

APSTIPRINĀTS

SIA “Rēzeknes namsaimnieks”
ārkārtas dalībnieku sapulcē
2023. gada 19.maijā prot. Nr. 1

**SIA „RĒZEKNES NAMSAIMNIEKS”
VIDĒJA TERMIŅA DARBĪBAS STRATĒGIJA 2023. –
2025.GADIEM**

Rēzeknē 2023

SATURS

1.1.VISPĀRĪGA INFORMĀCIJA PAR KAPITĀLSABIEDRĪBU.....	3
1.2.PĀRSKATS PAR KAPITĀLSABIEDRĪBAS VISPĀRĒJIEM STRATĒGISKIEM MĒRĶIEM	10
1.3. KAPITĀLSABIEDRĪBAS ATTĪSTĪBAS MISIJA, VĪZIJA	11
2. VIDES FAKTORU ANALĪZE	13
2.1. ĀRĒJIE FAKTORI.....	13
2.2.IEKŠĒJIE FAKTORI	13
2.3. SVID ANALĪZE.....	13
3.KAPITĀLSABIEDRĪBAS BIZNESA MODELIS	14
3.1.SAGAI DĀMĀS VĒRTĪBAS.....	18
3.2.MĒRĶA KLIENTU SEGMENTI.....	21
3.3.IZPLATĪŠANAS KANĀLI.....	21
3.4.ATTIECĪBAS AR KLIENTIEM	21
3.5. KAPITĀLSABIEDRĪBAS PAMAT KOMPETENCES	22
3.6. KAPITĀLSABIEDRĪBAS PARTNERI	23
3.7. IENĒMUMU MODELIS	24
4.KAPITĀLSABIEDRĪBAS DARBĪBAS MĒRĶI.....	24
4.1.NEFINANŠU DARBĪBAS MĒRĶI.....	24
4.2. FINANŠU DARBĪBAS MĒRĶI.....	44
5.PEĻNAS VAI ZAUDĒJUMU APRĒĶINS, BILANCE UN NAUDAS PLŪSMAS PLĀNS, FINANŠU PLĀNS	45
BILANCE 2023-2025. GADS.....	46
NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS/ PLĀNS	47
6. KAPITĀLSABIEDRĪBAS DARBĪBAS RISKU ANALĪZE.....	48
6.1. OPERACIONĀLAIS RISKS.....	48
6.2.FINANŠU RISKS	49
6.3.REPUTĀCIJAS RISKS	49
6.4.STRATĒGISKAIS RISKS.....	49
7. STRATĒGIJAS ATTĪSTĪBAS UN ATBALSTA POLITIKA.....	49

Ievads

Pamatojoties uz Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 1.panta 19. punktu, vidēja termiņa darbības stratēģija ir "kapitālsabiedrības darbības plānošanas dokuments vismaz triju gadu periodam, uz kura pamata tiek plānota kapitālsabiedrības darbība, dividendēs izmaksājamā peļņas daļa un kapitālsabiedrības budžets".

SIA "Rēzeknes Namsaimnieks" (turpmāk – kapitālsabiedrība) vidējā termiņa darbības stratēģija (turpmāk tekstā – Stratēģija) ir vidēja termiņa plānošanas dokuments, kurā noteikti kapitālsabiedrības stratēģiskie mērķi, tai skaitā finanšu un nefinanšu mērķi, veikta stipro pušu, vājo pušu, iespēju un draudu analīze, tirgus analīze un klientu raksturojums, kā arī definēta rīcība un aktivitātes, kas būtu īstenojamas 2023.- 2025.gadā.

Stratēģija izstrādāta atbilstoši Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 57.pantam un Rēzeknes pilsētas domes 2016.gada 22.decembra lēmumam

Nr.1892 „Kārtība, kādā izstrādājama Rēzeknes pašvaldības kapitālsabiedrību vidējā termiņa darbības stratēģija”.

Stratēģijas mērķis ir nodrošināt kapitālsabiedrības kvalitatīvu, ekonomiski efektīvu un labas pārvaldības principiem atbilstošu saimniecisko darbību.

Stratēģija ir pamats kapitālsabiedrības turpmākās darbības virziena noteikšanai un ievērošanai, ņemot vērā izvirzītos mērķus un uzdevumus.

Kapitālsabiedrības stratēģijas izstrādē tiek ievērots kapitālsabiedrības pamata uzdevums – nodrošināt kvalitatīvu dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, kas ietver plašu un pārskatāmu informācijas sniegšanu, efektīvu darba organizāciju un sabiedrības līdzdalību un attīstību.

1.1. Vispārīga informācija par kapitālsabiedrību

Kapitālsabiedrības firma (nosaukums):	SIA “Rēzeknes Namsaimnieks”
Tiesiskā forma:	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Juridiskā adrese:	Atbrīvošanas aleja 106, Rēzekne, LV – 4601
Reģistrācijas numurs:	40003215461
PVN maksātāja numurs:	LV40003215461
Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā:	13.09.1994.
Reģistrācijas datums Komercreģistrā:	18.06.2003.
Reģistrācijas datums Būvkomersantu reģistrā:	08.01.2009.

SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” (turpmāk – Kapitālsabiedrība) tika izveidota 2003.gada 18.jūnijā reorganizējot 1994.gada 13.septembrī Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā reģistrēto Rēzeknes pilsētas pašvaldības bezpeļņas uzņēmumu “Dzīvokļu saimniecības uzņēmums”. Rēzeknes pilsētas pašvaldības bezpeļņas uzņēmums “Dzīvokļu saimniecības uzņēmums” tika izveidots ar mērķi, lai nodrošinātu Rēzeknes pilsētas pašvaldības pastāvīgo funkciju – uzturēt pašvaldības dzīvojamo fondu un sniegt palīdzību iedzīvotājiem dzīvokļa jautājumu risināšanā. Reorganizācijas procesā Kapitālsabiedrība pārņēma visas Rēzeknes pilsētas pašvaldības bezpeļņas uzņēmuma “Dzīvokļu saimniecības uzņēmums” tiesības un pienākumus, tai skaitā, arī pašvaldības dzīvojamā fonda uzturēšanu.

Kapitālsabiedrība ir reģistrēta:

1. Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā no 2012.gada 18.jūnijā (reģistrācijas numurs 132);
2. Kapitālsabiedrība ir Latvijas namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas biedrs.
3. Kapitālsabiedrībai ir izdots sertifikāts „Par atbilstību namu pārvaldītāja un apsaimniekotāja kvalifikācijai” ar atbilstības apstiprināšanu katru gadu (izdota: Latvijas namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija).

1.1. Pamatkapitāls

Sabiedrības pamatkapitāla lielums ir 465 103,00 euro (četri simti sešdesmit pieci tūkstoši viens simts trīs euro). Sabiedrības pamatkapitāls sadalīts 465 103 kapitāla daļās. Katras Sabiedrības pamatkapitāla daļas nominālvērtība ir 1,00 euro (viens euro). Katra daļa dod

vienu balsi. Sabiedrības balsstiesīgā pamatkapitāla lielums 465 103 balsis. Sabiedrības 100 % kapitāla daļu turētājs ir Rēzeknes valstspilsētas pašvaldība.

1.2. Dalībnieki

Sabiedrības dalībnieks ir Rēzeknes valstspilsētas pašvaldība.

1.3. Vadības modelis

Sabiedrības augstākā pārvaldes institūcija ir Dalībnieku sapulce, kuras funkcijas pilda kapitāla daļu turētāja pārstāvis – pašvaldības izpilddirektors.

Sabiedrības izpildinstitūcija ir valde. Valdes sastāvā ir viens valdes loceklis. Valdi ieceļ Dalībnieku sapulce. Valde vada un pārstāv sabiedrību.

1.4. Uzdevumi un funkcijas

Saskaņā ar likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septīto daļu, pašvaldības pienākums ir pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Lai nodrošinātu augstāk minētā normatīva akta izpildi, Rēzeknes valstspilsētas pašvaldība 2022.gada 16.martā ir noslēgusi Dzīvojamo māju Pārvaldīšanas – Pilnvarojuma līgumu ar Sabiedrību. Saskaņā ar šo līgumu Sabiedrība veic dzīvokļu īpašnieku nepārņemto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Uz 01.01.2022. Sabiedrības pārvaldīšanā un apsaimniekošanā ir 266 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas. 2022.gadā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju skaits, kuras pārņēma pārvaldīšanas tiesības sastāda 77% no kopējā skaita 202 no 261. Kopā Sabiedrība apsaimnieko 261 māju, kas kopumā sastāv no 8081 dzīvokļa īpašuma. No visiem dzīvokļu īpašumiem 775 dzīvokļu īpašumi, jeb 9 % atrodas Rēzeknes valstspilsētas pašvaldības īpašumā.

Sabiedrībai, kā pašvaldības dzīvojamā fonda uzturētājam un apsaimniekotājam, galvenās funkcijas ir:

1. pašvaldības, kā īpašnieka, dzīvokļu uzturēšana un apsaimniekošana; tai skaitā: Rēzeknes valstspilsētas pašvaldības domes īpašumā esošo dzīvojamo telpu īres līgumu slēgšana, saskaņā ar normatīvajiem aktiem un Rēzeknes valstspilsētas pašvaldības domes lēmumiem un norādījumiem; īres maksas un maksas par pakalpojumiem iekasēšana, noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu saistību savlaicīgas izpildes nodrošināšana, prasību celšana tiesā, pārstāvēšana tiesā, valsts un pašvaldību institūcijās saistībā ar noslēgtajiem līgumiem par pašvaldības dzīvokļu izīrēšanu, uzturēšanu, apsaimniekošanu.
2. līdz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai veikt pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošo dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, nodrošinot nepārtrauktu komunālo pakalpojumu sniegšanu pārvaldāmo dzīvojamo māju iedzīvotājiem, kas ietver:
 - līgumu slēgšana ar daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašnieku kopību par dzīvokļu īpašumos ietilpstošo dzīvojamo māju kopīpašuma un mājai piesaistīto zemes gabalu un palīgēku domājamo daļu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, pamatojoties uz īpašuma tiesību apliecinājošiem dokumentiem;
 - līgumu slēgšana ar sabiedrisko pakalpojumu sniedzējiem daudzdzīvokļu māju nodrošināšanai ar pakalpojumiem, kuri ir saistīti ar dzīvokļu un neapdzīvojamo

- telpu lietošanu (*siltumapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija, sadzīves atkritumu apsaimniekošana un citi nepieciešamie sabiedriskie (komunālie) pakalpojumi*);
- ikgadējā dzīvojamo māju, palīgēku un to būvkonstrukciju un komunikāciju apsekošana un dzīvokļu īpašnieku, īrnieku un neapdzīvojamo telpu nomnieku informēšana par dzīvojamo māju tehnisko stāvokli un nepieciešamajiem remontdarbiem un iepazīstināšana ar īstermiņa un ilgtermiņa plāniem to veikšanai;
 - nepieciešamo apkopes un remontdarbu veikšana dzīvojamo māju un palīgēku būvkonstrukciju un komunikāciju funkcionēšanas nodrošināšanai un mājām piesaistīto zemes gabalu uzturēšana apstiprināto ieņēmumu un izdevumu apjomu (tāmju) ietvaros;
 - īrnieku, nomnieku un dzīvokļu īpašnieku iemaksāto naudas līdzekļu pārvaldīšana, nodalot ieņēmumu un izdevumu uzskaiti atsevišķi katrai mājai un regulāri sniedzot atskaites par līdzekļu izlietošanu;
 - īres un apsaimniekošanas maksas, kā arī maksas par sniegto sabiedrisko (komunālajiem) pakalpojumu iekasēšana saskaņā ar valsts normatīvajos aktos noteiktā kārtībā apstiprinātiem tarifiem un savlaicīga norēķināšanās ar pakalpojumu sniedzējiem un citiem kreditoriem.

1.5. Darbības veids

Sabiedrības komercdarbības veidi atbilstoši NACE klasifikatoram:

- 68.32 Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata
- 81.10 Ēku uzturēšanas un ainavu arhitektu pakalpojumi
- 81.2. uzkopšanas darbības
- 81.21 Vispārēja ēku tīrīšana
- 81.22 Citas ēku un ražošanas objektu tīrīšanas un uzkopšanas darbības
- 81.3 Ainavu veidošanas un uzturēšanas darbības
- 81.30 Ainavu veidošanas un uzturēšanas darbības
- 68.20 Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana
- 52.24 Kravu iekraušana un izkraušana
- 42.2 Pilsētsaimniecības infrastruktūras objektu būvniecība
- 42.21 Ūdensapgādes sistēmu būvniecība
- 42.22 Elektroapgādes un telekomunikāciju sistēmu būvniecība
- 42.9 Pārējā inženierbūvniecība
- 43.2 Elektroinstalācijas ierīkošanas, cauruļvadu uzstādīšanas un citas līdzīgas darbības
- 43.21 Elektroinstalācijas ierīkošana
- 43.22 Cauruļvadu, apkures un gaisa kondicionēšanas iekārtu uzstādīšana
- 43.29 Citu inženiersistēmu montāža
- 43.31 Apmetēju darbi
- 43.32 Galdnieku darbi
- 43.33 Grīdas un sienu apdare
- 43.34 Krāsotāju un stiklinieku darbi
- 43.39 Citas būvdarbu pabeigšanas operācijas
- 43.91 Jumta seguma uzklāšana
- 43.99 Citur neklasificētie speciālie būvdarbi
- 38.1 Atkritumu savākšana
- 41 Ēku būvniecība

41.2 Dzīvojamo un nedzīvojamo ēku būvniecība
 41.20 Dzīvojamo un nedzīvojamo ēku būvniecība
 16.1. Zāģēšana, ēvelēšana un impregnēšana
 16.23 Namdaru un galdniecības izstrādājumu ražošana
 00.00 u.c. statūtos paredzēta darbība

1.6. Informācijas par īpašuma struktūru

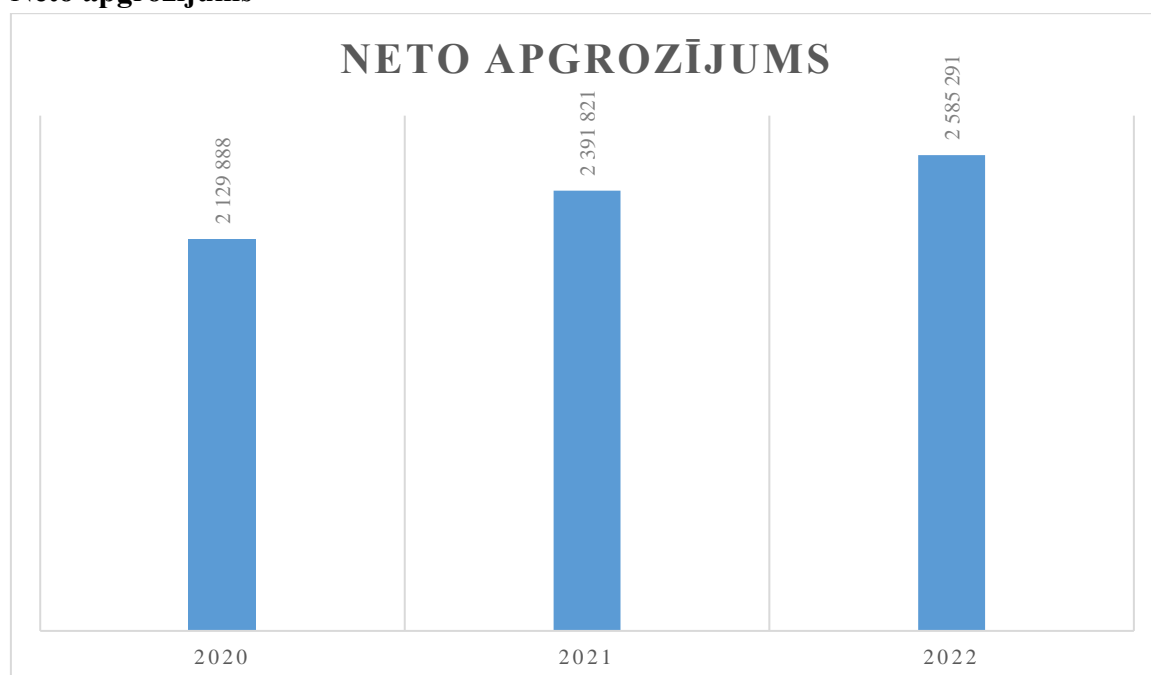
- SIA "Rēzeknes Namsaimnieks" īpašuma struktūra (tai skaitā līdzdalība citās sabiedrībās):
- SIA "Rēzeknes Namsaimnieks" 100% kapitāla daļu pieder Jēkabpils pilsētas pašvaldībai.
 - SIA "Rēzeknes Namsaimnieks" nav līdzdalības citās kapitālsabiedrībās.

1.7. Veiktās iemaksas valsts vai pašvaldības budžetā

Kopš SIA "Rēzeknes Namsaimnieks" saimnieciskās darbības uzsākšanas, finansiālās darbības gaitā patstāvīgi tiek veiktas iemaksas Latvijas valsts vai pašvaldības budžetos. Iemaksas valsts/pašvaldību budžetos pārsvarā tiek veiktas dažādu nodokļu/nodevu veidā. SIA "Rēzeknes Namsaimnieks" veiktie maksājumi valsts un pašvaldību budžetā:

Nodeva vai nodoklis	2020	2021	2022
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	144 330.29	157 392.12	164 779.19
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	384 465.25	400 713.95	429 427.41
Pievienotās vērtības nodoklis	409 987.58	432 272.69	428 029.64
Nekustamā īpašuma nodoklis	15 716.31	15 275.91	15 286.83
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	626.04	635.76	608.05
Transportlīdzekļa ekspluatācijas nodoklis par transportlīdzekļiem, kas reģistrēti uz juridisko personu vārda	2 673.00	2 670.10	3 717.60
Uzņēmumu vieglo transportlīdzekļu nodoklis	986.00	24.00	372.00

1.8. Neto apgrozījums



1.9. Informācija un komunikācija

Sekmīgā kopējo vides pārvaldības jautājumu risināšanā ārkārtīgi nozīmīga loma ir sabiedrības informācijai, izglītošanai un motivēšanai, lai panāktu iedzīvotāju videi draudzīgu rīcību, atbildību par saņemto pakalpojumu apmaksas veikšanu u.tml. Šobrīd iedzīvotāju informēšanai uzņēmums izmanto šādus informācijas kanālus:

1. Tikšanās ar klientiem klātienē uzņēmuma telpās. Darbinieki klientiem sniedz priekšstatu par visu sabiedrību un tā pakalpojumu kvalitāti. Tiek pieņemti iesniegumi un pretenzijas, veikti skaidrojumi par izrakstītajiem rēķiniem, aprēķinu kārtību, slēgti līgumi, novirzīti klienti pie atbildīgajiem speciālistiem.
2. Sarakste. SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” ir apjomīga dokumentu plūsma. Sarakste notiek ik dienas gan ar klientiem, gan dažādām iestādēm, organizācijām, uzņēmumiem. Kapitālsabiedrībā ir izstrādāta “Dokumentu aprites kārtība”, kurā noteikta dokumentu saņemšanas, dokumentu virzības, atbilžu nosūtīšanas kārtība un kontrole, dokumentu noformēšanas prasības.
3. Telekomunikācija. Lielā daļa komunikācijas ar klientiem notiek telefoniski. Klienti zvana, lai noskaidrotu vispārīgu informāciju, kontaktinformāciju, lai saņemtu atbildes par rēķiniem, pieteiktu nepieciešamos remontdarbus, izteiktu pretenzijas/priekšlikumus u.tml.
4. Elektroniskā pasta adrese. Klientiem ir iespēja regulāri saņemt rēķinu e-pastā, nosūtot iesniegumu uz kapitālsabiedrības e-pastu: rezeknes.namsaimnieks@apollo.lv uzdot sev interesējošus jautājumus un saņemt atbildi uz iesniegumā norādīto e – pasta adresi.
5. E – adrese. Kapitālsabiedrība izmanto e – adresi, lai sazinātos ar visām valsts un pašvaldību iestādēm, tiesu iestādēm, zvērinātiem tiesu izpildītājiem un maksātnespējas procesa administratoriem, kā arī privātpersonām, kam ir deleģēts valsts pārvaldes uzdevums.
6. Pakalpojumu rēķini un tajos ietvertā papildus informācija. Pakalpojuma rēķinos tiek iekļauta dzīvokļa īpašniekam/īrniekam aktuālā informācija, piemēram, informācijas par kopējo mājas uzkrājuma un parāda apmēru, paziņojumi par norēķinu kārtības maiņu, par laiku un vietu, kur var iepazīties ar aprēķināto dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas tāmi nākamajam kalendāra gadam un kur var iepazīties ar pārskatu par iepriekšējā kalendāra gadā iekasēto un izlietoto maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, u.c.
7. Plānotas un izziņotas iedzīvotāju tikšanās uz vietas dzīvojamajās mājās (pagalmos, nomātās telpās). Kapitālsabiedrības pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošās mājas uzrauga namu pārvaldnieki, kuri pārzina situāciju tajās un organizē darbus, t.sk., vizuālo apsekošanu, defekta aktu sastādīšanu, informē dzīvokļu īpašnieku kopības, kuras pieņem lēmumus par turpmāk veicamajām pārvaldnieka darbībām. Ja mājā ir nepieciešams veikt remontdarbus un to ir akceptējušas dzīvokļu īpašnieku kopības, namu pārvaldnieki piesaista citus kapitālsabiedrības speciālistus darbu veikšanas organizēšanai.
8. Elektroniskā saziņa. SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” elektroniski ir nodrošinājusi klientus un jebkuru ieinteresēto personu ar publiski pieejamu mājas lapu - www.reznam.lv , kur ir visa aktuālā informācija par sabiedrību, pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošām mājām, ēku renovāciju, nozari regulējošiem normatīviem aktiem, kā arī skaidrojumi, aktualitātes, iepirkumi u.c. Papildus ir izveidots arī klientu pašapkalpošanās portāls E – Nams: www.reznam.lv/e-nams/ , kurā klienti var atrast visu

informāciju par mājas ieņēmumiem un izdevumiem, izpildīto darbu aktus, mājas tehniskās apsekošanas aktus, kā arī tiek nodrošināta piekļuve vienkopus visiem izrakstītiem rēķiniem.

9. Rēzeknes valstspilsētas pašvaldības mājaslapa www.rezekne.lv un Rēzeknes valstspilsētas pašvaldības domes laikraksts “Rēzeknes Vēstnesis”.

1.10. Pārvaldība

SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” valdes loceklis ikdienā veic kapitālsabiedrības vadīšanas funkcijas. Darbinieku skaits uz 01.01.2023. kapitālsabiedrībā ir 132, no tiem 18 Namu pārvaldīšanas nodaļas, Grāmatvedības un Administrācijas darbinieki, 106 ražošanas tehniskajā bāzē strādājošie un no tiem 54 sētnieki/apkopēji.

Klientu apkalpošanai kapitālsabiedrība veic vairākus konkrētus uzdevumus:

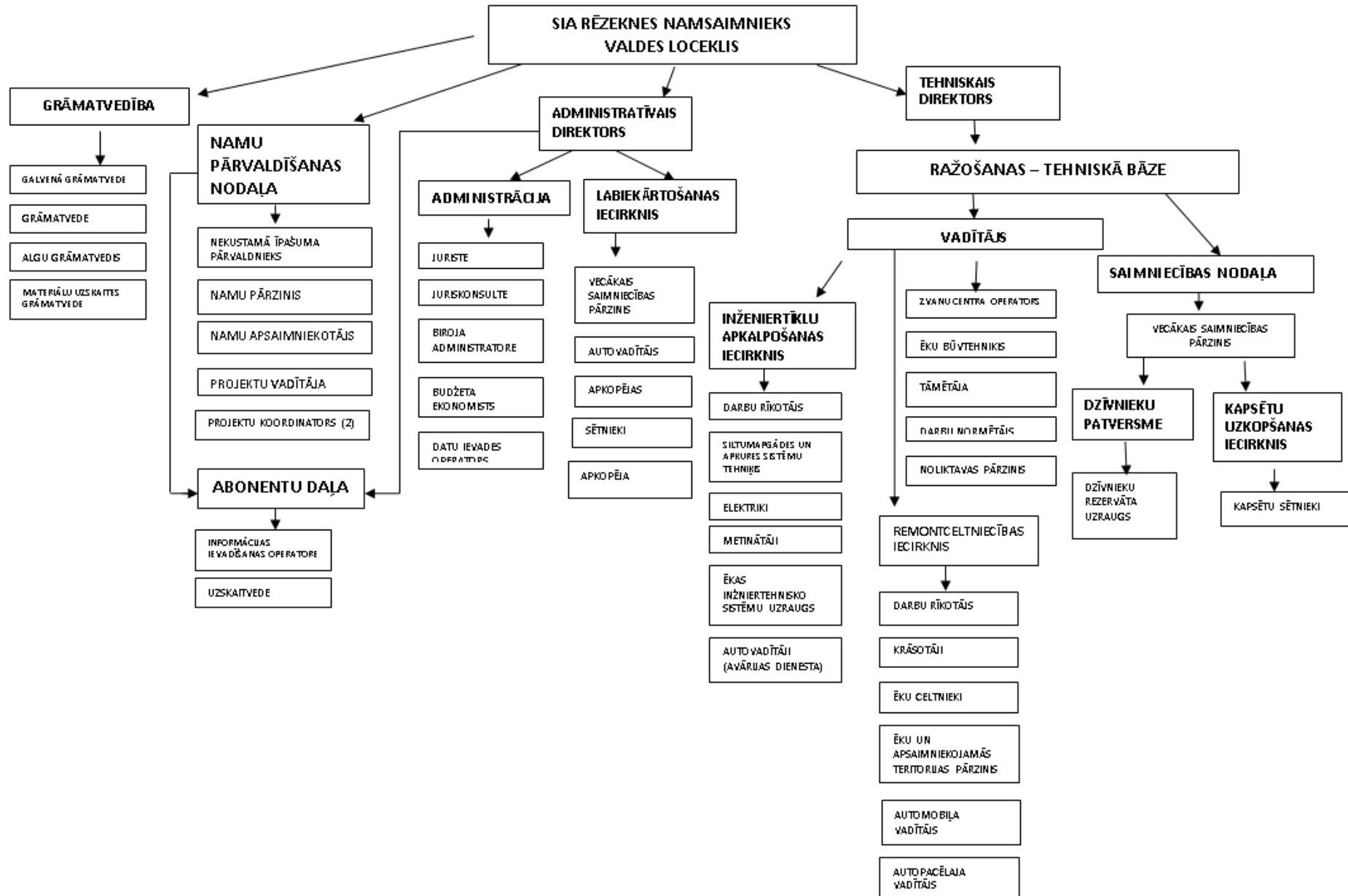
- Praktiska darba organizācijas koordinēšana.
- Klientu konsultēšana dzīvojamo māju apsaimniekošanas, komunālo pakalpojumu (siltumenerģijas, ūdens un kanalizācijas piegāde, sadzīves atkritumu izvešana) jautājumos.
- Apsaimniekošanas un atsevišķu komunālo maksājumu aprēķinu veikšana rēķinu sagatavošana un piegāde, maksājumu pieņemšana.
- Lietvedības (līgumu slēgšana, izziņu izsniegšana) un grāmatvedības kārtošana, māju tāmju un pārskatu sastādīšana.
- Vietējo statistikas datu apkopošana un uzkrāšana.
- Apsaimniekošanas un atsevišķu maksājumu parādu piedziņa.
- Sadarbība ar Rēzeknes valstspilsētas pašvaldību pašvaldības īpašumā esošo dzīvokļu apsaimniekošanas jautājumos.

Sabiedrības organizatoriskā struktūra, kas periodiski tiek pārskatīta un pilnveidota nodrošina sekmīgu un operatīvu pamatfunkciju izpildi, kā arī informācijas sniegšanu ikdienas darba procesu nodrošināšanai. Sabiedrībā strādā motivēti, prasmīgi un pieredzes bagāti darbinieki, kuri īsteno Sabiedrības noteiktos mērķus un uzdevumus.

Sabiedrības vidēja termiņa darbības stratēģija (turpmāk tekstā – Stratēģija) ir vidēja termiņa attīstības plānošanas dokuments, kurā noteikti kapitālsabiedrības stratēģiskie mērķi (t.sk. finanšu un nefinanšu mērķi, veikta Kapitālsabiedrības stipro un vājo pušu, iespēju un draudu, risku analīze), kā arī definētas rīcības un aktivitātes, kas būtu īstenojamas 2023.- 2025.gadā.

Dokuments nosaka Sabiedrības turpmākās attīstības virzienus un sadarbības principus ar Rēzeknes valstspilsētas pašvaldības domi, pilsētas iedzīvotājiem un citiem partneriem, risinot dzīvojamo māju apsaimniekošanas un uzturēšanas jautājumus, kā arī Sabiedrības efektīvas pārvaldības jautājumus kopā ar iesaistītajām pusēm. Dokuments izstrādāts ņemot vērā Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 57.panta 4.daļas noteiktās prasības, kā arī ievērojot Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģijā līdz 2030.gadam, Latvijas Nacionālajā attīstības plānā 2021.-2027.gadam, Latgales stratēģijā 2030 un Rēzeknes pilsētas ilgtspējīgas attīstības stratēģijā līdz 2030.gadam, Rēzeknes valstspilsētas un Rēzeknes novada Ilgtspējīgas attīstības stratēģijā līdz 2035.gadam un Attīstības programmā 2023.-2029.gadam noteiktos stratēģiskos rīcības virzienus.

Sabiedrības organizatoriskā struktūra.



1.2.Pārskats par kapitālsabiedrības vispārējiem stratēģiskiem mērķiem

Nozares svarīguma nosacījumi ir iekļauti attīstības plānošanas dokumentos Rēzeknes pilsētas ilgtspējīgas attīstības stratēģijā līdz 2030.gadam, Rēzeknes valstspilsētas un Rēzeknes novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijā līdz 2035.gadam un Attīstības programmā 2023.-2029.gadam, nosakot, ka pilsētas nākotnes attīstībai svarīgi realizēt imigrācijas politiku, tostarp, ir svarīgi esošo iedzīvotāju noturēšana, jaunu iedzīvotāju piesaistīšana. Iedzīvotāju skaita saglabāšanu un piesaistīšanu nodrošina pieejamas darba vietas, veicamajam darbam atbilstošs atalgojums, kā arī ērta un droša dzīves telpa. Rēzeknes pilsētas attīstības plānošanas dokumentos ir izvirzījusi ilgtermiņa attīstības mērķi – nākotnē vēlamu situāciju uz kuru virzīties ar mērķtiecīgu darbu.

Viens no Rēzeknes pilsētas stratēģiskajiem mērķiem veidot Rēzekni kā cilvēkam un videi draudzīgu, drošu un mūsdienīgu pilsētu Eiropas Savienības Austrumu pierobežā. Stratēģiskā mērķa sasniegšanai noteikta ilgtermiņa prioritātes. Kā prioritāte noteikta: “Māju sajūtu veido vairāki faktori – darbs, laba alga, ērts mājoklis, labi ārstniecības, izglītības, transporta, sociālie pakalpojumi, interesantas brīvā laika pavadīšanas iespējas, talantu attīšanas iespējas, tīra vide, labi kaimiņi (sabiedrības integrācija) un dzimtās pilsētas mīlestība” un “Rēzeknē ir pieejams dažādu sabiedrības grupu maksātspējai atbilstošs, energoefektīvs, estētisks, ērts un veselīgs mājoklis”. Stratēģiskais mērķis ir virzīts uz augstas kvalitātes fiziskās vides nodrošināšanu Rēzeknē, ieviešot mūsdienīgus, energoefektīvus, samērīgu izmaksu risinājumus privātajā un publiskajā infrastruktūrā.

Iedzīvotājiem jānodrošina ērta, droša, pievilcīga pilsētvide. Viens no stratēģiskajiem rīcības virzieniem Attīstības dokumentos noteikts mērķis: “Rēzekne ir apkārtējo teritoriju darba vieta ar kvalitatīvām mājokļa iespējām”.

Stratēģijā 2035 noteiktais stratēģiskais mērķis “Atbalstoša, gudri pārvaldīta, aktīva vide ekonomiskai izaugsmei, cilvēku un dabas līdzsvaram”, kam ir pakārtota ilgtermiņa prioritāte “Sakārtota un pievilcīga dzīves vide”, kas paredz nodrošināt Rēzeknes valstspilsētas iedzīvotājiem komfortablu un mājīgu vidi, kurā strādāt, mācīties, daudzpusīgi pilnveidot zināšanas un aktīvi iesaistīties dažādās aktivitātēs. Stratēģiskais mērķis kopā ar ilgtermiņa prioritātēm iezīmē virzienus, ar kuru palīdzību tiks sasniegta vēlamā Rēzeknes valstspilsētas un Rēzeknes novada attīstība nākotnē. Lai sekmētu virzību uz Stratēģijā 2035 noteikto mērķu sasniegšanu, balstoties uz ilgtermiņa uzstādījumiem, Attīstības programmā ir izvirzīti vidēja termiņa stratēģiskie uzstādījumi – vidēja termiņa prioritātes, rīcības virzieni un uzdevumi. Vidēja termiņa prioritāte “Dzīves vides un dabas kvalitāte” (VTP5) ietver pasākumus kvalitatīva un mūsdienīga mājokļa pieejamībai, ilgtspējīgos risinājumos balstītai vides apsaimniekošanai un izmantošanai, publiskās ārtelpas uzturēšanai, kas atspoguļots Attīstības programmas uzdevumos “U.10.1. Attīstīt dzīvojamo fondu” un “U.10.2. Nodrošināt pašvaldības nekustamā īpašuma efektīvu apsaimniekošanu”. Uzdevumu realizācijai, tostarp ir nepieciešams attīstīt pievilcīgu un ilgtspējīgu dzīves vidi, ieviešot mūsdienīgus, energoefektīvus, samērīgu izmaksu risinājumus privātajā un publiskajā infrastruktūrā.

SIA “Rēzeknes namsaimnieks” stratēģiskie mērķi izvirzīti pamatojoties uz:

1. Rēzeknes pilsētas ilgtspējīgas attīstības stratēģija 2030.gadam, apstiprināta ar 2014.gada 19.decembra Rēzeknes pilsētas domes lēmumu Nr. 920 (protokols Nr.47, 2.punkts) „Par Rēzeknes pilsētas ilgtspējīgas attīstības stratēģijas 2030.gadam apstiprināšanu.

2. Rēzeknes valstspilsētas un Rēzeknes novada Ilgtspējīgas attīstības stratēģijā līdz 2035.gadam, apstiprināta ar 2023.gada 20.aprīļa Rēzeknes valstspilsētas pašvaldības domes lēmumu Nr. 829 (protokols Nr.65, 1.punkts) "Par Rēzeknes valstspilsētas un Rēzeknes novada kopīgo plānošanas dokumentu gala redakcijas apstiprināšanu".
3. Attīstības programma 2023.-2029.gadam, apstiprināta ar 2023.gada 20.aprīļa Rēzeknes valstspilsētas pašvaldības domes lēmumu Nr. 829 (protokols Nr.65, 1.punkts) "Par Rēzeknes valstspilsētas un Rēzeknes novada kopīgo plānošanas dokumentu gala redakcijas apstiprināšanu".

SIA "Rēzeknes Namsaimnieks" vispārējie stratēģiskie mērķi:

1. Nodrošināt nepārtrauktu un kvalitatīvu dzīvojamo māju apsaimniekošanu un pārvaldīšanu, efektīvi izmantojot finanšu līdzekļus.
2. Veicināt pasākumu īstenošanu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanai un kapitālo remontu veikšanai.
3. Nodrošināt kapitālsabiedrības konkurētspēju, apgūstot jaunas tehnoloģijas, modernizējot tehniku, veicinot personāla attīstību.
4. Panākt klientu apmierinātību ar sniedzamajiem pakalpojumiem, uzturēt komunikāciju ar sabiedrību kopumā.

Stratēģiskie mērķi atbilst pašvaldības vispārējiem stratēģiskajiem mērķiem, kas izriet no noteiktās autonomās funkcijas - organizēt iedzīvotājiem komunālos pakalpojumus, kā arī rīcības virzienam "RV.1. Sabiedrības attīstībai nepieciešamo pakalpojumu un infrastruktūras attīstība pilsētā". Pašvaldības līmenī paredzēti pasākumi iedzīvotāju dzīves kvalitātes uzlabošanai, nodrošinot vides kvalitātes saglabāšanu. Lai radītu priekšnoteikumus iedzīvotāju labklājības un dzīves vides kvalitātes pieaugumam, plānots turpināt investēt daudzdzīvokļu ēku siltināšanā un apkārtējās vides sakārtošanā.

Lai sasniegtu stratēģijā izvirzītos mērķus, uzņēmumam nepieciešams īstenot sekojošus darbības principus:

- Uzņēmuma regulāra darbības risku apzināšana, izvērtēšana un novēršana;
- Klientu viedokļa izziņāšana, ieteikumu darbības uzlabošanai izvērtēšana;
- Regulāra darbinieku izvērtēšana, motivēšana;
- Regulāra pārvaldāmo objektu apsekošana, veicamo darbu plānošana;
- Regulāra komunikācija ar klientiem, vajadzību un problēmu izziņāšana.

1.3. Kapitālsabiedrības attīstības misija, vīzija

Misija: Veikt kvalitatīvu un nepārtrauktu dzīvojamo māju apsaimniekošanu un uzturēšanu, pārvaldīšanas procesu nepārtrauktību, veicināt dzīvojamo māju tehniskā stāvokļa kvalitatīvu saglabāšanu un uzlabošanu, energoefektivitātes paaugstināšanu visā to ekspluatācijas laikā.

Vīzija: 2023.gadā sabiedrība turpina sekmīgi attīstīt pārvaldīto dzīvojamo fondu. Uzlabot kapitālsabiedrības reputāciju iedzīvotāju vidū. Kapitālsabiedrība nodrošina dzīvojamo māju apsaimniekošanas pakalpojumus kvalitatīvi, pamatojoties uz personāla profesionalitāti, pieredzi, efektīvu finanšu līdzekļu izlietojumu dzīvojamo māju remontam un uzlabošanai, atbilstoši dzīvokļu kopības lēmumiem un maksātspējai, piemērojot progresīvas pārvaldības un darbu izpildes metodes. Kapitālsabiedrība ir sevi pierādījusi kā konkurētspējīgu uzņēmumu, kas

sekmīgi pārvalda dzīvojamo fondu, nodrošina kvalitatīvus namu apsaimniekošanas pakalpojumus, pamatojoties uz profesionālu personālu un efektīvu darba resursu izlietojumu.

Turpmākajos gados Kapitālsabiedrība plāno mērķtiecīgi aktivizēt mājokļu energoefektivitātes pasākumus un apgūt struktūrfondu līdzekļus daudzdzīvokļu dzīvojamo māju siltināšanas projektiem. Darbinieku profesionalitāte projektu vadībā un veiksmīgie renovēto ēku piemēri iedrošina dzīvokļu īpašniekus realizēt siltināšanas pasākumus.

Cieši sadarbojoties ar būvspeciālistu – ekspertu, Kapitālsabiedrība risina jautājumus par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanas darbiem, galvenokārt konstruktīvo elementu atjaunošanu, lai savlaicīgi novērstu un nepieļautu situāciju, kas var būt bīstama gan cilvēku veselībai, gan īpašumam.

Sakarā ar to, ka SIA “Rēzeknes namsaimnieks” vērtība ir komfortabls un drošs mājoklis, kapitālsabiedrība turpina piedalīties Rēzeknes pilsētas līdzfinansējuma programmā dzīvojamo māju pieslēgšana centralizētai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmai (pilsētas tīkliem), palīdzot dzīvokļu īpašniekiem risināt ilggadīgo problēmu ar ūdeni un kanalizāciju.

Apsaimniekošanas maksas noteikšana tiek balstīta uz iepriekšējo pieredzi konkrētā īpašuma pārvaldīšanā, ko ir iespējams detalizēti atspoguļot un pierādīt pakalpojuma ņēmējam. Jaunā īpašumu pārvaldīšanas cenu noteikšanas metodika ļauj daudzdzīvokļu dzīvojamo namu iedzīvotājiem izprast apsaimniekošanas maksā ietilpstošos pakalpojumus un to izmaksu pamatotību. Dzīvojamo māju finanšu līdzekļi izlietoti dzīvojamo fondu remontam un uzlabošanai atbilstoši normatīvo aktu prasībām un dzīvokļu īpašnieku vēlmēm un maksātspējai.

Vērtības:

Savā darbībā kapitālsabiedrība izceļ sekojošas vērtības:

- **Atbildība** – ar mērķi nodrošināt komfortablu un drošu mājokli, ikkatrai apsaimniekošanas procesā iesaistītai pusei ir jābūt atbildīgai par uzticēto uzdevumu izpildi, saviem pieņemtajiem lēmumiem un ar maksimālu rūpību jāattiecas pret uzticēto īpašumu ;
- **Stabilitāte** – kvalitatīvs un konkurētspējīgs pakalpojums, Uzņēmuma maksātspējas un ilgtermiņa stabilitātes saglabāšana;
- **Kompetence un profesionalitāte** – kapitālsabiedrības darbiniekiem ir pieredze un zināšanas savā jomā, kas tiek mērķtiecīgi un pastāvīgi pilnveidotas, tādējādi uzlabojot sniegto pakalpojumu kvalitāti un paaugstinot klientu apmierinātību.
- **Orientēšanās uz rezultātu** – izvirzīto uzdevumu izpilde solītajā termiņā un apjomā, iniciatīva, radoša un proaktīva rīcība nepieciešamā rezultāta sasniegšanā.
- **Komandas darbs** – būtiski priekšnoteikumi rezultatīvam un efektīvam darbam ir sadarbība, palaušanās uz kolēģiem, cita viedokļa cienīšana un lojalitāte uzņēmumam.
- **Pieejamība** – Uzņēmuma darbinieki pieejami un pretimnākoši klientu priekšlikumu uzklaušanās un izskatīšanai, laipni un atsaucīgi.
- **Attīstība** – Uzņēmums orientēts uz attīstību un jauno tehnoloģiju un inovatīvu risinājumu izmantošanu.
- **Atklātība** – kapitālsabiedrības darbība ir caurskatāma un saprotama visiem – darbiniekiem, klientiem, sabiedrībai, kapitāla daļu turētājam.

2. Vides faktoru analīze

2.1. Ārējie faktori

Ārējie negatīvi ietekmējošie faktori:

1. Māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tirgū parādās jauni apsaimniekotāji.
2. Makroekonomiskās konjunktūras ietekme, ieskaitot cenu dinamiku, kredītu procentu likmes, iedzīvotāju ienākumu līmeni.
3. Sociālie un politiskie faktori, demogrāfija un migrācija, bezdarbs un ienākumu samazinājums.

2.2. Iekšējie faktori

Iekšējie pozitīvi ietekmējošie faktori:

1. Dzīvokļu īpašnieku izglītošana un skaidrojumi:
 - tiesības un pienākumi;
 - mājas pārvaldīšanas formas;
 - līdzfinansējuma programmas;
 - lēmumu pieņemšana un īpašnieku sapulču organizēšana.
2. Nepārtraukta un stabila dzīvokļu un komunālo pakalpojumu nodrošināšana.
3. Juridiskā, finanšu un organizatoriskā procesa nodrošināšana.
4. Finanšu un ekonomiskās darbības caurspīdīgums, kontrole un atskaites.
5. Ražošanas tehniskās bāzes uzturēšana, kas ļauj nepaaugstināt cenas par pakalpojumu un sniegt to pilnā apmērā un kvalitatīvi.
6. Uzņēmuma darbinieku pastāvīgā kvalifikācijas paaugstināšana, kas savukārt paaugstina pildāmo darbu kvalitāti.

2.3. SVID analīze

Iekšējie faktori	
Stiprās puses (S)	Vājās puses (V)
<ol style="list-style-type: none">1. ilggadīgā pieredze māju apsaimniekošanas jomā;2. atbilstoša un augsta darbinieku kvalifikācija;3. augstas ražošanas bāzes tehniskās iespējas4. izdevīga atrašanās vieta (administratīvā ēka un ražošanas tehniskā bāze pilsētā);5. konkurētspējīgas un atbilstošas tirgum cenas;6. laipna un atsaucīga attieksme pret klientiem7. komunikācija ar iedzīvotājiem;8. apsaimniekojamo ēku finanšu uzkrājuma veidošana daudzdzīvokļu mājā nepieciešamo remontdarbu veikšanai;9. sadarbība ar Rēzeknes valstspilsētas pašvaldības domi, tajā starpā semināru un sapulču organizēšanā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju iedzīvotājiem ar mērķi izglītēt jautājumos par ēku apsaimniekošanu, uzturēšanu un iespējām piesaistīt ES fondu līdzekļus dzīvojamo ēku uzlabošanai	<ol style="list-style-type: none">1. lielākā daļa daudzdzīvokļu dzīvojamo māju komunikāciju fiziskais nolietojums un zemā energoefektivitāte;2. apsaimniekoto māju fiziskais nolietojums, kas nav energoefektīvs un rada nepievilcīgu pilsētas tēlu;3. iedzīvotāju zema maksātspēja palielina nepieciešamo darba apjomu parādu piedziņai;4. iedzīvotāju zems zināšanu līmenis par savu īpašumu, ar to saistītiem pienākumiem un tiesībām;5. pasīvi dzīvokļu īpašnieki, kā rezultātā zema iniciatīva īstenot energoefektivitātes projektus;6. tīša, apzināta (vai neapzināta) mantas bojāšana no iedzīvotāju puses.7. kvalificētu darbinieku trūkums Rēzeknē.

Ārējie faktori	
Iespējas (I)	Draudi (D)
<ol style="list-style-type: none"> 1. jauno tehnoloģiju apgušana un ieviešana, inovatīvu materiālu un moderno pielietojamo tehnoloģiju izmantošana pakalpojumu sniegšanā; 2. pastāvīga darbinieku kvalifikācijas paaugstināšana, kvalificētu profesionāli tehnisko darbinieku piesaiste kapitālsabiedrībā; 3. dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšana piedaloties ES atbalsta programmā; 4. pašvaldības finansējuma piesaiste ēku teritoriju labiekārtošanai, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanai un atbalstam energoefektivitātes uzlabošanai; 5. pakalpojumu klāsta palielināšana; 6. mācību un darba prakšu vietu nodrošināšana; 7. Sabiedrības informēšanas pasākumu paaugstināšana (t.sk., kapitālsabiedrības mājas lapas papildināšana un informācijas izplatīšana iedzīvotājiem par pakalpojumu pieejamību un izmaksu veidošanos). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. iedzīvotāju skaita samazināšanās; 2. mainīga valsts nodokļu politika, likumdošanas neparedzēta ietekme; 3. Ekonomiskā krīze energoresursu jomā ietekme: pakalpojuma saņēmēju maksātspējas samazināšanās un kopējās sociāli ekonomiskās situācijas pasliktināšanās ; 4. nepieciešamo resursu, tehnisko līdzekļu un materiālu cenu paaugstināšanās (piemēram, cenu kāpums energoresursiem, kas negatīvi ietekmēs tarifus). 5. konkurences pieaugums namu apsaimniekošanas jomā; 6. kvalificētu speciālistu skaita turpmāka samazināšanās kapitālsabiedrībā un pilsētā kopumā, sakarā ar nepietiekamu darba samaksu (speciālistu trūkums); 7. daudzdzīvokļu dzīvojamo māju celtniecības trūkums.

3.Kapitālsabiedrības biznesa modelis

Daudzdzīvokļu nami Rēzeknē ir kritiskā stāvoklī: nekvalitatīvo celtnu nepietiekama apsaimniekošana sešdesmit gadu garumā ir radījusi ekonomisku, sociālu un apkārtējas vides risku. Rēzeknes pilsētā kopš privatizācijas uzsākšanas bijusi neaktīva dzīvokļu īpašnieku iesaistīšanās lēmumu pieņemšanā par dzīvojamo māju apsaimniekošanas un pārvaldīšanas jautājumiem. To veicinājuši daudz faktori, tai skaitā:

- ražošanas sabrukums, kā rezultātā bezdarba līmeņa palielināšanās un ienākumu samazinājums, iedzīvotāju dzīves līmeņa krišanās;
- dzīvokļu īpašniekiem trūkst nepieciešamo zināšanu, pieredzes, līdzekļu veikt kvalitatīvu apsaimniekošanu, saglabājot un vairojot mājas vērtību;
- nelielā konkurence starp uzņēmumiem, kuri dzīvojamās mājas apsaimnieko.

Negodprātīgi dzīvojamo māju apsaimniekotāji, kuri ir pazuduši ar iedzīvotāju uzkrātajiem līdzekļiem, vai arī uzsākuši darbus, nav tos pabeiguši, kā rezultātā iedzīvotāji pieņēma lēmumu atgriezties pie pašvaldības dibinātās kapitālsabiedrības, kura ir pabeigusi iesāktos darbus par saviem līdzekļiem. Problēmu risināšana ar pārvaldnieku civiltiesiskā kārtībā ir iedzīvotājiem dārgs un ilgs process, bet dzīvojamās mājas apsaimniekošanas problēmu risināšana ir neatliekams process. Dzīvojamās mājas, kurās ir liels pensijas vai priekšpensijas vecuma dzīvokļu īpašnieku skaits neatbalsta pārvaldīšanas tiesību nodošanu privātam apsaimniekotājam un pārvaldniekam. Daudzdzīvokļu māju kapitālā remonta, atjaunošanas un modernizēšanas veicināšana ir galvenā mājokļu apsaimniekošanas politikas pamatprincipi.

Pastāv divi risinājuma veidi:

- Kredītpējīgu māju apsaimniekošanas sabiedrību veidošana;

- Valsts (pašvaldības) finansējums. Šāda risinājuma plaša izmantošana ir maz ticama, jo prasa finansējumu no atbilstošiem budžetiem.

Daudzdzīvokļu ēku dzīvojamam fondam ir jāveic visaptveroša atjaunošana, kas ietver gan energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus, gan ar energoefektivitāti nesaistītus pasākumus. Veicot ēkā vienlaikus visus pasākumus, nevis atsevišķi, ir ekonomiski izdevīgāk un tehniski vieglāk, kā rezultātā ir iespēja iegūt vislabāko rezultātu un lielākos enerģijas ietaupījumus. Padomju laikā celtajām daudzdzīvokļu ēkām visaptverošu ēku atjaunošanas projektos ieteicams ietvert sekojošus energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus:

1. norobežojošo konstrukciju siltināšana;
2. logu, ārdurvju un apkures sistēmas sildelementu (radiatoru) nomaiņa;
3. apkures sistēmas renovācija;
4. karstā ūdens sistēmas renovācija;
5. jaunas ventilācijas sistēmas izveide;
6. atjaunojamo energoresursu izmantošana (pēc vienošanās);
7. enerģijas monitoringa sistēma.

Lai sasniegtu vislabākos rezultātus, visi iepriekš minētie pasākumi ir jāsteno vienlaicīgi kā nedalāms pasākumu kopums. Visaptverošas atjaunošanas ietvaros ieteicams veikt arī ar energoefektivitāti nesaistītus darbus, kas nodrošina ēkas turpmāku drošu ekspluatāciju un ilgtspēju:

1. norobežojošo konstrukciju un to elementu remonts;
2. kāpņu telpas kosmētiskais un mājas ieejas mezgla remonts;
3. balkonu un lodžiju renovācija;
4. lietus ūdens novadīšanas sistēmas sakārtošana;
5. jauna aukstā ūdens un kanalizācijas sistēmas izveide, ja nepieciešams;
6. jumta renovācija.

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kurās daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašnieki un SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” kopīgi realizēja energoefektivitātes paaugstināšanas projektu, piesaistot ar ALTUM programmas līdzfinansējuma atbalstu, kā arī komercbanku atbalstu kredītiestāžu finansējumu:

1. Atbrīvošanas aleja 82,
2. Atbrīvošanas aleja 143,
3. V. Seiles iela 28,
4. Baznīcas iela 26a,
5. Atbrīvošanas aleja 145a,
6. Atbrīvošanas aleja 147,
7. Dārzu iela 9.

Darbus, kas ir saistīti ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, izpilda SIA “Rēzeknes Namsaimnieks”, izmantojot Remonta tehniskās bāzes iespējas. Izņēmuma gadījumos, lai nodrošinātu ekonomiski izdevīgāko risinājumu, remontdarbus un tehnisko apkopi var nodrošināt darbuzņēmējs, kuru piesaista noteikta pakalpojuma izpildei un, kas tiek izvēlēts, pamatojoties uz iepirkuma procedūru rezultātiem. Iepirkuma procedūras tiek rīkotas saskaņā ar Publisko iepirkumu likumu.

Kapitālsabiedrības galvenā funkcija ir dzīvojamo māju apsaimniekošana un pārvaldīšana, t.i. nodrošināt dzīvojamo māju ekspluatāciju un uzturēšanu (fizisku saglabāšanu visā to

ekspluatācijas laikā) atbilstoši normatīvo aktu prasībām, kā arī dzīvojamo māju kopīpašumā esošo daļu un tai piesaistīto zemesgabalu sanitāro kopšanu un labiekārtošanu. Sabiedrībai jāpiedāvā dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu augstā profesionālā līmenī, nodrošinot kvalitatīvu pakalpojumu sniegšanu par cenu, kas ir atbilstoša tirgus situācijai, ievērojot likumdošanas prasības. Sakarā ar to, ka kapitālsabiedrības pamatpakalpojums ir daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un tām pieguļošo teritoriju nepārtraukta un kvalitatīva pārvaldīšana un apsaimniekošana, kas sevī ietver māju tehnisko uzturēšanu, mājas un teritoriju sanitāro kopšanu, pārvaldīšanas darbību administrēšanu, savā darbībā kapitālsabiedrība nodrošina: plānoto pakalpojumu (sanitārā kopšana, apkope un labiekārtošana) nepārtrauktību un kvalitāti; veic darbības, lai ieviestu jaunas un progresīvas darba metodes; veido un uztur sociāli atbildīga un ilgtspējīga uzņēmuma reputāciju; uztur augstu darba drošības līmeni.

Kapitālsabiedrības galvenie darbības veidi – nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata, ēku uzturēšanas un ainavu arhitektu pakalpojumi, vispārēja ēku tīrīšana, elektroinstalācijas ierīkošana, krāsotāju un stiklinieku darbi, jumta seguma uzklāšana, apmetēju darbi.

Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septītajā daļā noteikts, ka valsts dzīvojamās mājas valdītāja vai 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. Ņemot vērā, ka atbilstoši likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51.panta pirmajai daļai daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas netiek nodotas apsaimniekošanā un pārvaldīšanā likumā noteiktā kārtībā, tad šo māju apsaimniekošana un pārvaldīšana atbilstoši likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septītajai daļai jānodrošina pašvaldībai.

Izvērtējot Rēzeknes pilsētā esošo situāciju dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā, secināms, ka apsaimniekošanas nozarē darbojas vairāki komersanti, kā arī atsevišķas dzīvojamās mājas pārvalda paši dzīvokļu īpašnieki. Valsts daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem caur finanšu institūciju ALTUM ar finanšu instrumentiem aizdevumiem, garantijām, ieguldījumiem riska kapitāla fondos u.c. nodrošināja finansējumu jomās, kuras valsts ir izvirzījusi kā svarīgas un atbalstāmas, un kurās pietiekamā apjomā nav pieejams kredītiestāžu finansējums. Programmu īstenošanai tiek izmantots Latvijas un ES fondu finansējums. Kredītspējīgu māju apsaimniekošanas sabiedrību veidošana. Kapitālsabiedrība ar ALTUM atbalstu, kā arī komercbanku atbalstu kredītiestāžu finansējumu ir veikusi 7 dzīvojamo māju vienkāršotu fasāžu atjaunošanu.

Saskaņā ar 2022.gada 16.martā noslēgto Dzīvojamo māju Pārvaldīšanas – Pilnvarojuma līgumu, Kapitālsabiedrības apsaimniekošanā ir 59 mājas. Kopā Sabiedrība apsaimnieko 261 māju, kas kopumā sastāv no 8081 dzīvokļa īpašuma. No visiem dzīvokļu īpašumiem 775 dzīvokļu īpašumi, jeb 9 % atrodas Rēzeknes valstspilsētas pašvaldības īpašumā.

Atbilstoši Rēzeknes valstspilsētas domes 2022.gada 10.marta lēmumam Nr.353 „Par Dzīvojamo māju Pārvaldīšanas - Pilnvarojuma līguma slēgšanu”, likuma „Par pašvaldībām” 14.panta otrās daļas 3.punktu, 15.panta pirmās daļas 1. un 2.punktu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septīto daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas

likuma 5.panta pirmo daļu un 10.pantu, kā arī Rēzeknes pilsētas domes 01.09.2005. saistošo noteikumu Nr.13 „Rēzeknes pilsētas pašvaldības nolikums” ir noslēgts līgums par 59 dzīvojamo māju pārvaldīšanu.

Kopš 2013.gada 206 dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopība ir pārņēmusi dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesības un nodevusi tās Kapitālsabiedrībai. Trīs dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopība dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesības nodeva citai pilnvarotai personai, bet pēc tam atkal pārvaldīšanas tiesības nodeva Kapitālsabiedrībai.

Sabiedrība ir lielākais namu apsaimniekošanas uzņēmums Rēzeknes valstspilsētā, kas ir Rēzeknes valstspilsētas pašvaldības kapitālsabiedrība. Jau vairāk kā 20 gadus kapitālsabiedrības apsaimniekošanā ir ne mazāk kā 250 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas. SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” darbība nekustamo īpašumu pārvaldīšanas pakalpojumu jomā var uzskatīt par tādu, kas novērš tirgus nepilnības Valsts pārvaldes iekārtas likuma 88.panta pirmās daļas 1.punkta izpratnē attiecībā uz apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu dzīvojamām mājām, kuru apsaimniekošanu privātie komersanti nevēlas uzņemties vai uz dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtā lēmuma pamata, kad objektīvu motīvu vadīti likumiskajā ceļā dzīvokļu īpašnieki vēlas mainīt pārvaldnieku. Un pēdējos gados ir parādījusies tendence uz to, ka daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopības pieņem lēmumu un atgriežas SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” apsaimniekošanā.

SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” darbojas saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteiktajiem mērķiem, t.i.:

- nodrošināt dzīvojamo māju ekspluatāciju un uzturēšanu, pārvaldīšanas procesa nepārtrauktību;
- veicināt dzīvojamo māju uzlabošanu;
- dzīvojamo māju ekspluatācijas laikā novērst ar sabiedrības un vides drošību saistītos riskus;
- pilnveidot dzīvojamo māju pārvaldīšanā iesaistīto personu kvalifikāciju, lai uzlabotu pārvaldīšanas darba organizāciju un efektivitāti.
- kapitālsabiedrība izvēlas optimālas pārvaldīšanas darba metodes, tajā skaitā optimālu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu veidošanu, samērojot to ar dzīvojamās mājas īpašnieka maksātspēju.

3.1.Sagaidāmās vērtības

Dzīvojamo māju apsaimniekošanas nozare ir viena no svarīgākajām saimnieciskajām nozarēm, neatkarīgi no ekonomiskās situācijas tautsaimniecībā. Daudzdzīvokļu māju uzturēšana dzīvošanai piemērotā stāvoklī nevar tikt nodrošināta bez apsaimniekošanas. Latvijas daudzdzīvokļu namos dzīvo dažādu kategoriju iedzīvotāju – atšķirīgi pēc vecuma, ekonomiskā un sociālā statusa. Nodrošināt un vienādot atbilstoši katra dzīvokļu īpašnieka finanšu iespējām un vēlmēm kopīpašuma komforta līmeni ir sarežģīts uzdevums, kur būtiskas ir pārvaldnieka veiktās darbības iedzīvotāju izglītošanā, informēšanā un optimālākā apsaimniekošanas varianta izvēlē, ar mērķi - pēc iespējas labāk uzturēt un sakārtot dzīvojamo māju.

Kā tiks realizēti/ īstenoti SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” vispārējie stratēģiskie mērķi:

(1) Nodrošināt nepārtrauktu un kvalitatīvu dzīvojamo māju apsaimniekošanu un pārvaldīšanu, efektīvi izmantojot finanšu līdzekļus.

Pārdomāta pieeja maksas pakalpojuma cenas noteikšanai celtniecības iecirknī, 2021. un 2022.gados ļāva paaugstināt celtniecības un remonta pakalpojumu izmaksas apjomam pašu spēkiem. Sabiedrība turpina ieviest kāpņu telpu uzkopšanas pakalpojumu saskaņā ar 2010.gada 28.septembra MK noteikumiem Nr. 906 “Dzīvojamās mājas sanitārās apkopes noteikumi”, kas kopā ar remontdarbiem palielina kopējos pamatdarbības ieņēmumus. Turpinot dzīvojamo māju koplietošanas telpu apstrādi ar dezinfekcijas un pretvīrusu līdzekļiem, ir palielinājušies izdevumi personālam labiekārtošanas iecirknī, jo apkopējas un sētnieki papildus tika iesaistīti pretvīrusu dezinfekcijā. Ņemot vērā dzīvokļu īpašnieku maksātspēju un vēlmi, SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” piešķir dzīvokļu īpašniekiem tiesības pašiem lemt kādā veidā tiks uzņemta kāpņu telpa, vai SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” spēkiem vai dzīvokļu īpašnieku spēkiem. Šobrīd kapitālsabiedrība veic kāpņu telpu uzkopšanu 57 dzīvojamās mājās un interese no dzīvokļu īpašniekiem par piedāvāto pakalpojumu turpina pieaugt. Maksa par kāpņu telpu uzkopšanu ir no 0.05 EUR par 1 m² līdz 0.10 EUR par 1 m² dzīvokļu īpašumu platības un atkarīga no uzkopjamās platības. Sabiedrība turpina piedalīties pašvaldības veiktajos iepirkumos par dzīvokļu remontu, veicot papildus celtniecības darbus. Kopumā ir novērojama stabila uzņēmuma darbība.

Dzīvojamo māju lietošanas īpašības tiek saglabātas, veicot apsaimniekošanu uzkrāto finanšu līdzekļu robežās, prioritāri novēršot bojājumus avārijas stāvoklī esošās konstrukcijās, un veidojot uzkrājumus stratēģiski svarīgu būvkonstrukciju nomaiņai vai nostiprināšanai (jumtu nomaiņa, pamatu stiprināšana, ārsienu siltināšana). Dzīvokļu īpašnieku uzdevumā uzņēmums turpina īstenot iekšpagalmu pārbūvi, jumtu nomaiņas un kapitālo remontu, balkonu remontdarbus, bēniņu un gala sienu siltināšanu, kā arī veikt dažādu apjomu remontdarbus. Ir izveidots celtnieku posms, kas veic celiņu labiekārtošanu iekļājot bruģi, jo lielie celtniecības uzņēmumi piedāvā šo pakalpojumu par cenām, kuras dzīvokļu īpašnieki nav spējīgi apmaksāt. Pēc nepieciešamības, tiek piesaistīti kredīta līdzekļi.

Finanšu līdzekļi, kas aprēķināti un iekasēti no apsaimniekošanas un īres maksām, tiek izmantoti konkrētiem mērķiem un atbilstoši normatīvo aktu prasībām, tiek veidoti ikgadējie pārskati par aprēķinātajiem, izlietotajiem un uzkrātajiem līdzekļiem.

Veicot pareizu finanšu politiku un naudas līdzekļu kontroli katrai dzīvojamajai mājai atsevišķi, kā arī analizējot dzīvojamo māju tekošo bilanci un nepieciešamos remontdarbus, SIA “Rēzeknes

Namsaimnieks” rada iespēju samazināt apsaimniekošanas un uzturēšanas maksu tajās mājās, kurās finanšu līdzekļu atlikums ir pozitīvs un tuvāko 3 gadu laikā nav nepieciešami kapitālie ieguldījumi.

Kapitālsabiedrībā ir izveidots un darbojas diennakts avārijas dienests, nodrošinot neatliekamu pakalpojumu sniegšanu avārijas situācijās, neatliekamu un tūlītēju darbu veikšanai.

Savstarpēji vienojoties ar dzīvokļu īpašniekiem, tiek nodrošināta vides kvalitātes saglabāšana mājai pieguļošajās teritorijās – ierīkoti bērnu rotaļu laukumi un autostāvvietas, apzāģēti krūmi un nokaltušie koku zari.

Analizējot SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” pēdējo divu gadu ieņēmumu dinamiku, secināms, ka kapitālsabiedrība strādā stabili un ir nepieciešams nodrošināt esošā finansiālā līmeņa saglabāšanu. SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” galvenais mērķis ir nevis peļņas gūšana, bet gan kvalitatīva esošā dzīvojamā fonda apsaimniekošana un uzturēšana. Pateicoties SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” atbildīgai vadībai un finanšu līdzekļu efektīvai izmantošanai, netika radīts budžeta deficīts.

SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” juridiskās daļas parādu piedziņas procesā tiek veiktas preventīvās darbības (maksājumu uzraudzība un analīze, mutiski / rakstiski atgādinājumi), pirmstiesas darbības (uzaicinājums uz pārrunām, brīdinājuma vēstules, vienošanās par parāda dzēšanu vienā maksājumā, pa daļām u.c.), tiek sagatavoti prasības pieteikumi tiesā. Preventīvā darba rezultātā 98% klientu termiņā samaksā izrakstītos rēķinus. Ja preventīvo un pirmstiesas darbību rezultātā parāds netiek samaksāts, tiek gatavoti dokumenti iesniegšanai tiesā. Sakarā ar to, ka darbs ar dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem un īrniekiem tiek veikts gandrīz individuāli, un katra situācija, maksāspēja, kā arī iedzīvotāju rakstiski un mutiski paskaidrojumi, iesniegumi, tiek detalizēti izvērtēti. Raiti norit darbs par kopīgiem prasības pieteikumiem par parāda piedziņu un izlikšanu no neprivatizētiem dzīvokļiem ar SIA “Rēzeknes ūdens” un SIA “Rēzeknes siltumtīkli”. Ikmēnesi notiek informācijas apmaiņa, kuras ietvaros SIA “Rēzeknes ūdens” un SIA “Rēzeknes siltumtīkli” sniedz informāciju par aktuālajiem parādnikiem un kopumā tiesā kopš trīspusēja Pilnvarojuma līguma noslēgšanas 2019.gada 11.jūnijā ir iesniegti 32 kopīgie prasības pieteikumi ar SIA “Rēzeknes siltumtīkli” un/vai SIA “Rēzeknes ūdens”.

(2)Veicināt pasākumu īstenošanu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanai un kapitālo remontu veikšanai.

SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” darbība atbilst Latvijas Republikas normatīvo aktu prasībām. SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” savā darbībā ievēro atklātības principu pret privātpersonām un sabiedrību, ciktāl to atļauj fizisko personas datu aizsardzības normatīvais regulējums:

Informācija par katras pārvaldīšanā esošās mājas uzkrājumiem, izlietotajiem līdzekļiem un plānotajām obligāti veicamajām apsaimniekošanas darbībām tiek sniegta sekojošos veidos:

- Ievietot informāciju rēķinos par komunālajiem pakalpojumiem katram dzīvokļu īpašniekiem;
- Sniegtot informāciju māju vecākajiem, vai pilnvarotām personām, kā arī sniegtot aktuālo informāciju par tekošo mājas bilanci vai izpildītajiem darbiem
- Pēc pieprasījuma sniegtot informāciju rakstiski vai mutiski katram dzīvokļa īpašniekam;
- Pēc pieprasījuma sniegtot informāciju Rēzeknes valstspilsētas pašvaldības domei par pašvaldības īpašumā esošā dzīvojamā fonda pārvaldīšanu, īrnieku veiktajiem maksājumiem, uzkrātajiem līdzekļiem par pašvaldības dzīvojamā fonda izmantošanu u.c.

Liela uzmanību kapitālsabiedrība pievērš:

- iekšējām inženierkomunikācijām, sakarā ar inženierkomunikāciju nolietoto stāvokli;

- dzīvojamo māju konstruktīvajiem elementiem. 2018.-2019. gadā tika veikta balkonu apsekošana visā dzīvojamajā fondā.

Nepieciešamības gadījumā tika pieaicināts eksperts, konstruktīvo elementu apsekošanai un tehniskā atzinuma sagatavošanai par elementu tehnisko stāvokli. Kapitālsabiedrības speciālisti regulāri organizē dzīvokļu īpašnieku kopsapulces, kurās dzīvokļu īpašnieki ir informēti par konstruktīvo elementu stāvokli un kapitālo remontdarbu veikšanas nepieciešamību. Tiek piedāvātas arī vairākas apmaksas iespējas par remontdarbiem, tādas kā, kredīta noformēšana, atliktais maksājums uz 12 mēnešiem vai maksas iekļaušana apsaimniekošanas un uzturēšanas maksā.

Pastāvīgi tiek veikti dzīvojamo māju konstruktīvo elementu gan kārtējais remonts, gan kapitālais remonts, t.sk. asfalta seguma remonts, atkritumvadu remonts, jumta remonts, ventizvadu un dūmvadu remonts, sienu šuvju hermetizācija, pastkastīšu bloku nomaina, ventilācijas kanālu tīrīšana, durvju un logu uzstādīšana un remonts, šūpoļu uzstādīšana, dūmvadu tīrīšana, sienu virsmu remonts, veidņu ierīkošana, solu uzstādīšana un remonts, jumta un tekņu tīrīšana no atkritumiem, skārda lāseņa ierīkošana, ieejas jumtiņu remonts, lieveņu un aizsargapmaļu remonts un citi. Tiek nodrošināta nepārtraukta plānoto remontdarbu veikšana, kas vērsta uz dzīvojamo māju tehniskā stāvokļa kvalitatīvu saglabāšanu un uzlabošanu. Remontdarbi tiek veikti laikā un kvalitatīvi. Gadījumos, kad to pieprasa dzīvokļu īpašnieki, lai nodrošinātu ekonomiski izdevīgāko risinājumu, remontdarbus un apkopi var nodrošināt darbuzņēmējs, kuru piesaista noteikta pakalpojuma izpildei un, kas tiek izvēlēts, pamatojoties uz Publisko iepirkumu likuma noteiktajā kārtībā rīkotajiem iepirkumu rezultātiem – šauras specializācijas speciālistu pakalpojumu un specializēto iekārtu izmantošanai.

Tiek īstenoti uzsāktie energoefektivitātes projekti 8 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kas tiks pabeigti līdz 2023.gada 31.augustam (Dārzu ielā 8, Dārzu ielā 40, Dārzu ielā 43, Dārzu ielā 81, Br. Skrindu ielā 19a, Lubānas ielā 59, Stacijas ielā 18, Atbrīvošanas alejā 145), atbilstoši iedzīvotāju balsojumiem. Ir izstrādāti projekti, bet dzīvokļu īpašnieku kopības nav pieņēmušas lēmumus: 3 mājās (Rīgas ielā 2, F. Kempa ielā 40, Metālistu ielā 7). Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieki tiek informēti par iespēju izmantot Eiropas Savienības līdzekļus, lai veiktu māju renovāciju.

Runājot gan par preventīviem pasākumiem avārijas remontdarbu novēršanā, gan par energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumiem, liela loma kā to parāda prakse ir tieši dzīvokļu īpašnieku kopības spējām apvienoties un pieņemt mājai pozitīvus lēmumus. Jo, piemēram, bieži ir situācijas, kad mājām pēc tehniskās apsekošanas veikšanas un akta sagatavošanas, tiek ieteikti nepieciešamie remontdarbi, kuru veikšana turpmāk novērsīs avārijas un ārpuskārtas remontdarbus kā tādus (piemēram, par jumta seguma nomainu, netērējot daudzu gadu garumā uzkrājuma fonda līdzekļus veca jumta daļējam remontam, pie katras aizliešanas) un tieši dzīvokļu īpašnieku kopība šobrīd ir tā, kas var lemt par šādu kapitālu darbu veikšanu.

(3) Nodrošināt kapitālsabiedrības konkurētspēju, apgūstot jaunas tehnoloģijas, modernizējot tehniku, veicinot personāla attīstību.

Darbus, kas ir saistīti ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” izpilda pašu spēkiem, izmantojot ražošanas tehniskās bāzes iespējas.

Mūsdienu prasību atbilstībai un konkurētspējai dzīvojamo māju pārvaldīšanā, SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” speciālisti apgūst jaunas tehnoloģijas un tiek iegādāta mūsdienu tehnika un profesionālie instrumenti. Pateicoties tam, ka kapitālsabiedrībā strādā augsti kvalificēti un

atbilstoši sertificēti speciālisti, SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” ir iespēja lielāko darbu daļu veikt patstāvīgi, piemēram – sagatavot tehniskos noteikumus sildkermeņu nomaiņai, sastādīt tāmes nepieciešamajiem remontdarbiem, atzinumu sagatavošana, būvdarbu vadīšana. SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” mazāk piesaista speciālistus no citām organizācijām, kas ļauj ekonomēt, kā iedzīvotāju tā arī kapitālsabiedrības finanšu līdzekļus.

Tiek pielietotas mūsdienīgām prasībām atbilstošas apsaimniekošanas programmas, nodrošinot datu ievadi un tūlītēju apmaiņu starp uzņēmuma darbiniekiem un/vai klientiem, tādējādi, nodrošinot kvalitatīvu un pilnīgu uzņēmuma darbu.

(4)Panākt klientu apmierinātību ar sniedzamajiem pakalpojumiem, uzturēt komunikāciju ar sabiedrību kopumā.

Skat. 3.4.nodaļu “Attiecības ar klientiem”

3.2.Mērķa klientu segmenti

Klientu segments – daudzvokļu māju īpašnieki. Klientu segments ir izveidots vēsturiski pēc privatizācijas procesa. Liela daļa daudzvokļu māju īpašnieku neiesaistās apsaimniekošanas organizācijas izvēlē. Apsaimniekošanas organizācijas izvēle veidojas subjektīvi un grūti prognozējama. Sabiedrība tendēta strādāt ar aktīvu īpašnieku daļu un iesaistīt māju apsaimniekošanas procesā pasīvu daļu.

Pēc Kapitālsabiedrības domām Sabiedrības klientu loks – cilvēki, kas gatavi uzticēties godīgai un profesionālai komandai un paši aktīvi iesaistās apsaimniekošanas procesā. Sabiedrība apsaimnieko lielāko daļu no daudzvokļu māju fonda Rēzeknes pilsētā.

3.3.Izplatīšanas kanāli

Ņemot vērā, ka mūsdienās visātrākais informācijas aprites kanāls ir interaktīvie mediji, tad SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” galvenais komunikācijas rīks mērķauditorijas sasniegšanai ir internets.

Lai realizētu interaktīvu informācijas apmaiņu ar klientu SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” uztur mājas lapu <https://reznam.lv/>, kurā tiek ievietota informācija par jaunākajiem notikumiem, kā arī nepieciešamo darbu un pakalpojumu iesniegumu veidlapas.

Pamatojoties uz to, ka komunikācijas zinātne balstīta uz *word-of-mouth* komunikācijas principu, SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” aktīvi izmanto tiešo komunikāciju un strādā ar ienākošo klientu plūsmu, piemēram, aktīvi informē klientus rīkojot sanāksmes namu pagalmos, lai motivētu klientus iesaistīties, tādējādi uzlabojot klientu attieksmi pret organizāciju, tiek rīkoti arī daudzveidīgi pasākumi.

Informācija par SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” ir atrodama vietējos plašsaziņas līdzekļos, piemēram, avīzē „Rēzeknes Vēstis”, “Rēzeknes vēstnesis” u.c.

3.4.Attiecības ar klientiem

SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” ir vērsts uz ilgtermiņa veiksmīgu sadarbību ar klientiem – tiek slēgti apsaimniekošanas līgumi, tādējādi, piesaistot pastāvīgas līgumattiecības. Kā pamatnostādne ir pozitīvas, savstarpēji izdevīgas attiecības ar klientu, kas balstās uz interaktīvu saikni starp klientu un SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” (SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” reaģē uz klientu ieteikumiem, pozitīvām un negatīvām atsauksmēm). Šajā sakarā Kapitālsabiedrība turpinās iesākto darbu pie uzņēmuma pozitīva tēla veidošanas veicināšanas sabiedrībā. Regulāri papildinot kapitālsabiedrības mājas lapu ar informāciju par aktualitātēm kapitālsabiedrības darbībā.

Sakarā ar to, ka Kapitālsabiedrības pamatvērtībās ietilpst uz klausīt iedzīvotājus, nodrošināt darbības atklātību, uzlabot komunikācijas kvalitāti, lai nodrošinātu šīs vērtības uzņēmuma darbībā, tiek nosprausti sekojoši uzdevumi:

- Jautājumu/problēmu operatīva risināšana;
- Klientu informēšana par avārijas remontdarbiem;
- Pilnveidot un aktualizēt sabiedrības mājas lapu internetā www.reznam.lv ;
- Nodrošināt, lai dzīvokļu īpašnieku sapulcēs tiktu sniegta pilnvērtīga informācija, izmantojot informāciju tehnoloģiju sniegtās iespējas (bildes, atskaites, BIS sistēmas izmantošana);
- Paša pakalpošanas portāla E – Nams un/vai BIS sistēmas uzturēšana (saņemt rēķinus elektroniski, apskatīt dzīvojamās mājas tāmi (gan plānoto gan faktisko).

Līdz ar ko klientiem tiek nodrošināta maksimāli plašāka iespēja aktīvāk iesaistīties sava īpašuma apsaimniekošanas plānošanā.

SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” pastāvīgi sadarbojas ar jau esošajiem un piesaista jaunus klientus. Attiecības ar klientiem veidojas klātienē māju kopsapulcēs, pieņemšanas laikā un ar mājaslapas palīdzību internetā.

Saskaņā ar aptaujas rezultātiem “Iedzīvotāju vērtējums par pakalpojumu kvalitāti” 35% apmierināti ar sniegtā pakalpojuma kvalitāti, 60% iedzīvotāju nav apmierināti ar sniegto pakalpojumu kvalitāti, 5 % vai nesaņem pakalpojumu, vai grūti atbildēt uz aptaujas jautājumu. Aptaujas rezultāti¹

3.5. Kapitālsabiedrības pamat kompetences

Kapitālsabiedrība sniedz šādus pakalpojumus:

Obligāti veicamie darbi:

- dzīvojamo māju uzturēšana atbilstoši normatīvo aktu prasībām:
 - dzīvojamo māju sanitārā apkope,
 - dzīvojamo māju, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts,
 - dzīvojamo māju energoefektivitātei izvirzīto minimālo prasību izpildes nodrošināšana;
- pārvaldīšanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība;
- dzīvojamo māju lietu vešana E-nams elektroniskā vidē;
- līgumu slēgšana ar zemes gabalu īpašniekiem par piesaistīto zemes gabalu lietošanu;
- informācijas sniegšana valsts un pašvaldības institūcijām.

Citas pārvaldīšanas darbības:

Darbi, kas saistīti ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu un tiek veikti atbilstoši dzīvojamo māju īpašnieku gribai un maksātspējai. Pie tiem pieder darbības, kas ir saistītas ar dzīvojamo māju uzlabošanu un attīstīšanu un šim nolūkam nepieciešamo pasākumu ilgtermiņa plāna sagatavošana.

¹ Rēzeknes pilsētas ilgtspējīgas attīstības stratēģija 2030.gadam apstiprināta ar 2014.gada 19.decembra Rēzeknes pilsētas domes lēmumu Nr. 920 (protokols Nr.47, 2.punkts) „Par Rēzeknes pilsētas ilgtspējīgas attīstības stratēģijas 2030.gadam apstiprināšanu.

Papildus maksas pakalpojumu sniegšana, pēc iedzīvotāju pieprasījuma:

- iekšējo ūdensapgādes sistēmu izbūve un rekonstrukcija;
- iekšējo apkures sistēmu izbūve un rekonstrukcija;
- iekšējo kanalizācijas sistēmu izbūve un rekonstrukcija;
- sanitārtehnisko ierīču uzstādīšana un remonts;
- ūdens skaitītāju ar attālināto nolasīšanas sistēmu nomaiņa un uzstādīšana;
- elektromontāžas darbi;
- specializētā autotransporta noma.

Kapitālsabiedrības darbības virzieni, kur SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” piedalās konkursos un cenu aptaujās:

- Rēzeknes pilsētas pašvaldības teritoriju sanitārā apkope;
- Rēzeknes pilsētas kapsētu apsaimniekošana;
- Klaiņojošo dzīvnieku ķeršana Rēzeknes pilsētas pašvaldības teritorijā un to uzturēšana dzīvnieku patversmē;
- Kokaugu un puķu stādījumu kopšana Rēzeknes pilsētas teritorijā;
- Puķu un dekoratīvo krūmu, stādījumu kopšana, stādu iegāde un stādīšana Rēzeknes pilsētas koplietošanas teritorijās.

3.6. Kapitālsabiedrības partneri

Sadarbības partneri veicot obligātās apsaimniekošanas darbības:

- SIA ALAAS – atkritumu apsaimniekošana;
- SIA AJ Power – elektroenerģija koplietošanas telpās;
- SIA DEPO DIY, SIA DAKO, SIA RUVAR, SIA Tirdzniecības nams KURŠI, SIA VILARDS – būvmateriālu, santehnikas un elektropreču piegādātāji;
- SIA TEDS, SIA Baltic Distribution Group, SIA RELOCK – Logu un durvju piegādātāji un montāžas darbu veicēji;
- A/S VIADA Baltija – degviela;
- SIA ADMIRA, SIA MUUR, SIA EDOS-M, Tamāra Šestakovska – projektēšanas darbi;
- SIA EKO AIR, SIA SILTUMTEHSERVISS, SIA ONNINEN – Siltummaiņi un citas siltummezglu sastāvdaļas.

Sadarbības partneri veicot papilddarbības:

- SIA NORDAS – arboristu pakalpojumi;
- Jeļena Jolkina – Veterinārārsta pakalpojumi dzīvnieku patversmē.

3.7. Ieņēmumu modelis

Ieņēmumi Veids	Plānots 2023.g.	2022.g. izpilde	2021.g. izpilde	2020.g. izpilde
Dzīvojamo un nedzīvojamo telpu apsaimniekošanas ieņēmumi (ar remontdarbiem apsaimniekotajās mājās)	1 844 482	1 764 482	1 625 041	1 512 980
Būvniecība	499 349	442 550	484 340	394 991
Starpniecības nauda par līdzekļu iekasēšanu	36 722	33 542	27 976	27 597
Pilsētas apzaļumošana	85 025	80 212	49 823	37 806
Kapu uzturēšana	59 540	59 360	54 185	46 489
Dzīvnieku uzturēšana	147 480	140 458	116 736	88 845
Citi ieņēmumi	437 590	64 487	34 260	21 180
Kopā ieņēmumi	3 110 188	2 585 291	2 391 821	2 129 888

Kapitālsabiedrība plāno gūt ieņēmumus no pamatdarbības (māju apsaimniekošana) + 1.5% (25 250 EUR gadā)

Kapitālsabiedrība plāno gūt ieņēmumus no papilddarbībām:

- Remontceltniecības darbi + 10% (+ 22 000 EUR gadā)
- Kapsētu kopšana + 5% (2 300 EUR gadā);
- Dzīvnieku patversme + 1% (1 000 EUR gadā);
- Arborisms + 3% (1 000 EUR gadā)

Kopā: 51 550 EUR gadā

4. Kapitālsabiedrības darbības mērķi

4.1. Nefinanšu darbības mērķi

Noteikto stratēģisko mērķu un uzdevumu īstenošana, sekmēs sabalansētu attiecību modeli starp patērētāju un kapitālsabiedrību, nodrošinot ar kvalitatīviem dzīvokļu un komunāliem pakalpojumiem, kuru cena ir pieejama patērētājam no vienas puses un nodrošināta izmaksu kompensācija par sniegto pakalpojumu izpildi, no otras puses.

Vairums Rēzeknes iedzīvotāju dzīvo pirms vairākiem gadu desmitiem būvētās daudzstāvu dzīvojamās mājās, to tehniskais stāvoklis un inženiersistēmas laika gaitā ir novecojušas, kā arī ir vērojami lieli siltuma zudumi neatbilstošas siltumizolācijas dēļ. Šīs problēmas ir iespējams atrisināt, māju renovējot, tādējādi paaugstinot mājas energoefektivitāti.

Lai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās veicinātu energoefektivitātes paaugstināšanu, viedu energovadību un atjaunojamo energoresursu izmantošanu, daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašniekiem

ir pieejams valsts atbalsts – grantu, aizdevuma garantiju un aizdevumu veidā – Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes (DME) programmās 2 ietvaros. Programmu finansē ERAF un Latvijas valsts.

Daudzdzīvokļu ēku dzīvojamam fondam ir jāturpina veikt visaptverošu atjaunošanu, kas ietver gan energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus, gan ar energoefektivitāti nesaistītus pasākumus. Veikt ēkā darbus kompleksi, ir ekonomiski izdevīgāk un tehniski vienkāršāk, kā rezultātā ir iespēja iegūt vislabāko rezultātu un lielākos enerģijas ietaupījumus.

Enerģijas patēriņa samazināšana ēkās ir viens no tiem sektoriem, kuram ir augsts potenciāls, jo, samazinot enerģijas patēriņu ēkā, samazinās arī nepieciešamās enerģijas ražošanas apjomi. Gan pašvaldības ēkās, gan pašvaldības kapitālsabiedrību ēkās, gan arī citās ēkās, ieskaitot daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, siltumenerģijas un elektroenerģijas patēriņš var tikt nozīmīgi samazināts.

„Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģijā līdz 2030.gadam” kā galvenais mērķis enerģētikas sektorā ir noteikta valsts enerģētiskās neatkarības nodrošināšana, palielinot energoresursu pašnodrošinājumu un integrējoties ES enerģijas tīklos. Atjaunojamo energoresursu un energoefektivitātes jomā ir noteikti septiņi svarīgākie veicamie pasākumi, kas savstarpēji salīdzināmi pret valsts un pašvaldību investīciju vienību un viens no tiem ir daudzdzīvokļu māju atjaunošana un siltumenerģijas patēriņa samazināšana.

Atbilstoši Latvijas Nacionālajam enerģētikas un klimata plānam 2021.-2030.gadam, Sabiedrība plāno mērķtiecīgi aktivizēt mājokļu energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus. Enerģijas patēriņa samazināšana ēkās ir viens no tiem sektoriem, kuram ir augsts potenciāls, jo, samazinot enerģijas patēriņu ēkā, samazinās arī nepieciešamās enerģijas ražošanas apjomi. Gan pašvaldības ēkās, gan pašvaldības kapitālsabiedrību ēkās, gan arī citās ēkās, ieskaitot daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, siltumenerģijas un elektroenerģijas patēriņš var tikt nozīmīgi samazināts.

Latvijas nacionālais attīstības plāns 2021.-2027.gadam (turpmāk- NAP 2027) nosaka sešas galvenās prioritātes, kuru starpā viens no rīcības virzieniem ir “Mājoklis”. NAP 2027 ir noteikts uzdevums par mājokļu kvalitātes paaugstināšanu, modernizējot un uzlabojot mājokļu energoefektivitāti un pieejamību, un nekustamā īpašuma pārvaldības kvalitātes uzlabošanu, lai mazinātu ēku ilgtermiņa uzturēšanas riskus. Rīcības virziena pasākumu īstenošanai indikatīvi pieejamais finanšu apjoms 480.00 milj. EUR.

Šobrīd ir vairākas iespējas kādā veidā īstenot energoefektivitāti paaugstinošus pasākumus un saņemt līdzfinansējumu.

Kapitālsabiedrība, kas ir pilsētas lielākais namu apsaimniekotājs, šobrīd veic patstāvīgu renovēto ēku siltumenerģijas patēriņa monitoringu un informē iedzīvotājus par labās prakses piemēriem. Turpmāk SIA “Rēzeknes namsaimnieks” veiks visu apsaimniekoto daudzdzīvokļu ēku enerģijas patēriņa izvērtējumu. Uzsākot daudzdzīvokļu māju ikmēneša siltumenerģijas patēriņa centralizēto uzskaiti un energoefektivitātes rādītāju analīzi, SIA “Rēzeknes namsaimnieks” mērķtiecīgi plāno energoefektivitātes uzlabošanas pasākumus, tai skaitā:

- apkures sistēmas balansēšana;
- apkures un karstā ūdens sistēmas rekonstrukcija;
- automātisko temperatūras regulatoru uzlikšana ēkas siltummezglā;
- bēniņu siltināšana;
- cauruļvadu siltumizolācijas uzlabošana;

2 Darbības programmas “Izaugsme un nodarbinātība” 4.2.1. specifiskā atbalst mērķa “Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu valsts un dzīvojamās ēkās” 4.2.1.1. specifiskā atbalsta mērķa pasākums “Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu dzīvojamās ēkās” (MK 15.03.2016. noteikumi Nr.160)

- ēkas ārsienu siltināšana;
- ēkas ventilācijas sistēmas rekonstrukcija;
- mājas ārdurvju noblīvēšana;
- mājas ārdurvju nomaiņa;
- mājas vējtveru sakārtošana;
- pagrabu siltināšana;
- siltummezglu uzstādīšana;
- veco logu nomaiņa pret modernākiem un lodžiju iestiklošana;
- veco logu nomaiņa pret modernākiem vai logu noblīvēšana mājas koplietošanas telpās.

Energoefektivitātes pasākumu īstenošana ēkās dod iespēju ne tikai samazināt maksu par enerģiju, bet arī palielināt ēku nekustamā īpašuma vērtību. Lai sasniegtu vislabākos rezultātus, visi iepriekš minētie pasākumi ir jāīsteno vienlaicīgi kā nedalāms pasākumu kopums. Visaptverošas atjaunošanas ietvaros plānots veikt arī ar energoefektivitāti nesaistītus darbus, kas nodrošina ēkas turpmāku drošu ekspluatāciju un ilgtspēju:

- norobežojošo konstrukciju un to elementu remonts;
- kāpņu telpas kosmētiskais un mājas ieejas mezgla remonts;
- balkonu un lodžiju renovācija;
- lietus ūdens novadīšanas sistēmas sakārtošana;
- aukstā ūdens un kanalizācijas sistēmas renovācija;
- jumta renovācija.;

Informācija par plānoto izpildāmo darbu apjomu plānošanas periodā atspoguļota 1.tabulā.

Izpildāmo darbu apjoms (EUR bez PVN)

1.tabula

Darbu nosaukums	2023. gads (plānotais)	2024. gads (plānotais)	2025. gads (plānotais)
Jumtu remonts	100 000	120 000	120 000
Logu nomaiņa kāpņu telpās	60 000	60 000	60 000
Durvju nomaiņa	15 000	20 000	20 000
Balkonu remonts	20 000	30 000	40 000
Renovācijas darbi	800 000	800 000	1 300 000
Energoaudita veikšana	1 500	1 500	1 500
Sienu, pamatu nostiprināšana, kāpņu telpu remonts	35 000	35 000	35 000
Bēniņu siltināšana	20 000	20 000	20 000
Pagalmu labiekārtošana	350 000	400 000	400 000
Tehniskās dokumentācijas sagatavošana	30 000	30 000	30 000
Dūmvadu remonts	20 000	30 000	30 000
Ventizvadu remonts	20 000	30 000	30 000
Cokolu remonts	10 000	10 000	10 000
Lieveņu un apmaļu remonts	70 000	90 000	90 000
Ieejas jumtiņu remonts	20 000	20 000	20 000

Šuvju hermetizācija	50 000	50 000	50 000
Jumtu kapitālo remontdarbu būvuzraudzība	4 000	4 000	4 000

2019.gadā ieviesta jauna Rēzeknes pilsētas domes līdzfinansējuma programma un izstrādāti Rēzeknes pilsētas saistošie noteikumi Nr.17 „Par Rēzeknes pilsētas pašvaldības līdzfinansējuma piešķiršanu dzīvojamo māju pieslēgšanai centralizētajai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmām”, saskaņā ar kuru kapitālsabiedrība veiksmīgi strādā 2022.gada laikā un turpina strādāt 2023.-2025.gados. Dati par izpildītajiem un plānotajiem renovācijas darbiem apkopoti 2. un 3.tabulā.

Sabiedrība turpinās piedalīties citās Rēzeknes valstspilsētas pašvaldības domes līdzfinansēšanas programmās, proti, saskaņā ar 2019.gada 26.aprīļa Rēzeknes pilsētas domes saistošiem noteikumiem Nr. 11 “Par Rēzeknes pilsētas pašvaldības līdzfinansējuma piešķiršanu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes pasākumu veikšanai un šo māju īpašumā vai nomā esošo zemesgabalu labiekārtošanai”.

Izpildītie un plānotie daļējās renovācijas darbi dzīvojamajās mājās

2.tabula

Periods	2020.gads	2021.gads	2022.gads	2023.-2025 .g. (plānots)
Dzīvojamo māju skaits (bēniņu siltināšana)	2	2	2	20
Samazināts enerģijas patēriņš, %				7

Izpildītie un plānotie pilnas renovācijas darbi dzīvojamajās mājās

3.tabula

Periods	2020.gads	2021.gads	2022.gads	2023.-2025.gads (plānots)
Dzīvojamo māju skaits	1	1	1	16
Samazināts enerģijas patēriņš, %	50			50

Veicamie uzdevumi noteikto mērķu sasniegšanai

SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” darbības nefinanšu mērķi, kas izriet no vispārējiem stratēģiskajiem mērķiem, tiesību aktiem un politikas plānošanas dokumentiem un ir saistīti gan ar pašvaldībai noteikto funkciju, gan citu funkciju izpildes nodrošināšanu.

SIA “Rēzeknes namsaimnieks” vispārējie nefinanšu mērķi ir sekojoši:

1. Nodrošināt nepārtrauktu un kvalitatīvu dzīvojamo māju apsaimniekošanu un pārvaldīšanu.

2. Veicināt pasākumu īstenošanu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanai un kapitālo remontu veikšanai.
3. Nodrošināt kapitālsabiedrības konkurētspēju, apgūstot jaunas tehnoloģijas, modernizējot tehniku, veicinot personāla attīstību.
4. Panākt klientu apmierinātību ar sniedzamajiem pakalpojumiem, uzturēt komunikāciju ar sabiedrību kopumā.
5. Nodrošināt efektīvu kapitālsabiedrības darbību.

Veicamie uzdevumi noteikto mērķu sasniegšanai (skat. 4.tabulu)

Veicamie uzdevumi mērķu sasniegšanai

4.tabula

Mērķis	Rezultatīvais rādītājs	Vērtība stratēģijas perioda sākumā	Komentāri paskaidrojumi	Mērķa vērtība stratēģijas perioda beigās					
				2023.g.	2024.g.	2025.g.			
<i>1.mērķis - Nodrošināt nepārtrauktu un kvalitatīvu dzīvojamo māju apsaimniekošanu un pārvaldīšanu, efektīvi izmantojot finanšu līdzekļus</i>									
Nodrošināt dzīvojamo māju tehniskās apkopes un inženiertīklu un iekārtu tehnisko uzturēšanu	Konstruktīvie elementi atrodas labā tehniskā stāvoklī;	100% dzīvojamo māju esošas iekārtas darbojas atbilstoši noteiktajiem tehniskajiem parametriem	Kapitālsabiedrības resursi (apsaimniekošanas līdzekļi)	100% dzīvojamo māju esošas iekārtas darbojas atbilstoši noteiktajiem tehniskajiem parametriem	100% dzīvojamo māju esošas iekārtas darbojas atbilstoši noteiktajiem tehniskajiem parametriem	100% dzīvojamo māju esošas iekārtas darbojas atbilstoši noteiktajiem tehniskajiem parametriem			
	Nodrošināta inženierkomunikāciju un tehnoloģisko iekārtu nepārtraukta darbība;								
	Inženierkomunikāciju tehniskie parametri un tehnisko iekārtu darba režīms atbilst noteiktām normām.								
Veikt dzīvojamo māju kārtējos un ārkārtas remontdarbus	Uzlabots dzīvojamo māju tehniskais stāvoklis	100% attiecībā pret konstatēto defektu skaitu	Kapitālsabiedrības resursi (apsaimniekošanas līdzekļi)	100% attiecībā pret konstatēto defektu skaitu	100% attiecībā pret konstatēto defektu skaitu	100% attiecībā pret konstatēto defektu skaitu			
	Avārijas situācijas rašanas novēršana	30 gadījumi					30 gadījumi	20 gadījumi	30 gadījumi
	Darbi izpildīti savlaicīgi un kvalitatīvi	Faktiskais darbu apjoms izpildīts 98%					Faktiskais darbu apjoms izpildīts 99%	Faktiskais darbu apjoms izpildīts 99%	Faktiskais darbu apjoms izpildīts 99%
Veikt dzīvojamo māju piegulošo teritoriju sanitāro uzkopšanu un labiekārtošanas darbus	Teritorijas ir sakoptas savlaicīgi un atbilstoši sanitārās apkopes noteikumiem	100% apsaimniekošanā esošo piegulošo teritoriju; 50% koplietošanas telpas, kāpņu telpas	Finanšu nodrošinājums – dzīvokļu īpašnieku esošo finanšu līdzekļu ietvaros (apsaimniekošanas līdzekļu ietvaros)	100% apsaimniekošanā esošo piegulošo teritoriju uzkopšana	100% apsaimniekošanā esošo piegulošo teritoriju uzkopšana	100% apsaimniekošanā esošo piegulošo teritoriju uzkopšana			

Mērķis	Rezultatīvais rādītājs	Vērtība stratēģijas perioda sākumā	Komentāri paskaidrojumi	Mērķa vērtība stratēģijas perioda beigās		
				2023.g.	2024.g.	2025.g.
				Kāpņu telpu un koplietošanas telpu uzkopšanai nepieciešamas - 1 apkopējas	Kāpņu telpu un koplietošanas telpu uzkopšanai nepieciešamas - 3 apkopējas	Kāpņu telpu un koplietošanas telpu uzkopšanai nepieciešama - 1 apkopēja
	Teritorija labiekārtota, droša, ērta un pieejama dzīvokļu īpašniekiem	10 dzīvojamās mājās tika veikti labiekārtošanas darbi, proti, asfaltēšana, autostāvvietu un bērnu laukumu ierīkošana, apzaļumošana	Rēzeknes pilsētas domes līdzfinansējuma programmas iespējas izmantošana (≈ 200 000 EUR apmērā gadā) un dzīvokļu īpašnieku līdzekļu piesaistīšana (≈ 200 000 EUR gadā)	10 dzīvojamās mājās tiks veikti labiekārtošanas darbi (asfaltēšana, autostāvvietu un bērnu laukumu ierīkošana, apzaļumošana)	10 dzīvojamās mājās tiks veikti labiekārtošanas darbi (asfaltēšana, autostāvvietu un bērnu laukumu ierīkošana, apzaļumošana)	10 dzīvojamās mājās tiks veikti labiekārtošanas darbi (asfaltēšana, autostāvvietu un bērnu laukumu ierīkošana, apzaļumošana)
Reģistrēto Iedzīvotāju apkalpošanas sistēmas E-nams attīstīšana modernizācija:	Pilnveidota informācija par konkrētā nama un dzīvokļa iesnieguma virzību	Apkalpošanas sistēmas E-nams attīstīšana modernizācija	Ar esošajiem personāla, finanšu un materiāli – tehniskajiem līdzekļiem.	Elektroniskā balsošana par kopsapulcē izskatītiem jautājumiem	.	.
• Informēt dzīvokļu īpašniekus par savu īpašumu;	Zinošs, sabiedriski aktīvs dzīvokļu īpašnieks, kas rūpējas par īpašuma saglabāšanu	1 reizi gadā tika sniegta informācija par nepieciešamajiem darbiem un dzīvojamās mājas bilanci		1 reizi gadā tika sniegta informācija par nepieciešamajiem darbiem un dzīvojamās mājas bilanci	1 reizi gadā tika sniegta informācija par nepieciešamajiem darbiem un dzīvojamās mājas bilanci	1 reizi gadā tika sniegta informācija par nepieciešamajiem darbiem un dzīvojamās mājas bilanci
• Dzīvokļu īpašnieku iepazīšana ar aktuālo	Energoefektivitātes paaugstināšanas rādītāju datu bāzes izvietošana un pilnveidošana	Pieaug iedzīvotāju motivācija energoresursu taupībai		7 iesniegtie projekti	7 iesniegtie projekti	7 iesniegtie projekti

Mērķis	Rezultatīvais rādītājs	Vērtība stratēģijas perioda sākumā	Komentāri paskaidrojumi	Mērķa vērtība stratēģijas perioda beigās		
				2023.g.	2024.g.	2025.g.
informāciju, t.sk. par dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumiem	Elektroniskā veidā rēķinu saņemšana un to apmaksā un rēķinu arhīva skatīšanas iespēja	20% apmērā no kopējā izrakstīto rēķinu skaita tiek izsniegti elektroniski		25% apmērā no kopējā izrakstīto rēķinu skaita tiek izrakstīti elektroniski	30% apmērā no kopējā izrakstīto rēķinu skaita tiek izrakstīti elektroniski	35% apmērā no kopējā izrakstīto rēķinu skaita tiek izrakstīti elektroniski
	Ērta un savlaicīga ūdens un gāzes skaitītāju rādījumu sniegšana;	116		Informāciju sniegs 200 dzīvokļi	Informāciju sniegs 250 dzīvokļi	Informāciju sniegs 300 dzīvokļi
Pārvaldīšanas līgumu noslēgšana	Juridiski noformēti un izpildīti likuma nosacījumi „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju”, t.i., pārņemtas dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesības un izvēlēta piemērotākā pārvaldīšanas forma	79% no kopējā skaita (206 no kopējā dzīvojamās mājas skaita 261)	Kapitālsabiedrības resursi	80% no kopējā skaita	85% no kopējā skaita	90% no kopējā skaita (t.i.235 no kopējā dzīvojamās mājas skaita 261)
Veikt enerģijas patēriņa monitoringu visām daudzdzīvokļu ēkām, lai mērķtiecīgi plānot energoefektivitātes uzlabošanas pasākumus apsaimniekotajās mājās, nodrošināt ikmēneša centralizēto uzskaiti un analīzi	Datu bāzes izveidošana enerģijas patēriņa uzskaitē un nepieciešamo pasākumu plānu sagatavošana	100% visām daudzdzīvokļu ēkām ir veikts ikmēneša enerģijas patēriņa monitorings un datu analīze	Kapitālsabiedrības resursi	100% visām daudzdzīvokļu ēkām ir veikts ikmēneša enerģijas patēriņa monitorings un datu analīze	100% visām daudzdzīvokļu ēkām ir veikts ikmēneša enerģijas patēriņa monitorings un datu analīze	100% visām daudzdzīvokļu ēkām ir veikts ikmēneša enerģijas patēriņa monitorings un datu analīze
Izveidota renovēto dzīvojamo māju energoefektivitātes monitoringa sistēma	Apkopota un sistematizēta informācija par visiem energoefektivitātes	Renovēto māju datu monitorings (9 dzīvojamās mājas)	Kapitālsabiedrības resursi	Renovēto māju datu monitorings (8 dzīvojamās mājas)	Renovēto māju datu monitorings	Renovēto māju datu monitorings

Mērķis	Rezultatīvais rādītājs	Vērtība stratēģijas perioda sākumā	Komentāri paskaidrojumi	Mērķa vērtība stratēģijas perioda beigās			
				2023.g.	2024.g.	2025.g.	
	uzlabošanas pasākumiem, kontrolēta energoefektivitātes mērķu sasniegšana				(5 dzīvojamās mājas)	(6 dzīvojamās mājas)	
2.mērķis - Veicināt pasākumu īstenošanu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanai un kapitālo remontu veikšanai							
<p>Nodrošināt izstrādāto un realizēto projektu pasākumu īstenošanu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • izmantot ERAF finansējumu programmu iespējas (ALTUM); • izmantot pašvaldības līdzfinansējuma programmu 	<p>Veicinot energoefektivitātes paaugstināšanu, viedas un energovadības atjaunojamo energoresursu izmantošanu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, samazināts vidējais siltumenerģijas patēriņš</p>	<p>Periodā 2017.-2019. gadiem <u>pilnīga renovācija</u> tika veikta 4 dzīvojamās mājās,</p>	<p>Pilnīgu renovāciju plānots veikts 16 dzīvojamās mājās;</p> <p>Daļējo renovāciju (bēniņu siltināšanu) plānots veikt 20 dzīvojamās mājas</p> <p>- siltumenerģijas patēriņš gada griezumā zemāk par 90 kWh/m²</p>	6	6	6 <i>(periodā kopā 18)</i>	
		<p>Periodā 2019.-2021. gadiem <u>pilnīga renovācija</u> tika veikta 4 dzīvojamās mājās,</p>		<p>100% publiski piešķirtā līdzfinansējuma izmantošana, kredīta līdzekļu piesaiste</p>	<p>samazināts enerģijas patēriņš 50%</p>	<p>samazināts enerģijas patēriņš 50%</p>	<p>samazināts enerģijas patēriņš 50%</p>
		<p><u>daļēja renovācija</u> tika veikta 13 dzīvojamās mājās</p>			7	7	7 <i>(periodā kopā 21)</i>
		<p>samazināts enerģijas patēriņš 7%</p>			<p>samazināts enerģijas patēriņš 7%</p>	<p>samazināts enerģijas patēriņš 7%</p>	<p>samazināts enerģijas patēriņš 7%</p>

Mērķis	Rezultatīvais rādītājs	Vērtība stratēģijas perioda sākumā	Komentāri paskaidrojumi	Mērķa vērtība stratēģijas perioda beigās		
				2023.g.	2024.g.	2025.g.
		līdzfinansējuma izmantošana, kredīta līdzekļu piesaiste		600 000 EUR;	650 000 EUR;	700 000 EUR
Nodrošināt dzīvojamo māju kapitālo remontu veikšanu	Inženierkomunikāciju un konstruktīvo elementu droša un ilgtspēja ekspluatācija	Veikts 1 mājas inženiertīklu kapitālais remonts;	Apsaimniekošanas maksas un uzkrājuma fonda līdzekļi, kā arī kredīta līdzekļu piesaiste (pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku pieņemtajiem lēmumiem).	3 mājas	3 mājas	3 mājas
		Izmaksas 17 000 EUR;		Izmaksas 25 000EUR	Izmaksas 25 000 EUR	Izmaksas 25 000EUR
		100% izpildīto darbu atbilst kvalitātei;		100% izpildīto darbu atbilst kvalitātei	100% izpildīto darbu atbilst kvalitātei	100% izpildīto darbu atbilst kvalitātei
3.mērķis - Nodrošināt kapitālsabiedrības konkurētspēju, apgūstot jaunas tehnoloģijas, modernizējot tehniku, veicinot personāla attīstību						
Uzlabot piedāvāto pakalpojumu kvalitāti atjaunojot kapitālsabiedrības pamatlīdzekļus un inventāru	- Atbilstoša darba un drošības prasībām tehnika, instrumenti - Uzlabota darbu izpildes kvalitāte	40% no kopējā skaita atjaunoti darba tehniskie resursi; Nav iebildumu, sūdzību par veiktajiem darbiem	ElektroinstrumentiL – 30 000 EUR (10000 EUR gadā) Datortehnika (t.sk. kopēšanas aparāti, serveri, speciālas programmas, piem. AUTOCAD)– 15000 EUR (5000 EUR gadā)	Elektroinstrumenti -10 000 EUR; Datortehnika – 5 000 EUR (50% no kopējā skaita atjaunoti darba tehniskie resursi)	Elektroinstrumenti -10 000 EUR; Datortehnika – 5 000 EUR (50% no kopējā skaita atjaunoti darba tehniskie resursi)	Elektroinstrumenti -10 000 EUR; Datortehnika – 5 000 EUR (50% no kopējā skaita atjaunoti darba tehniskie resursi)
Paaugstināt personāla kvalifikāciju, piesaistīt profesionālus specialistus	Personāla izglītība, kvalifikācija un kompetence atbilst ieņemamajam amatam	Darbinieku kvalifikācijas paaugstināšana	Personāla apmācībai paredzēts EUR 1000 (gadā)	Apmeklēto semināru skaits – 10 1000 EUR	Apmeklēto semināru skaits – 10 1000 EUR	Apmeklēto semināru skaits – 10 1000 EUR

Mērķis	Rezultatīvais rādītājs	Vērtība stratēģijas perioda sākumā	Komentāri paskaidrojumi	Mērķa vērtība stratēģijas perioda beigās		
				2023.g.	2024.g.	2025.g.
Turpināt sadarbību ar Latvijas izglītības iestādēm, piedāvājot prakses vietas jauno speciālistu piesaistīšanai	Studenti, kas iziet praksi sabiedrībā	9 studenti	piedāvāt prakses vietas jauno speciālistu piesaistīšanai	6 studenti	6 studenti	6 studenti
Veikt Uzņēmuma ēkas energoefektivitātes uzlabošanu	Nodrošināta pastāvīga kontrole energoresursu patēriņa Uzņēmumu ēkā. Veikt energoefektivitātes uzlabošanas pasākumus pamatojoties uz Energoefektivitātes likuma 10. panta 8.daļas prasībām	Nomainīts jumts	Uzņēmuma līdzekļi	Izstrādāt projektu , projekta izmaksas -5000 EUR	Veikt fasādes siltināšanu Izmaksas - 30 000 EUR	Ventilācijas un apkures sistēmas rekonstrukcija 20 000 EUR
4.mērķis – Panākt klientu apmierinātību ar sniedzamajiem pakalpojumiem, uzturēt komunikāciju ar sabiedrību kopumā						
Veicināt atpazīstamību: • pilnveidot kapitālsabiedrības interneta vietni, plānveidīgi izvietot informāciju. • veicināt uzņēmuma pozitīva tēla veidošanu sabiedrībā	Izdotas preses relīzes, publiskoti raksti, sludinājumi, organizēti semināri, raidījumi masu informācijas līdzekļos, aktualizēta informācija interneta mājas lapā. Savlaicīgi/normatīvajos aktos noteiktajā termiņā informēta sabiedrību par aktualitātēm.	Izdotas preses relīzes, publiskoti raksti - 5, sludinājumi - 0, organizēti semināri - 1, raidījumi masu informācijas līdzekļos - 2, aktualizēta informācija interneta mājas lapā - 5.	Sabiedrībai ik pēc laika papildināt un atjaunot informāciju mājas lapā. Ar laikrakstu un masu mādiņu atbalstu informēt Rēzeknes pilsētas iedzīvotājus par kapitālsabiedrības darbību. Plānotās izmaksas EUR 4000 (gadā)	Izdotas preses relīzes un publiskoti raksti - 5, sludinājumi -1, organizēti semināri - 1, raidījumi masu informācijas līdzekļos - 3, aktualizēta informācija interneta mājas lapā – 6.	Izdotas preses relīzes , publiskoti raksti - 6, sludinājumi - 1, organizēti semināri - 1, raidījumi masu informācijas līdzekļos - 4, aktualizēta informācija interneta mājas lapā – 7.	Izdotas preses relīzes - , publiskoti raksti - 6, sludinājumi - 1, organizēti semināri - 1, raidījumi masu informācijas līdzekļos - 4, aktualizēta informācija interneta mājas lapā – 8.
				Izmaksas - 3500 EUR	Izmaksas - 3500 EUR	Izmaksas - 3500 EUR

Mērķis	Rezultatīvais rādītājs	Vērtība stratēģijas perioda sākumā	Komentāri paskaidrojumi	Mērķa vērtība stratēģijas perioda beigās		
				2023.g.	2024.g.	2025.g.
Novērtēt pakalpojuma kvalitāti	Pozitīva sabiedrības viedokļa būtisks pārsvars	Iedzīvotāju aptauja - 55% pozitīva attieksme	EUR 1000 (gadā)	65% aptaujāto respondentu pozitīvs novērtējums	67% aptaujāto respondentu pozitīvs novērtējums	70% aptaujāto respondentu pozitīvs novērtējums
				Izmaksas - 1000 EUR	Izmaksas - 1000 EUR	Izmaksas - 1000 EUR
Uzklausīt iedzīvotājus, nodrošināt darbības atklātību	Savstarpējās sadarbības uzlabošana un uzticības paaugstināšana; Sagatavotas atbildes pēc būtības uz iesniegumiem;	98% sniegta informācija normatīvajos aktos noteiktajos termiņos	Uzņēmuma resursi	98% sniegta informācija normatīvajos aktos noteiktajos termiņos	99% sniegta informācija normatīvajos aktos noteiktajos termiņos	99% sniegta informācija normatīvajos aktos noteiktajos termiņos
	Veikta saņemto mutisko un rakstisko sūdzību reģistrēšana un analīze	Pamatotu sūdzību skaits gadā - 5		Sūdzību skaits - 3	Sūdzību skaits - 3	Sūdzību skaits - 3
5.mērķis – Nodrošināt efektīvu Kapitālsabiedrības darbību						
Nodrošināt uzņēmuma aktīvu palielināšanu ilgtermiņā, apgrozījumu pieaugumu, stabilu peļņu un pozitīvu naudas plūsmu no saimnieciskās darbības.	Izstrādāt efektīvu, uz mērķa segmentu vērstu mārketinga plānu	Neto apgrozījums: EUR 2 391 821 Bruto peļņa : 328 415 EUR; Peļņa: 11 717 EUR.	Sniegt informāciju par Sabiedrības attīstību un nodrošināt tas publicitāti, strādājot konkurences apstākļos	Neto apgrozījums: EUR 2 740 035 Bruto peļņa : 352 199 EUR; Peļņa: 12 000 EUR.	Neto apgrozījums: EUR 2 863 090 Bruto peļņa: 360 255 EUR Peļņa: 20 000 EUR.	Neto apgrozījums: EUR 2 964 060 Bruto peļņa: 370 079 EUR Peļņa: 15 000 EUR.

Mērķis	Rezultatīvais rādītājs	Vērtība stratēģijas perioda sākumā	Komentāri paskaidrojumi	Mērķa vērtība stratēģijas perioda beigās		
				2023.g.	2024.g.	2025.g.
Pilnveidot finanšu vadību, izlietot efektīvi finanšu līdzekļus	<i>Pilnveidota saimnieciskās un finansiālās darbības datu uzskaitē:</i> • Ekonomiski pamatotas saimnieciskās darbības izmaksas;	100% izejvielu, resursu un pakalpojumu iegāde tika veikta atbilstoši Publisko iepirkumu likuma	Ar esošajiem personāla, finanšu un materiāli – tehniskajiem līdzekļiem.	100% izejvielu, resursu un pakalpojumu iegāde tiks veikta atbilstoši Publisko iepirkumu likumam	100% izejvielu, resursu un pakalpojumu iegāde tiks veikta atbilstoši Publisko iepirkumu likumam	100% izejvielu, resursu un pakalpojumu iegāde tiks veikta atbilstoši Publisko iepirkumu likuma.
	• Nodrošināta maksātspējas rādītāju pastāvīga kontrole;	Likviditātes rādītājs 1,23 Bruto rentabilitātes rādītājs 15,05%	Ar esošajiem personāla, finanšu un materiāli – tehniskajiem līdzekļiem.	Likviditātes rādītājs ~1,14 Rentabilitātes rādītājs ~16,00%	Likviditātes rādītājs ~1,16 Rentabilitātes rādītājs ~17,00%	Likviditātes rādītājs ~1,13 Rentabilitātes rādītājs ~17,5%
	• Uzlabota debitoru parādu atgūšana.	98% no kopējas izrakstītiem rēķiniem	Ar esošajiem personāla, finanšu un materiāli – tehniskajiem līdzekļiem.	98% no kopējas izrakstītiem rēķiniem	98% no kopējas izrakstītiem rēķiniem	99% no kopējas izrakstītiem rēķiniem
Nodrošināt informācijas atklātību saskaņā ar Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumu	Aktualizēta informācija atbilstoši normatīvajiem aktiem	80%	Ar esošajiem personāla, finanšu un materiāli – tehniskajiem līdzekļiem.	90%	100%	100%

Par visu rezultatīvo rādītāju sasniegšanu ir atbildīga SIA “Rēzeknes namsaimnieks” valde. SIA “Rēzeknes namsaimnieks” valde rezultatīvo rādītāju un mērķu sasniegšanai deleģē uzdevumus atbilstošajiem kapitālsabiedrības darbiniekiem. Tabulā Nr. 5 ir norādīti uzdevumi un plānotie rezultāti 2023.gadā.

Rīcības plāns 2023. gadam

5.tabula

Mērķis	Rezultatīvais rādītājs	Vērtība stratēģijas perioda sākumā	Komentāri paskaidrojumi	Mērķa vērtība 2023.beigās	Atbildīgā persona	Atzīme par izpildi	
<i>1.mērķis - Nodrošināt nepārtrauktu un kvalitatīvu dzīvojamo māju apsaimniekošanu un pārvaldīšanu, efektīvi izmantojot finanšu līdzekļus</i>							
Nodrošināt dzīvojamo māju tehniskās apkopes un inženiertīklu un iekārtu tehnisko uzturēšanu	Konstruktīvie elementi atrodas labā tehniskā stāvoklī;	100% dzīvojamo māju esošas iekārtas darbojas atbilstoši noteiktajiem tehniskajiem parametriem	Kapitālsabiedrības resursi (apsaimniekošanas līdzekļi)	100% dzīvojamo māju esošas iekārtas darbojas atbilstoši noteiktajiem tehniskajiem parametriem	<i>Inženiertīklu apkalpošanas iecirknis Darbu rīkotājs A.Fjodorovs</i>		
	Nodrošināta inženierkomunikāciju un tehnoloģisko iekārtu nepārtraukta darbība;						
	Inženierkomunikāciju tehniskie parametri un tehnisko iekārtu darba režīms atbilst noteiktām normām.						
Veikt dzīvojamo māju kārtējos un ārkārtas remontdarbus	Uzlabots dzīvojamo māju tehniskais stāvoklis	95% attiecībā pret konstatēto defektu skaitu	Kapitālsabiedrības resursi (apsaimniekošanas līdzekļi)	95% attiecībā pret konstatēto defektu skaitu			
	Avārijas situācijas rašanās novēršana	30 gadījumi					15 gadījumi
	Darbi izpildīti savlaicīgi un kvalitatīvi	Faktiskais darbu apjoms izpildīts 98%					Faktiskais darbu apjoms izpildīts 98%
Veikt dzīvojamo māju piegulošo teritoriju sanitāro uzkopšanu un labiekārtošanas darbus	Teritorijas ir sakoptas savlaicīgi un atbilstoši sanitārās apkopes noteikumiem	100% apsaimniekošanā esošo piegulošo teritoriju; 50% koplietošanas telpas, kāpņu telpas	Finanšu nodrošinājums – dzīvokļu īpašnieku esošo finanšu līdzekļu ietvaros (apsaimniekošanas līdzekļi ietvaros)	100% apsaimniekošanā esošo piegulošo teritoriju uzkopšana	<i>Labiekārtošanas iecirknis Darbu rīkotājs M. Gugāne</i>		

				Kāpņu telpu un koplietošanas telpu uzkopšanai nepieciešamas - 5 apkopējas		
	Teritorija labiekārtota, droša, ērta un pieejama dzīvokļu īpašniekiem	20 dzīvojamās mājās tika veikti labiekārtošanas darbi, proti, asfaltēšana, autostāvvietu un bērnu laukumu ierīkošana, apzaļumošana	Rēzeknes pilsētas domes līdzfinansējuma programmas iespējas izmantošana (≈ 200 000 EUR apmērā gadā) un dzīvokļu īpašnieku līdzekļu piesaistīšana (≈ 200 000 EUR gadā)	10 dzīvojamās mājās tiks veikti labiekārtošanas darbi (asfaltēšana, autostāvvietu un bērnu laukumu ierīkošana, apzaļumošana)		
Reģistrēto Iedzīvotāju apkalpošanas sistēmas E-nams attīstīšana modernizācija:	Pilnveidota informācija par konkrētā nama un dzīvokļa iesnieguma virzību	Apkalpošanas sistēmas E-nams attīstīšana modernizācija	Ar esošajiem personāla, finanšu un materiāli – tehniskajiem līdzekļiem.	Ieviest jaunas sadaļas: par mājas tehniskās apsekošanas rezultātiem	<i>Valdes loceklis P. Dzalbe</i>	
• Informēt dzīvokļu īpašniekus par savu īpašumu;	Zinošs, sabiedriski aktīvs dzīvokļu īpašnieks, kas rūpējas par īpašuma saglabāšanu	1 reizi gadā tika sniegta informācija par nepieciešamajiem darbiem un dzīvojamās mājas bilanci		1 reizi gadā tika sniegta informācija par nepieciešamajiem darbiem un dzīvojamās mājas bilanci		
• Dzīvokļu īpašnieku iepazīšana ar aktuālo	Energoefektivitātes paaugstināšanas rādītāju datu bāzes izvietošana un pilnveidošana	Pieaug iedzīvotāju motivācija energoresursu taupībai		6 iesniegtie projekti		

informāciju, t.sk. par dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumiem	Elektroniskā veidā rēķinu saņemšana un to apmaksa un rēķinu arhīva skatīšanas iespēja	15% apmērā no kopējā izrakstīto rēķinu skaita tiek izsniegti elektroniski		20% apmērā no kopējā izrakstīto rēķinu skaita tiek izrakstīti elektroniski		
	Ērta un savlaicīga ūdens un gāzes skaitītāju rādījumu sniegšana;	116		Informāciju sniegs 12 dzīvokļi		
Pārvaldīšanas līgumu noslēgšana	Juridiski noformēti un izpildīti likuma nosacījumi „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju”, t.i., pārņemtas dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesības un izvēlēta piemērotākā pārvaldīšanas forma	77% no kopējā skaita (202 no kopējā dzīvojamo māju skaita 261)	Kapitālsabiedrības resursi	80% no kopējā skaita	<i>Nekustamā īpašuma pārvaldnieks V. Seržants;</i> <i>Namu pārzinis J.Moisejeva</i>	
Veikt enerģijas patēriņa monitorings visām daudzdzīvokļu ēkām, lai mērķtiecīgi plānot energoefektivitātes uzlabošanas pasākumus apsaimniekotajās mājās, nodrošināt ikmēneša centralizēto uzskaiti un analīzi	Datu bāzes izveidošana enerģijas patēriņa uzskaitē un nepieciešamo pasākumu plānu sagatavošana	100% visām daudzdzīvokļu ēkām ir veikts ikmēneša enerģijas patēriņa monitorings un datu analīze	Kapitālsabiedrības resursi	100% visām daudzdzīvokļu ēkām ir veikts ikmēneša enerģijas patēriņa monitorings un datu analīze	<i>Projektu vadītājs</i> <i>Projektu koordinators</i> <i>M.Galliulins</i>	
Izveidota renovēto dzīvojamo māju energoefektivitātes monitoringa sistēma	Apkopota un sistematizēta informācija par visiem energoefektivitātes uzlabošanas pasākumiem, kontrolēta	Renovēto māju datu monitorings (9 dzīvojamās mājas)	Kapitālsabiedrības resursi	Renovēto māju datu monitorings (5 dzīvojamās mājas)	<i>Projektu vadītājs</i> <i>Projektu koordinators</i> <i>M.Galliulins</i>	

	energoefektivitātes mērķu sasniegšana					
2.mērķis -Veicināt pasākumu īstenošanu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanai un kapitālo remontu veikšanai						
<p>Nodrošināt izstrādāto un realizēto projektu pasākumu īstenošanu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • izmantot ERAF finansējumu programmu iespējas (ALTUM); • izmantot pašvaldības līdzfinansējuma programmu 	<p>Veicinot energoefektivitātes paaugstināšanu, viedas energovadības un atjaunojamo energoresursu izmantošanu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, samazināts vidējais siltumenerģijas patēriņš</p>	<p>Periodā 2017.-2022. gadiem <u>pilnīga renovācija</u> tika veikta 7 dzīvojamās mājās, (skat.3.tabulu)</p>	<p>Pilnīgu renovāciju plānots veikts 16 dzīvojamās mājās;</p> <p>Daļējo renovāciju (bēniņu siltināšanu) plānots veikt 20 dzīvojamās mājas</p> <p>- siltumenerģijas patēriņš gada griezumā zemāk par 90 kWh/m²</p> <p>100% publiski piešķirtā līdzfinansējuma izmantošana, kredīta līdzekļu piesaiste</p>	5	<p><i>Projektu koordinators M. Gallulins</i></p>	
		<p>samazināts enerģijas patēriņš 50%</p>		<p>samazināts enerģijas patēriņš 50%</p>		
		<p><u>daļēja renovācija</u> tika veikta 13 dzīvojamās mājās</p>		6		
		<p>samazināts enerģijas patēriņš 7%</p>		<p>samazināts enerģijas patēriņš 7%</p>		
		<p>līdzfinansējuma izmantošana, kredīta līdzekļu piesaiste</p>		600 000 EUR;		

Nodrošināt dzīvojamo māju kapitālo remontu veikšanu	Inženierkomunikāciju un konstruktīvo elementu droša un ilgtspēja ekspluatācija	Veikts 1 mājas inženiertīklu kapitālais remonts;	Apsaimniekošanas maksas un uzkrājuma fonda līdzekļi, kā arī kredīta līdzekļu piesaiste (pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku pieņemtajiem lēmumiem).	2 mājas	<i>Darbu rīkotājs;</i> <i>Māju pārvaldnieki</i>	
		Izmaksas 10 000 EUR;		Izmaksas 15 000EUR		
		100% izpildīto darbu atbilst kvalitātei;		100% izpildīto darbu atbilst kvalitātei		
3.mērķis - Nodrošināt kapitālsabiedrības konkurētspēju, apgūstot jaunas tehnoloģijas, modernizējot tehniku, veicinot personāla attīstību						
Uzlabot piedāvāto pakalpojumu kvalitāti atjaunojot kapitālsabiedrības pamatlīdzekļus un inventāru	- Atbilstoša darba un drošības prasībām tehnika, instrumenti - Uzlabota darbu izpildes kvalitāte	40% no kopējā skaita atjaunoti darba tehniskie resursi; Nav iebildumu, sūdzību par veiktajiem darbiem	Elektroinstrumenti – 30 000 EUR (10000 EUR gadā) Datortehnika (t.sk. kopēšanas aparāti, serveri, speciālas programmas, piem.AUTOCAD)– 15000 EUR (5000 EUR gadā)	Elektroinstrumenti -10 000 EUR; Datortehnika – 5 000 EUR	<i>Darbu rīkotājs</i> <i>RTB vadītājs J. Kuprinskis</i>	
Paaugstināt personāla kvalifikāciju, piesaistīt profesionālus specialistus	Personāla izglītība, kvalifikācija un kompetence atbilst ieņemamajam amatam	Darbinieku kvalifikācijas paaugstināšana	Personāla apmācībai paredzēts EUR 1000 (gadā)	Apmeklēto semināru skaits – 10 1000 EUR	<i>Valdes loceklis</i> <i>P. Dzalbe</i>	
Turpināt sadarbību ar Latvijas izglītības iestādēm, piedāvājot prakses vietas jauno speciālistu piesaistīšanai	Studenti, kas iziet praksi sabiedrībā	2 studenti	piedāvāt prakses vietas jauno speciālistu piesaistīšanai	3 studenti	<i>Valdes loceklis</i> <i>P. Dzalbe</i>	
Veikt Uzņēmuma ēkas energoefektivitātes uzlabošanu	Nodrošināta pastāvīga kontrole energoresursu patēriņa Uzņēmumu ēkā. Veikt energoefektivitātes uzlabošanas pasākumus	Nomainīts jumts	Uzņēmuma līdzekļi	Izstrādāt projektu , projekta izmaksas -5000 EUR	<i>Valdes loceklis</i> <i>P. Dzalbe</i>	

	pamatojoties uz Energoefektivitātes likuma 10. panta 8.daļas prasībām					
4.mērķis – Panākt klientu apmierinātību ar sniedzamajiem pakalpojumiem, uzturēt komunikāciju ar sabiedrību kopumā						
Veicināt atpazīstamību: • pilnveidot kapitālsabiedrības interneta vietni, plānveidīgi izvietot informāciju. • veicināt uzņēmuma pozitīva tēla veidošanu sabiedrībā	Izdotas preses relīzes, publiskoti raksti, sludinājumi, organizēti semināri, raidījumi masu informācijas līdzekļos, aktualizēta informācija interneta mājas lapā. Savlaicīgi/normatīvajos aktos noteiktajā termiņā informēta sabiedrību par aktualitātēm.	Izdotas preses relīzes, publiskoti raksti - 5, sludinājumi - 0, organizēti semināri - 1, raidījumi masu informācijas līdzekļos - 2, aktualizēta informācija interneta mājas lapā - 5.	Sabiedrībai ik pēc laika papildināt un atjaunot informāciju mājas lapā. Ar laikrakstu un masu mēdiju atbalstu informēt Rēzeknes pilsētas iedzīvotājus par kapitālsabiedrības darbību. Plānotās izmaksas EUR 3500 (gadā)	Izdotas preses relīzes un publiskoti raksti - 5, sludinājumi - 1, organizēti semināri - 1, raidījumi masu informācijas līdzekļos - 3, aktualizēta informācija interneta mājas lapā – 6.	Valdes loceklis P. Dzalbe	
				Izmaksas - 3500 EUR		
Novērtēt pakalpojuma kvalitāti	Pozitīva sabiedrības viedokļa būtisks pārsvars	Iedzīvotāju aptauja - 55% pozitīva attieksme	EUR 1000 (gadā)	65% aptaujāto respondentu pozitīvs novērtējums		
				Izmaksas - 1000 EUR		
Uzklausīt iedzīvotājus, nodrošināt darbības atklātību	Savstarpējās sadarbības uzlabošana un uzticības paaugstināšana; Sagatavotas atbildes pēc būtības uz iesniegumiem;	90% sniegta informācija normatīvajos aktos noteiktajos termiņos	Uzņēmuma resursi	92% sniegta informācija normatīvajos aktos noteiktajos termiņos		
	Veikta saņemto mutisko un rakstisko sūdzību reģistrēšana un analīze	Pamatotu sūdzību skaits gadā - 5		Sūdzību skaits - 4		

5.mērķis – Nodrošināt efektīvu Kapitālsabiedrības darbību

<p>Nodrošināt uzņēmuma aktīvu palielināšanu ilgtermiņā, apgrozījumu pieaugumu, stabili peļņu un pozitīvu naudas plūsmu no saimnieciskās darbības.</p>	<p>Izstrādāt efektīvu, uz mērķa segmentu vērstu mārketinga plānu</p>	<p>Neto apgrozījums: EUR 2 391 821</p> <p>Bruto peļņa : 328 415 EUR;</p> <p>Peļņa: 11 717 EUR;</p>	<p>Sniegt informāciju par Sabiedrības attīstību un nodrošināt tas publicitāti, strādājot konkurences apstākļos</p>	<p>Neto apgrozījums: EUR 2 740 035</p> <p>Bruto peļņa : 352 199 EUR;</p> <p>Peļņa: 12 000 EUR</p>	<p><i>Galvenā grāmatvede J. Sudnika</i></p>			
<p>Pilnveidot finanšu vadību, efektīvi izlietot finanšu līdzekļus</p>	<p><i>Pilnveidota saimnieciskās un finansiālās darbības datu uzskaitē:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ekonomiski pamatotas saimnieciskās darbības izmaksas; 	<p>100% izejvielu, resursu un pakalpojumu iegāde tika veikta atbilstoši Publisko iepirkumu likuma</p>	<p>Ar esošajiem personāla, finanšu un materiāli – tehniskajiem līdzekļiem.</p>	<p>100% izejvielu, resursu un pakalpojumu iegāde tiks veikta atbilstoši Publisko iepirkumu likumam</p>				
	<ul style="list-style-type: none"> • Nodrošināta maksātspējas rādītāju pastāvīga kontrole; 	<p>Likviditātes rādītājs 1,23</p> <p>Bruto rentabilitātes rādītājs 15,05%</p>	<p>Ar esošajiem personāla, finanšu un materiāli – tehniskajiem līdzekļiem.</p>	<p>Likviditātes rādītājs ~1,14</p> <p>Rentabilitātes rādītājs ~16,00%</p>				
	<ul style="list-style-type: none"> • Uzlabota debitoru parādu atgūšana. 	<p>98% no kopējas izrakstītiem rēķiniem</p>	<p>Ar esošajiem personāla, finanšu un materiāli – tehniskajiem līdzekļiem.</p>	<p>98% no kopējas izrakstītiem rēķiniem</p>				
<p>Nodrošināt informācijas atklātību saskaņā ar Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumu</p>	<p>Aktualizēta informācija atbilstoši normatīvajiem aktiem</p>	<p>80%</p>	<p>Ar esošajiem personāla, finanšu un materiāli – tehniskajiem līdzekļiem.</p>	<p>90%</p>				

4.2. Finanšu darbības mērķi

Plānošanas periodā kapitālsabiedrība plāno apgrozījuma palielināšanu, kā arī SIA “Rēzeknes namsaimnieks” rentabilitātes paaugstināšanu.

Kapitālsabiedrības vidējā termiņa mērķi ir vērsti uz finanšu darbības stabilitātes nodrošināšanu, kas ir būtisks priekšnoteikums ilgtspējīgai darbībai un attīstībai:

1. Saglabāt stabilu kopējo ieņēmumu apjomu, līdzsvarot izdevumus ar ieņēmumiem. Jaunu, konkurētspējīgu un efektīvu principu ieviešana dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu nodrošināšanā un apsaimniekošanas maksas noteikšana atbilstoši katras mājas tehniskajam stāvoklim, saglabājot pašreizējo klientu skaitu, kā arī sniedzot iespēju nākotnē piesaistīt jaunus klientus un palielinot kopējo ieņēmumu apjomu.

2. Nodrošināt debitoru parāda apjoma samazinājumu.

Debitoru parāda apjoms ir svarīgs naudas plūsmu ietekmējošs faktors. Būtisks aspekts finansiālai stabilitātei ir debitoru parādu atgūšanas efektivitātes paaugstināšana. Lai nodrošinātu kapitālsabiedrības pakalpojumu sniegšanas kvalitāti un stabilu, vienmērīgu finanšu plūsmu, turpināsies aktīvs darbs, strādājot ar problemātiskajiem klientiem. Plānots, ka veicot preventīvus pasākumus un stingri uzraugot debitoru parādu atgūšanas procesu, vidējā termiņā izdosies samazināt debitoru parādu līmeni, panākot ka debitoru nomaksa būs ne mazāka par 98%.

3. Investīciju projektu īstenošana SIA “Rēzeknes namsaimnieks” pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju atjaunošanā, atbilstoši dzīvokļu īpašnieku pieņemtajiem lēmumiem, piesaistot finansējumu investīciju projektu realizēšanai, rezultātā uzlabojot pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju tehnisko stāvokli.

4. Uzturēt konkurētspējīgu personālu, nodrošinot motivējošu un konkurētspējīgu atalgojumu darbiniekiem, ņemot vērā veicamā darba sarežģītību un vidējo darba samaksas apmēru valstī.

5. Nodrošināt stabila un maksātspējīga uzņēmuma finansiālo pamatu, stabilizēt ieņēmumu apjomu, gūstot ekonomiski pamatotu peļņu no saimnieciskās darbības.

Finanšu mērķi:

Rādītāji	Fakts	Plāns		
	2022. gads	2023. gads	2024. gads	2025. gads
Apgrozījums, EUR	2 585 291	2 740 035	2 863 090	2 964 060
Bruto peļņa, EUR	342 286	352 199	360 255	370 079
Peļņa vai zaudējumi, EUR	12 997	14 000	17 000	20 000

Pamatkapitāls, EUR	465 103	465 103	465 103	465 103
Pašu kapitāls, EUR	752 192	764 192	784 192	799 192
Kopējo saistību kopsumma, EUR	1 977 651	2 090 701	2 160 374	2 165 954
Finanšu saistību kopsumma, EUR	346 109	318 109	290 268	262 280
Pašu kapitālu atdeve, ROE	1.73	1.85	3.03	197
Kopējais likviditātes rādītājs	1.22	1.31	1.33	1.36
Saistību pret pašu kapitālu attiecība	2.63	3.05	2.91	2.36
Ilgtermiņa ieguldījumi (investīcijas)	766 761	683 943	583 221	507 229
Prognozējamās dividendes, EUR	-	-	-	-
Plānotās dotācijas, EUR	-	-	-	-

Lai nodrošinātu darbības un attīstības mērķu sasniegšanu, kapitālsabiedrība balstās uz šādiem principiem:

Caurspīdīgums – savlaicīga un pilna informācijas sniegšana, kas ir saistīta ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Darbības efektivitāte – lai sasniegtu pamatdarbības vēlamu rezultātu un mērķi, kā arī kvalitatīvi izpildītu noteiktās funkcijas, kapitālsabiedrība efektīvi izmanto gan uzņēmuma cilvēkresursus, gan tehniskās iespējas, gan finanšu līdzekļus.

Prioritātes noteikto mērķu sasniegšanai:

- kvalitatīvu pakalpojumu sniegšana ar mērķi nodrošināt komfortablus dzīvošanas apstākļus;
- nepieciešamo pasākumu īstenošana ar mērķi palielināt dzīvojamo māju energoefektivitāti;
- maksimāli informēt iedzīvotājus par nepieciešamo pasākumu īstenošanu ar mērķi veikt dzīvojamo māju kapitālos remontus uzlabojot to energoefektivitāti;
- papildpakalpojumu nodrošināšana, proti, ūdens un kanalizācija mājām ar daļējām ērtībām;
- pastāvīga tehniskās bāzes aprīkojuma modernizēšana;
- pastāvīga uzņēmuma speciālistu kvalifikācijas paaugstināšanas nodrošināšana.

5. Peļņas vai zaudējumu aprēķins, bilance un naudas plūsmas plāns, finanšu plāns

Peļņas vai zaudējumu aprēķins

Radītāja nosaukums	2022. gads, EUR	2023. gads, EUR	2024. gads, EUR	2025. gads, EUR
Neto apgrozījums	2 585 291	2 740 035	2 863 090	2 964 060
Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	2 243 005	2 390 837	2 504 830	2 595 976
Bruto peļņa vai zaudējumi	342 286	352 199	360 255	370 079
Administrācijas izmaksas	372 700	385 296	399 296	411 296
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	323 029	336 464	351 800	365 235

Pārējie saimnieciskās darbības izdevumi	265 856	280 015	310 115	335 010
Ieņēmumi no pārējiem vērtspapīriem un aizdevumiem, kas veidojuši ilgtermiņa finanšu ieguldījumus: b) no asociētajām sabiedrībām un citām sabiedrībām, kā arī no vērtspapīriem un citiem ilgtermiņa debitoriem	1	1	1	1
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	13 763	15 576	17 631	19 961
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	12 997	14 000	17 000	20 000
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	-	-	-	-
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	12 997	14 000	17 000	20 000

Bilance 2023-2025. gads

AKTĪVS	Fakts	Plāns		
	2022. gads	2023. gads	2024. gads	2025. gads
1. Ilgtermiņa ieguldījumi				
I. Nemateriālie ieguldījumi				
1. Citi nemateriālie ieguldījumi	17 700	14 486	11 414	10 457
2. Avansa maksājumi par nemat. ieguldījumiem	-	-	-	-
Nemateriālie ieguldījumi kopā	17 700	14 486	11 414	10 457
II. Pamatlīdzekļi				
1. Zemesgabali, ēkas un inženierbūves	221 248	179 248	136 960	94 872
2. Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	63 121	61 021	58 721	56 721
3. Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	9 900	9 900	9 900	9 900
Pamatlīdzekļi kopā	294 269	264 655	216 995	171 950
III. Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi				
1. Pārējie vērtspapīri un ieguldījumi	16 518	16 528	16 538	16 548
2. Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	438 274	388 274	338 274	308 274
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā	454 792	404 802	354 812	324 822
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā	766 761	683 943	583 221	507 229
2. Apgrozāmie līdzekļi				
1. Krājumi				
1. Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli	195 606	200 506	210 950	225 010
Krājumi kopā	195 606	200 506	210 950	225 010
2. Debitori				
1. Pircēju un pasūtītāju parādi	111 236	110 000	109 000	108 000
2. Citi debitori	415 552	503 200	523 210	613 210
3. Nākamo periodu izmaksas	4 344	5 000	6 000	6 500
4. Uzkrātie ieņēmumi	100 282	64 500	39 412	35 412

Debitori kopā	631 414	682 700	677 622	763 122
3. Nauda	1 136 062	1 200 000	1 300 000	1 100 000
Apgrozāmie līdzekļi kopā	1 963 082	2 083 206	2 188 572	2 088 132
AKTĪVS KOPĀ	2 729 843	2 767 149	2 771 793	2 595 361
PASĪVS				
1. Pašu kapitāls				
1. Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	465 103	465 103	465 103	465 103
2. Nesadalītā peļņa:				
a) iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	274 092	287 089	299 089	319 089
b) pārskata gada nesadalītā peļņa	12 997	12 000	20 000	15 000
Pašu kapitāls kopā	752 192	764 192	784 192	799 192
2. Uzkrājumi				
1. Citi uzkrājumi	-	-	-	-
Uzkrājumi kopā	-	-	-	-
3. Kreditori				
I. Ilgtermiņa kreditori				
1. Aizņēmumi no kredītiestādēm	288 618	378 387	408 387	373 569
2. Citi aizņēmumi	-	-	-	-
3. Nākamo periodu ieņēmumi	80 545	41 713	14 517	-
Ilgtermiņa kreditori kopā	369 163	420 100	422 904	373 569
II. Īstermiņa kreditori				
1. Aizņēmumi no kredītiestādēm	57 491	48 491	45 361	42 275
2. Citi aizņēmumi	-	-	-	-
3. No pircējiem saņemtie avansi	839 182	898 149	948 149	988 149
4. Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	124 399	120 000	115 000	110 000
5. Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	97 375	100 735	103 735	106 735
6. Pārējie kreditori	119 226	128 226	135 226	140 226
7. Nākamo periodu ieņēmumi	260 847	265 000	275 000	285 000
8. Uzkrātās saistības	109 968	110 000	115 000	120 000
Īstermiņa kreditori kopā	1 608 488	1 670 601	1 737 470	1 792 385
Kreditori kopā	1 977 651	2 090 701	2 160 374	2 165 954
PASĪVS KOPĀ	2 729 843	2 854 893	2 944 566	2 965 146

Naudas plūsmas pārskats/ plāns

Rādītāji	Fakts	Plāns		
	2022.gads	2023.gads	2024.gads	2025.gads
Pamatdarbības naudas plūsma				
Ieņēmumi no preču pārdošanas un pakalpojumu sniegšanas	4 203 713	4 250 826	4 340 268	4 350 895
Maksājumi piegādātājiem, darbiniekiem, pārējiem pamatdarbības izdevumiem	-4 277 850	-4 298 056	-4 365 091	-4 401 023
Pārējie pamatdarbības ieņēmumi (+) vai izdevumi (-)	57 173	60 736	64 362	69 325
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	-16 964	13 506	39 539	19 197
Izdevumi procentu maksājumiem	-13 763	-15 663	-17 356	-18 965
Naudas plūsma pirms ārkārtas posteņiem	-30 727	- 2157	22 183	232
Pamatdarbības neto naudas plūsma	-30 727	- 2157	22 183	232

Ieguldīšanas darbības naudas plūsma				
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	-16 004	-18 302	-20 503	-21 007
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas	1 356	2350	2500	2700
Saņemtie procenti	1	1	1	1
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	-14 647	-15 951	-18 002	-18 306
Finansēšanas darbības naudas plūsma				
Saņemtie aizņēmumi	-	-	-	-
Saņemtās subsīdijas, dotācijas, dāvinājumi vai ziedojumi	9 770	9 000	9 500	10 000
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	-68 896	-78 896	-87 896	-93 896
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	-59 126	-69 896	-78 396	-83 896
Naudas un tās ekvivalentu neto pieaugums/ (samazinājums)	-104 500	-88 004	-74 215	-101 970
Nauda un tās ekvivalenti perioda sākumā	1 257 080	1 152 580	1 064 576	990 361
Nauda un tās ekvivalenti perioda beigās	1 152 580	1 064 576	990 361	888 391

6. Kapitālsabiedrības darbības risku analīze

Viena no galvenajām darbībām mērķu sasniegšanai ir potenciālo risku vadība, t.i. savlaicīga risku identifikācija, to analīze, novērtēšana un rīcība iespējamo risku novēršanai vai samazināšanai.

Risku iestāšanās varbūtības novērtējums ir dots atbilstoši šādai skalai:

1. gandrīz droši: riska iestāšanās ir gandrīz droša un preventīvu pasākumu ieviešana var nedot gaidītos rezultātus;
2. iespējams: riska iestāšanās ir iespējama lielākajā daļā gadījumu, kad risks potenciāli var iestāties, bet preventīvie pasākumi visdrīzāk dos sagaidāmos rezultātus;
3. reti: riska iestāšanās varbūtība ir niecīga, riska iestāšanās Stratēģijas īstenošanas ietvaros nav sagaidāma, lai gan pie noteiktu apstākļu sakritības tā tomēr ir iespējama.

Riska līmeņa un seku novērtējums ir dots atbilstoši šādai skalai:

1. Augsts vai liels: riska iestāšanās gadījumā ir apdraudēta Stratēģijas īstenošana vai rezultatīvo rādītāju sasniegšana;
2. Viduvējs: var kavēt Stratēģijas īstenošanu vai arī rezultatīvo rādītāju sasniegšanu, tomēr atbilstoša risku vadība un preventīvie pasākumi var būtiski samazināt risku ietekmes pakāpi;
3. Zems vai nenozīmīgas: riska iestāšanās būtiski neapdraud ne Stratēģijas īstenošanu ne rezultatīvo rādītāju sasniegšanu.

6.1. Operacionālais risks

Operacionālais risks - iespēja ciest zaudējumus prasībām neatbilstošu vai nepilnīgu iekšējo procesu norises, cilvēku un sistēmu darbības vai arī ārējo apstākļu ietekmes dēļ, ieskaitot juridisko risku, bet neieskaitot stratēģisko un reputācijas risku (skat. pielikumu). Operacionālo risku veido notikumu, kuru dēļ var rasties zaudējumi.

Kapitālsabiedrības valde ir atbildīga par iestādes darbības kontroli un par iestādes kultūras izveidi, kurā uzsvērti augsti ētiskās uzvedības standarti un veicināta efektīva iekšējā kontrole.

6.2.Finanšu risks

SIA "Rēzeknes namsaimnieks" darbība ir pakļauta dažādiem finanšu riskiem. Kapitālsabiedrība cenšas minimizēt potenciālo finanšu risku negatīvo ietekmi uz finansiālo stāvokli. SIA "Rēzeknes namsaimnieks" ievēro piesardzīgu likviditātes riska vadību, nodrošinot, ka ir pieejami atbilstoši kredītresursi saistību nokārtošanai noteiktajos termiņos. SIA "Rēzeknes namsaimnieks" vadība uzskata, ka kapitālsabiedrībai būs pietiekami naudas resursi, lai tā likviditāte nebūtu apdraudēta. Risks pastāv, riska līmenis ir vidējs, jo SIA "Rēzeknes namsaimnieks" finansējums ir atkarīgs no pašvaldības budžeta finanšu līdzekļiem un iedzīvotāju maksātspējas (skat. pielikumu).

Finanšu risku mazināšanai ir nepieciešami mērķtiecīgi popularizēt pakalpojumus, to pieejamību, nepārtraukti pētīt tirgu, sekot līdzi tirgus konjunktūrai (cenu svārstībām, pieprasījuma un piedāvājuma izmaiņām), sekot līdzi konkurentu darbībai, patērētāju vajadzībām un vērtību maiņai, uzlabot savu pakalpojumu, preču kvalitāti, meklēt jaunus realizācijas tirgus, piedāvāt jaunus pakalpojumus, kontrolēt noslēgto līgumu izpildi, sadarboties ar vairākiem biznesa partneriem.

6.3.Reputācijas risks

Reputācijas riski pastāv, bet SIA "Rēzeknes namsaimnieks" izvērtē katru šādu gadījumu, kad risks varētu iestāties un maksimāli ātri, iespēju robežās strādā, lai novērstu šāda riska iestāšanos (skat. pielikumu).

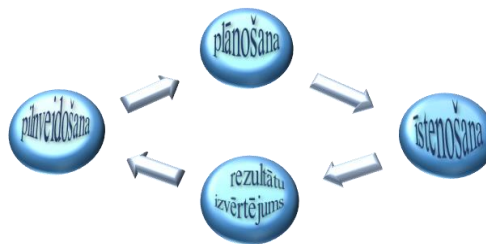
6.4.Stratēģiskais risks

Stratēģiskie risks pastāv, bet valde, ievērojot SIA "Rēzeknes namsaimnieks" statūtos noteiktos darbības virzienus un darbojoties atbilstoši SIA "Rēzeknes namsaimnieks" apstiprinātajai stratēģijai, kā arī izvirzītajiem mērķiem, novērsīs stratēģiskā riska iestāšanās iespēju. SIA "Rēzeknes namsaimnieks" augstāk stāvošai institūcijai – Rēzeknes pilsētas domei - regulāri sniedz informāciju un sagatavo atskaites par finanšu un nefinanšu mērķu izpildi.

Izvērtējot riskus, kuru iestāšanās varētu būtiski ietekmēt uzņēmuma darbību jāņem vērā to, ka pašvaldības kapitālsabiedrības statuss paredz regulāru operatīvo atskaišu iesniegšanu kapitāldaļu turētājam, kas veic šo datu apstrādi un analīzi, tādejādi veicot negatīvo tendenču monitoringu. Tāpat pastāv vairāki ierobežojumi, kas liedz uzņēmuma valdei pieņemt tādus lēmumus, kas varētu radīt būtiskus zaudējumus. Tā rezultātā var secināt, ka pie nosacījuma, ja SIA "Rēzeknes namsaimnieks" valde iesniedz patiesus datus un ievēro likumu, negatīvu seku iestāšanās risks ir samērā zems (skat. pielikumu).

7. Stratēģijas attīstības un atbalsta politika

Par vidēja termiņa darbības stratēģijas 2023.-2025. gadam ieviešanu, uzraudzību, novērtēšanu un pārskatīšanu atbildīgs kapitālsabiedrības valdes loceklis, kurš stratēģijas īstenošanas uzraudzības procesā aktīvi sadarbojas ar visām struktūrvienībām, atbildīgajiem darbiniekiem, kā arī ar Rēzeknes valstspilsētas pašvaldības domi. Kapitālsabiedrības valde nodrošina, ka stratēģijas plānošanas process ir nepārtraukts un sastāv no četriem galvenajiem posmiem (sk.attēlu).



Stratēģijas plānošanas posmi

Stratēģijas īstenošana un tās uzraudzība notiek saskaņā ar šādiem principiem (novērtēšanas sistēmu):

- (1) balstoties uz Stratēģiju, tiek sagatavots un apstiprināts ikgadējais budžets un darba plāns, nosakot veicamos uzdevumus, izpildes termiņus un atbildīgās struktūrvienības;
- (2) reizi ceturksnī tiek sagatavots un iesniegts izskatīšanai zvērināta revidenta nepārbaudīts starpperiodu pārskats, kas ietver starpperiodu finanšu pārskatu, vadības ziņojumu un paziņojumu par vadības atbildību;
- (3) reizi gadā tiek sagatavota un iesniegta izskatīšanai kapitālsabiedrības kapitāldaļu turētāja pārstāvim informācija par kapitālsabiedrības darbības rezultātiem iepriekšējā gadā, ietverot informāciju par vidēja termiņa Stratēģijā noteikto nefinanšu un finanšu mērķu izpildi.

Uzraudzības procesā iegūtā informācija ir pamats stratēģijas novērtējuma veikšanai. Lai, nodrošinātu iespēju nepārtraukti sekot līdzi stratēģijā noteikto rezultātīvo (panākumu) rādītāju.

Lai uzraudzītu, Uzņēmuma vidēja termiņa attīstības stratēģijas 2023.-2025. gadam īstenošanu, nepieciešams paredzēt monitoringa pasākumu kopumu, kas paredz ikgadēju datu apkopošanu par katru uzņēmuma darbības jomu un plānoto rīcību izpildes novērtējumu.

Papildus, SIA “Rēzeknes namsaimnieks” valdes pienākums ir nekavējoties ziņot kapitālsabiedrības kapitāldaļu turētājam par kapitālsabiedrības finansiālā stāvokļa pasliktināšanos vai citiem ar kapitālsabiedrības komercdarbību saistītiem būtiskiem apstākļiem (process atbilstoši Komerclikumā noteiktiem principiem).

Pamatojoties uz Stratēģijā noteiktajiem mērķiem un to sasniedzamajiem rezultātiem, laika periodā no 2023. līdz 2025. gadam tiks izstrādāts rīcības plāns katram kārtējam gadam, nosakot sasniedzamā rezultāta rezultātīvo rādītāju sasniegšanas pakāpi.

Ņemot vērā minēto un atbilstoši 22.12.2016. Kārtībai, kādā Rēzeknes pilsētas pašvaldības kapitālsabiedrību vidēja termiņa darbības stratēģija, ja tiks konstatētas būtiskas izmaiņas nozarē un tirgos vai kapitālsabiedrības saimnieciskā darbībā, kas liecinās, ka plānotie vidēja termiņa mērķi netiks sasniegti, Stratēģija ne retāk kā reizi gadā tiks pārskatīta un grozīta.

Dotā plānošanas perioda beigās tiks izanalizēti kapitālsabiedrības Stratēģijas realizēšanas rezultāti un novērtēta sasniegto mērķu atbilstība plānotajām. Izejot no sasniegto rezultātu analīzes, tiks izstrādāta SIA “Rēzeknes namsaimnieks” vidēja termiņa darbības stratēģija 2026. līdz 2028. gadam.

Pielikums: “Risku novērtējums” uz 7 lpp.

Valdes loceklis _____ P. Dzalbe