmimo metu į Vilniaus miesto savivaldybės sudarytą asmenų, pretenduojančių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, sąrašą yra įtrauktos 17 bendrovių, iš kurių 10 bendrovių yra susijusios su UAB „Nemuno būsto priežiūra“, įskaitant ir UAB „Žirmūnų būstas“.

Konkurencijos taryba k o n s t a t u o j a :

(31) Konkurencijos įstatymo II skyriaus trečiajame skirsnyje yra įtvirtintos koncentracijų priežiūrą reglamentuojančios teisės normos. Vadovaudamasi šio skirsnio nuostatomis Konkurencijos taryba duoda leidimą vykdyti koncentraciją pagal pateiktą pranešimą apie koncentraciją tais atvejais, jeigu nustato, kad po koncentracijos nebus sukurta ar sustiprinta dominuojanti padėtis ar itin apribota konkurencija atitinkamoje rinkoje.

4. Atitinkamos rinkos apibrėžimas

(32) Vadovaujantis Konkurencijos įstatymo 3 straipsnio 1 dalimi, atitinkama rinka – tai tam tikros prekės rinka tam tikroje geografinėje teritorijoje. Pagal Konkurencijos įstatymo 3 straipsnio 3 ir 12 dalis prekės rinka suprantama kaip visuma prekių, kurios pirkėjų požiūriu yra tinkamas pakaitalas viena kitai pagal jų savybes, naudojimą ir kainas, o geografinė teritorija (geografinė rinka) – kaip teritorija, kurioje visi ūkio subjektai susiduria su iš esmės panašiomis konkurencijos sąlygomis tam tikroje prekės rinkoje ir kuri, atsižvelgiant į tai, gali būti atskiriama lyginant su greta esančiomis teritorijomis. Pagrindinis atitinkamos rinkos apibrėžimo tikslas yra nustatyti nagrinėjamų ūkio subjektų konkurentus, galinčius varžyti jų laisvę elgtis nepriklausomai nuo kitų rinkos dalyvių¹⁶.

(33) Rinkos apibrėžimas nėra savitikslis, todėl kiekvienu konkrečiu atveju reikia įvertinti, kokia galima konkurencijos problema yra analizuojama ir kokių tikslų siekiama nustatyti atitinkamos rinkos apibrėžimą, o analizės ir rinkos apibrėžimo detalumas priklauso nuo konkretaus tyrimo tikslų ir negali būti vienodai interpretuojamas visais atvejais¹⁷.

(34) Taigi ir nagrinėjamu atveju vertinant UAB „Nemuno būsto priežiūra“ ir UAB „Žirmūnų būstas“ koncentraciją, atitinkamos rinkos apibrėžimo analizė ir detalumas priklauso nuo to, kiek tai padeda įvertinti koncentracijos įtaką ūkio subjektų, teikiančių daugiabučių namų administravimo paslaugas, konkurencijos sąlygoms.

(35) Abu koncentracijoje dalyvaujantys ūkio subjektai, su UAB „Nemuno būsto priežiūra“ susijusios bendrovės ir UAB „Žirmūnų būstas“, užsiima daugiabučių namų administravimo paslaugų teikimu.

(36) Daugiabučių namų administravimo paslaugų teikimui yra taikomas specialus teisinis reglamentavimas, teisės aktais yra nustatoma paslaugų apimtis, kainos yra reguliuojamos (savivaldybė nustato maksimalius tarifus), o negyvenamosios paskirties pastatų administravimo paslaugų apimtis ir, kainos nėra reguliuojami. Be to, daugiabučių namų administratorius vykdamas Civilinio kodekso reikalavimus privalomai skiria savivaldybės. Dėl šių aplinkybių nagrinėjamu atveju nėra pagrindo gyvenamųjų pastatų administravimo paslaugų rinką apibrėžti plačiau, kuri apimtų ir negyvenamųjų pastatų administravimo paslaugas.

(37) Atsižvelgiant į tai, kad daugiabučių namų administratoriai teikia vienodos apimties administravimo paslaugas (turi užtikrinti namo priežiūrą pagal apibrėžtus reikalavimus) nepriklausomai nuo namo bendrosios nuosavybės valdymo formos (ar administratorių pasirenka patys butų ir kitų patalpų savininkai, ar jį paskiria savivaldybė), nagrinėjamu atveju daugiabučių

¹⁶ Konkurencijos tarybos paaiškinimų dėl atitinkamos rinkos apibrėžimo, patvirtintuose Konkurencijos tarybos 2000 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 17 „Dėl Konkurencijos tarybos paaiškinimų dėl atitinkamos rinkos apibrėžimo“ 6 punktą.

¹⁷ Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013 m. sausio 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A⁵⁰²-801/2013, AB „Orlen Lietuva“ v Konkurencijos taryba.

namų administravimo paslaugų nagrinėti atskirai, priklausomai nuo to, kas parenka ar paskiria administratorių, nėra tikslinga.

(38) Apibendrinus išdėstyta, nagrinėjamu atveju koncentracijos vertinimo tikslais prekės rinka gali būti apibrėžiama kaip daugiabučių namų bendro naudojimo objektų administravimo paslaugos (toliau – daugiabučių namų administravimo paslaugos).

(39) Daugiabučių namų administravimo paslaugų geografinės rinkos apibrėžimui svarbios gali būti kelios aplinkybės. Daugiabučiai namai administruojami vadovaujantis vienodais visoje Lietuvoje reikalavimais. Kita vertus, atskiros savivaldybės savo teritorijose įgyvendina joms pavestas funkcijas, susijusias su daugiabučių namų administravimo užtikrinimu, pavyzdžiui, priima sprendimus dėl konkrečių administratorių paskyrimo konkrečioms namams administruoti, nustato maksimalius tarifus. Be to, dalis administratorių, įskaitant ir UAB „Žirmūnų būstas“, administravimo paslaugas teikia tik vienos savivaldybės teritorijoje ar tik tam tikroje mažesnėje savivaldybės teritorijos dalyje.

(40) Vertinant šias aplinkybes daugiabučių namų administravimo paslaugų geografinė rinka gali būti apibrėžta kaip apimanti Vilniaus miesto arba siauresnę teritoriją.

(41) Tačiau atsižvelgus į toliau pateiktą koncentracijos įtakos konkurencijai tarp daugiabučių namų administravimo paslaugas teikiančių ūkio subjektų vertinimą, detali atitinkamos rinkos analizė ir tikslus atitinkamos rinkos apibrėžimas nagrinėjamu atveju nėra būtini, kadangi siauresnis ar platesnis atitinkamos daugiabučių namų administravimo paslaugų rinkos apibrėžimas nedaro įtakos koncentracijos leistinumui.

5. Koncentracijos įtakos konkurencijai vertinimas

(42) Konkurencijos tarybos vertinimu, su UAB „Nemuno būsto priežiūra“ susiję ūkio subjektai ir UAB „Žirmūnų būstas“, teikiantys daugiabučių namų administravimo paslaugas, iki koncentracijos įgyvendinimo nebuvo artimais konkurentais ir reikšmingai nevaržė vienas kito. Tokią išvadą galima daryti atsižvelgiant į tai, kad tarp koncentracijos dalyvių nebuvo administruojamų namų kaitos, be to, daugiabučių namų administratoriai veikia tam tikrose Vilniaus miesto dalyse. Nuo 2011 m. iki šio nutarimo priėmimo datos nebuvo nė vieno su UAB „Nemuno būsto priežiūra“ susijusių įmonių administruojamo daugiabučio namo, kurio administratorius būtų pakeistas į UAB „Žirmūnų būstas“ ar atvirksčiai. Pavyzdžiui: UAB „Žirmūnų būstas“ veikia Žirmūnų ir Šnipiškių seniūnijose, UAB „Lazdynų butų ūkis“ – Lazdynų seniūnijoje, UAB „Pašilaičių būstas“ – Pašilaičių seniūnijoje, UAB „Justiniškių būstas“ – Justiniškių seniūnijoje. Aukščiau išdėstyti argumentai, pagrindžiantys, kad koncentracijos dalyviai nebuvo artimi konkurentai taip pat parodo, kad koncentracija nepanaikina svarbios konkurencinės jėgos tarp daugiabučių namų administravimo paslaugas teikiančių ūkio subjektų Vilniaus mieste.

(43) Vilniaus mieste daugiabučių namų administravimo paslaugas teikia 32 bendrovės. Po koncentracijos su UAB „Nemuno būsto priežiūra“ susijusių bendrovių, teikiančių šias administravimo paslaugas Vilniaus mieste, skaičius nuo 10 padidėjo iki 11, tačiau yra dar bent 20 su UAB „Nemuno būsto priežiūra“ nesusijusių bendrovių, Vilniaus mieste teikiančių administravimo paslaugas. Įvertinus administravimo paslaugas teikiančių bendrovių skaičių, darytina išvada, kad butų ir kitų patalpų savininkai turi galimybę pasirinkti administravimo paslaugų teikėją iš nurodytų Administratorių sąrašė bendrovių, o koncentracija reikšmingai neapriboja pasirinkimo galimybių.

(44) Atsižvelgiant į daugiabučių namų administravimo paslaugos vadybinį pobūdį bei tai, kad kiekvienas papildomai administruojamas namas nereikalauja didelių papildomų kaštų, atstumas tarp namo vietos mieste ir kitų to paties administratoriaus administruojamų namų retais atvejais galėtų būti kliūtimi teikti administravimo paslaugas, teigtina, kad daugiabučių namų administratoriai nesunkiai galėtų pradėti teikti paslaugas naujiems namams, t.y. padidinti pasiūlą. Atsižvelgiant į tai, kad maksimalius administravimo paslaugų tarifus nustato Vilniaus miesto savivaldybė, teigtina, kad administratorių galimybės didinti administravimo tarifus yra pakankamai

ribotos. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, galima teigti, kad net jei po koncentracijos kaina išaugtų, administratoriai galėtų nesunkiai padidinti pasiūlą Vilniaus mieste.

(45) Didėjantis butų ir kitų patalpų savininkų įsteigtų bendrijų ir sudarytų jungtinės veiklos sutarčių skaičius turėtų didinti administratorių plėtros galimybes. Savivaldybės tokiuose daugiabučiuose namuose administratoriaus neskiria, todėl bendrijos ar butų ir kitų patalpų savininkai, turėtų spręsti dėl administratoriaus parinkimo, kas sudaro sąlygas pakeisti iki tol buvusį namo administratorių ir mažinti administratorių teritorinį pasiskirstymą.

(46) Nenustatyta, kad koncentracijos dalyviai turėtų reikšmingą pranašumą prieš kitus daugiabučių namų administratorius ar tokį įgytų dėl koncentracijos, dėl to darytina išvada, kad koncentracija nedaro reikšmingos įtakos daugiabučio namo administravimo paslaugų teikimo veiklos pradėjimo ar plėtros galimybėms Vilniaus mieste.

(47) Konkurencijos sąlygos šioje rinkoje reikšminga dalimi priklauso nuo esamo teisinio reglamentavimo ir butų ir kitų patalpų savininkų aktyvumo renkantis bendrosios nuosavybės valdymo formą, pasirenkant ir keičiant administratorių.

(48) Savivaldybė administratorių skiria penkerių metų laikotarpiui, kuris gali būti pratęstas kitam penkerių metų terminui. Teisės aktai neriboja laikotarpio, kuriam yra paskiriamas administratorius, pratęsimų skaičiaus. Jeigu butų ir kitų patalpų savininkai nepareiškė pageidavimo administratoriaus paskyrimo klausimą spręsti iš naujo arba nepateikė savivaldybei nusiskundimų dėl administratoriaus veiklos, savivaldybė tą patį administratorių skiria kitam penkių metų laikotarpiui. Toks teisinis reglamentavimas lemia, kad nuo butų ir kitų patalpų savininkų aktyvumo priklauso, ar bus atlikta konkurencinga administratoriaus parinkimo procedūra. Didesnis butų ir kitų patalpų savininkų aktyvumas galėtų reikšmingai įtakoti administravimo veiklą vykdančių bendrovių plėtros galimybes. Administravimo veiklą vykdančių bendrovių plėtrą taip pat paskatintų ir didesnis jų aktyvumas. Pavyzdžiui, ne visos bendrovės, teikiančios administravimo paslaugas Vilniuje, šiuo metu yra pateikusios prašymą dėl jų įtraukimo į Administratorių sąrašą, kuris pateikiamas butų ir kitų patalpų savininkams keičiant administratorių, kai administratorių skiria savivaldybė. Ši koncentracija neapribojo, nesumažino ar kitokiu būdu nepadarė jokios įtakos savininkų aktyvumui ir sprendimams pasirenkant ar keičiant daugiabučio namo administravimo paslaugų teikėją.

(49) Vertinant koncentracijos poveikį kitų paslaugų, kurias daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose teikia ar kurių pirkimą organizuoja administratorius, pažymėtina, kad UAB „Žirmūnų būstas“ nurodė, kad administruojamuose pastatuose teikė administravimo paslaugas, [KOMERCINĖ PASLAPTIS].

(50) [KOMERCINĖ PASLAPTIS]. UAB „Žirmūnų būstas“ pagal teisės aktų reikalavimus dalies paslaugų (pavyzdžiui, atliekų vežimo ir nuolatinės liftų priežiūros) negali teikti pati arba pirkti iš susijusių bendrovių. Dėl tokio įpareigojimo ir po koncentracijos įgyvendinimo UAB „Žirmūnų būstas“ privalo tokias paslaugas įsigyti iš nesusijusių bendrovių. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, darytina išvada, kad koncentracija nevaržo daugiabučių gyvenamųjų namų administratorių galimybių įsigyti būtinų papildomų paslaugų ir papildomų paslaugų tiekėjų galimybių pasiekti tų paslaugų vartotojus.

(51) Remiantis tuo kas išdėstyta, darytina išvada, kad dėl įvykdytos koncentracijos nagrinėtoje atitinkamoje daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugų teikimo rinkoje neturėjo būti sukurta ar sustiprinta dominuojanti padėtis arba itin apribota konkurencija. Tai sudaro pagrindą vadovaujantis Konkurencijos įstatymo 12 straipsnio 1 dalies 1 punktu leisti UAB „Nemuno būsto priežiūra“ vykdyti koncentraciją įsigijus 100 proc. UAB „Žirmūnų būstas“ akcijų pagal pateiktą pranešimą.

6. Leidimo vykdyti koncentraciją galiojimas

(52) Konkurencijos įstatymo 14 straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad Konkurencijos taryba turi teisę pakeisti arba panaikinti savo nutarimus dėl koncentracijos, numatytus šio įstatymo 12 straipsnio 1 dalyje, jeigu nutarimas buvo priimtas remiantis koncentracijoje dalyvaujančių ūkio

subjektų ar kontroliuojančių asmenų pateikta neteisinga ar ne visa informacija, kuri turėjo esminę įtaką priimant nutarimą.

(53) Pranešimo apie koncentraciją nagrinėjimo metu UAB „Nemuno būsto priežiūra“ pateikė ne visą Konkurencijos tarybos prašytą informaciją.

(54) Atsižvelgusi į šias aplinkybes Konkurencijos taryba atkreipia dėmesį, kad leidimas vykdyti koncentraciją UAB „Nemuno būsto priežiūra“ įsigijus 100 proc. UAB „Žirmūnų būsto“ akcijų galioja tiek, kiek leidimas pagrįstas pranešime apie koncentraciją ir šio pranešimo nagrinėjimo metu surinkta informacija.

(55) Jei paaiškėtų, kad informacija, kurios pagrindu priimtas šis nutarimas buvo neteisinga, ar kad informacija, kurios nepateikė UAB „Nemuno būsto priežiūra“, nors jos prašė Konkurencijos taryba, turi esminę įtaką šiame nutarime padarytoms koncentracijos vertinimo išvadoms, Konkurencijos taryba įgis teisę pakeisti arba panaikinti šį nutarimą, kuriuo leidžiama UAB „Nemuno būsto priežiūra“ vykdyti koncentraciją įsigijus 100 proc. UAB „Žirmūnų būstas“ akcijų.

Vadovaudamasi Konkurencijos įstatymo 12 straipsnio 1 dalies 1 punktu,

Konkurencijos taryba n u t a r i a :

Leisti UAB „Nemuno būsto priežiūra“ vykdyti koncentraciją įsigijus 100 proc. UAB „Žirmūnų būstas“ akcijų pagal pateiktą pranešimą apie koncentraciją.

Nutarimas per 20 dienų nuo jo paskelbimo Konkurencijos tarybos interneto svetainėje www.kt.gov.lt dienos gali būti skundžiamas Vilniaus apygardos administraciniam teismui.

Pirmininkas

Šarūnas Keserauskas