

"LIEPĀJAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS" SIA

Kapitālsabiedrības vidējā termiņa stratēģijā izvirzīto finanšu mērķu sasniegšanas plāns un izpilde 2016.gadam.

	RĀDITĀJS	2015.gada fakts	2016.gada prognoze	2017.gada izpilde	Novirze no plāna 2016.gadā 6=(5-4 aile)
1	2	3	4	5	6
1	Bilances rādītāji (perioda beigās)				
	Nemateriālie ieguldījumi	2'127	1'359	1'359	
	Pamatlīdzekļi	145'731	91'187	94'838	3'651
	Aktīvi kopā	8'840'663	8'284'221	8'134'978	-149'243
	Pašu kapitāls	125'019	125'779	125'574	-205
	t.sk. pamatkapitāls	57'764	57'764	57'764	
2	PZA aprēķina rādītāji				
	Neto apgrozījums	5'776'444	5'729'045	6'048'253	319'208
	Pārējie ieņēmumi	591'534	70'000	200'712	130'712
	Ražošanas izdevumi	3'996'228	4'070'328	4'228'402	158'074
	Pārēji izdevumi	2'477'501	1'622'717	1'917'868	295'151
	t.sk.nolietojums	55'009	57'066	43'135	-13'931
	Peļņa vai zaudējumi pirms procentiem, nodokļiem un amortizācijas (EBITDA)	-50'742	163'066	145'830	-17236
	Neto peļņa vai zaudējumi	-38999	760	555	-205
	Dividendes				
3	Finanšu rādītāji (%)				
	Pašu kapitāla atdeve (ROE)	-31.19%	0.60%	0.44%	
	Aktīvu atdeve (ROA)	-0.44%	0.01%	0.01%	
	EBITDA rentabilitāte	-0.88%	2.85%	2.41%	
	Pašu kapitāls/aktīvi	1.41%	1.52%	1.54%	

SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs" vidējā termiņa stratēģijā izvirzīto nefinansu mērķu izpilde 2016.gadā

Nr. p.k.	Uzdevums	Veicamie pasākumi	Sasniedzamie rādītāji	Izpildes termiņš	Nepieciešamais finansējums un iespējamie finanšu avoti	Atbildīgais (amats)	Radījumu izpilde (apjoms/summa)
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1. Mērķis – Tirgus daļas noturēšana							
Turpināt uzlabot sniegto pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu kvalitāti un veicināt līgumattiecību saglabāšanu ar rentablajām ēkām							
I.1.	Dzīvokļu īpašnieku/irnieku kopsapulces	Sapulču organizēšana	600	2016.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Klientu daļas vadītāja S.Nīmane	508 Rādītājs izpildīts daļēji, jo vairāk ieurājumi tika risināti mājas kontaktpersonu sapulcēs un uz dzīvokļu īpašnieku lēmuma pamata vai veicot anketēšanu, nerīkojot sapulci.
I.2.	Māju kontaktpersonu, valžu, padomes locekļu izglītojošas sapulces	Sapulču organizēšana	6	2016.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Klientu daļas vadītāja S.Nīmane	52 Saskaņā ar pārvaldīšanas līgumu nosacījumiem, jautājumu risināšanai tiek pīnvarotas mājas kontaktpersonas, valdes locekļi. Darba procesā esam konstatējuši, ka operatīvai un rezultatīvai jautājumu risināšanai ir būtiskas šo personu sapulces. Vairāk nekā plānots esam tās organizējuši, lai informētu par teritoriju labiekārtošanas iespējām un ERAF līdzfinansējuma programmu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanai.
I.3.	Nodotas pārvaldīšanas tiesības citam apsaimniekotājam	Nerentablu ēku nodošana, nosūtot paziņojumus	15	2016.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Klientu daļas vadītāja S.Nīmane	21 mājas (no tām 14 nerentablas vai ar īpašumu skaitu līdz 4)
I.4.	Pārņemtas pārvaldīšanas tiesības no citiem apsaimniekotājiem	Pārņemšana saņemot dzīvokļu īpašnieku lēmumus	4	2016.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Klientu daļas vadītāja S.Nīmane	6 mājas

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
2. Mērķis – Līgumattiecību sakārtošana							
2.1.	Noslēgti vai pārslēgti pārvaldīšanas līgumi		50	2016.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Juriste A.Jaunskunga	19 Pamatojoties uz PVN piemērošanu pārvaldīšanas pakalpojumam 2016.gadā tika paredzēts, ka būs nepieciešamība veikt būtiskus grozījumus vai pārslēgt pārvaldīšanas līgumus. Pārsvārā tika veikti grozījumi jau esošajos līgumos, līdz ar to nebija nepieciešamība pārslēgt esošos līgumus.
2.2.	Esošo līgumattiecību pārskatīšana ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem			2016.- 2017.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Valdes loceklis A.Rimma	Ar atkritumu apsaimniekotājiem noslēgti jauni līgumi par katru pārvaldīšanā esošo māju. Ir veikti grozījumi sadarbības līgumā ar SIA „Liepājas ūdens”, iekļaujot tajā nosacījumus par pakalpojumu sniegšanu nedzīvojamām telpām, kuras atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās.
3. Mērķis – Namu pārvaldīšanas administrēšanas kvalitātes pilnveidošana							
3.1.	Pilnveidot vienotu izpratni sabiedrības darbiniekiem par klientu apkalpošanu	Darbinieku sapulces		2016.- 2018.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Valdes loceklis A.Rimma	Organizētas iknedēļas darbinieku sapulces
4. Mērķis – Komunikācijas kvalitātes pilnveidošana							
4.1.	Zvanu centra pilnveidošana			2016.- 2018.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Klientu daļas vadītāja S.Nīmane	Ir pilnveidota zvanu centrā saņemtās informācijas aprīte – informācija nekavējoties tiek nodota atbildīgajām personām un komunikācija ar klientu tiek nodrošināta līdz jautājuma pilnīgai atrisināšanai, lielākoties atzvanot klientam, lai informētu par darba gaitu.
5. Mērķis – Remontdarbu veikšanas organizācijas uzlabošana							
5.1.	Remontdarbu veikšanas prasību noteikšana, kontrolēt piesaistītos uzņēmumus – veidot tehniskās specifikācijas.	Tehnisko specifikāciju izstrāde Nolikums par tehnisko darbu veikšanu		2016.- 2018.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieku līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists G.Vīksna	Sagatavotas 220 tehniskās specifikācijas, no tām 27 publiskajām cenu aptaujām. Ir izstrādāts nolikums par prasībām uzņēmējiem, kuri veic būvniecības un remonta darbus
5.2.	Cenu aptauju organizēšana mājas lapā www.lna.lv	Nepieciešamajiem remontdarbiem veikt publisku cenu aptauju		2016.- 2018.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Klientu daļas vadītāja S.Nīmane	Organizētas un publicētas 27 cenu aptaujas

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
5.3.	Plānveida darbu veikšana, nosakot ēkā nepieciešamo darbu prioritātes	Ēku vizuālās apsekošanas aktu sagatavošana		2016.- 2018.g	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Klientu daļas vadītāja S.Nīmane	Ir turpināts darbs ēku vizuālo apsekošanu veikšanai, par ko ir sagatavoti akti ar fotofikšācijām.
5.4.	Sabiedrības spēkiem veikto darbu kvalitātes kontroles nodrošināšana, izpildīto darbu pieņemšanas procesa pilnveidošana	Pastāvīga darbu uzraudzība no LNA darbu vadītāju puses; darbu pieņemšanas dokumenta sagatavošana par katru objektu		2016.- 2018.g	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Ēku ekspluatācijas speciālists G.Vīksna	2016.gadā ir veikta darbu uzraudzība un sagatavoti darbu pieņemšanas akti. Pamatoties uz PVN piemērošanu pārvaldīšanas pakalpojumiem, darbinieki piedalījās semināros, apspriedēs, diskusijās un konsultācijās, lai nodrošinātu likumdošanas prasību izpildi. Apkopojot visu informāciju tika konstatēts, ka ņemot vērā LNA noslēgtos pārvaldīšanas līgumu nosacījumus, darbu organizēšanu klientiem, likumdošanas skaidrojošos dokumentus, turpmāk nav iespējams sniegt remontdarbu pakalpojumus, jo pretējā gadījumā, LNA nāksies veikt ļoti apjomīgus datorprogrammas pārveidošanas darbus, un būs apjomīgi ikmēneša papildus darbi ēku finanšu līdzekļu uzskaitē, ka rezultātā būtiski pieaugtu pakalpojuma maksa. 2016.gadā pakāpeniski tika pārtraukta remontdarbu sniegšana.
5.5.	Piesaistītu darba veicēju - apakšuzņēmēju spēkiem veikto darbu kvalitātes kontroles nodrošināšana, izpildīto darbu pieņemšanas procesa pilnveidošana	Pastāvīga darbu uzraudzība no LNA tehniskās daļas darbinieku puses; darbu pieņemšanas dokumenta sagatavošana par katru objektu		2016.- 2018.g	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Ēku ekspluatācijas speciālists G.Vīksna	Ir turpināts veikt piesaistīto darbu veicēju kontroli, uzraudzību un izpildedokumentācijas kontroli.
6. Mērķis – Energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumi							
6.1.	Iesniedz dokumentāciju Eiropas reģionālā attīstības fonda līdzfinansējuma saņemšanai energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumiem	Projektu izstrāde, Projektu pieteikumu iesniegšana Altum	15 ēkām	2016.g	Tehnisko projektu izstrāde tiek apmaksāta no daudzdzīvokļu dzīvojamā māju finanšu līdzekļiem	Projektu vadītājs T.Cīrulis	Noslēgti līgumi par 20 tehnisko projektu izstrādi Izstrādāti 12 projekti Iesniedzti Altum 9 projektu pieteikumi

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
6.2.	Ēku energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumi par namu apsaimniekošanas līdzekļiem, t.sk. bēniņu un pagrabu pārsegumu, gala fāzēju siltināšanas darbi	Remontdarbu veikšana	20 ēkām 185 000 EUR	2016.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamu māju finanšu līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists G.Vīksna	24 ēkas 244 600 EUR
6.3.	Apkures sistēmu rekonstrukcija, nomaina	Remontdarbu veikšana	5 ēkām 288 000 EUR	2016.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamu māju finanšu līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists G.Vīksna	3 ēkas 225 400 EUR
7. Mērķis – Kvalitatīva namu tehniskā uzturēšana un sanitārā kopšana							
7.1.	Izstrādāt pārvaldīšanas darbu plāna formu tām mājām, ar kuru īpašniekiem noslēgts dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgums	Izstrādāta un ieviesta darba plāna forma		2016.- 2017.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Klientu daļas vadītāja S.Nūmane	39 darbu plāni Darba plānu sagatavošana 2016.gadā tika veikta visām tām mājām, ar kuru dzīvokļu īpašniekiem nebija noslēgts pārvaldīšanas līgums, pārējās mājās nepieciešamos darbus izvērtēja un apstiprināja dzīvokļu īpašnieku kopība vai kontaktpersonas.
7.2.	Mājām piegulošo teritoriju apjomu precizēšana	Kadastra datu apkopošana, zaļo zonu pārmērīšana		2016.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Klientu daļas vadītāja S.Nūmane	Ir veikts visu pārvaldīšanā esošo māju piegulošo teritoriju precizēšana, kadastra datu apkopošana, zaļo zonu pārmērīšana
7.3.	Veikti santehniskie un siltumapgādes darbi:						Tiek veikti pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku lēmumu pamata
	Apkures sistēmu remontdarbi un daļēja rekonstrukcija		40 ēkās, 88 000 EUR	2016.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamu māju finanšu līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists G.Vīksna	34 97350 EUR
	Aukstā un karstā ūdens, kanalizācijas stāvvadu remonts, nomaina		375 000 EUR	2016.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamu māju finanšu līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists G.Vīksna	436 760 EUR
	Rekonstruēt komunikāciju pievadus un izvadus, pieslēgumus pakalpojumu piegādātāju tīkliem		75 000 EUR	2016.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamu māju finanšu līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists G.Vīksna	93 620 EUR

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
	Veikt ūdens patēriņa skaitītāju uzstādīšanu		900 gab., 10 600 EUR	2016.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamu māju finanšu līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists G.Vīksna	740 gab. 19 340 EUR
7.4.	Veikti remontdarbi: celtniecības Elektroinstalāciju remontdarbi		120 000 EUR	2016.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamu māju finanšu līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists G.Vīksna	Tiek veikti pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku lēmumu pamata 115 870 EUR
	Ēku jumtu konstrukciju remonts un seguma nomaiņa		248 000 EUR	2016.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamu māju finanšu līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists G.Vīksna	259 360 EUR
	Ēku pamatu, esošo konstrukciju un fasāžu rekonstrukcija un renovācija		135 000 EUR	2016.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamu māju finanšu līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists G.Vīksna	158 400 EUR
	Ēku apkures ierīču, ventilācijas sistēmu kontrole, dūmvadu tīrīšana un remontdarbi		90 000 EUR	2016.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamu māju finanšu līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists G.Vīksna	110 250 EUR
7.5.	No vandālisma cietušo ēku seku novēršanas darbi	Ēku fasāžu remonts, pārkrāsošana		2016.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamu māju finanšu līdzekļiem un līdzfinansējumu	Ēku ekspluatācijas speciālists G.Vīksna	Kopā realizēti 59 objekti 21300 EUR Saņemtais līdzfinansējums 5978 EUR (daudzas mājas atteicās deļ lielajām reālajām izmaksām)
7.6.	Teritorijas labiekārtošanas projektu realizēšana	Teritoriju labiekārtošana	10 ēkām	2016.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamu māju finanšu līdzekļiem un konkursa ietvaros tiek piesaistīts pašvaldības līdzfinansējums	Ēku ekspluatācijas speciālists G.Vīksna	Sagatavoti un iesniegti 13 projekti Līdzfinansējums apstiprināts 2 projektiem (7 ēkām) 234 777 EUR Saņemtais līdzfinansējums 199 038 EUR

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
8. Mērķis – Mūsdienīgu tehnoloģisko risinājumu izmantošana							
8.1.	Datorprogrammas pilnveidošana	PVN ieviešana		2016.g.	Administratīvo izdevumu ietvaros	Valdes loceklis A.Rimma	Pāreja uz jaunu datorprogrammas HansaWorld versiju, aprēķinu veikšanas metodiku maiņa, rēķinu veidlapas maiņa, ēku finanšu līdzekļu uzskaites maiņa
8.2.	Risināt jautājumu par iespēju atskaiti „Balances pozīciju atšifrējums”, kurā redzami noteiktā laika periodā veiktie remontdarbi un to summas, optimizētā versijā informāciju iekļaut klientu rēķinos.	Ieviesta iespēja atskaiti iekļaut ikmēneša rēķinu otrajā pusē		2016.g.	Administratīvo izdevumu ietvaros	IT administrators A.Evalds	Ir izveidots risinājums, ka uz rēķinu otrajām pusēm, klientiem tiek atspoguļota atskaitē „bilanču pozīciju atšifrējumi”, līdz ar to klienti ik mēnesī saņemot rēķinu var iepazīties ar visiem konkrētās ēkas ieņēmumi un izdevumiem.
8.3.	Datortehnikas un perifērijas iekārtu modernizācija	Nolietoto tehnikas vienību nomaīņa		2016.g.	Administratīvo izdevumu ietvaros	Valdes loceklis A.Rimma	7 datoru iegāde 4273.50 EUR 1 drukas iekārtas iegāde 319.95 EUR
9. Mērķis – Jaunu pakalpojumu attīstīšana							
9.1.	Iespējamo jaunu klientiem aktuālu pakalpojumu apzināšanu	Apzināti iespējamie jaunie pakalpojumi		2016.- 2018.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Valdes loceklis A.Rimma	Tehnisko specifikāciju izstrāde, darbu uzraudzība
10. Mērķis – Maksājumu iekasējuma paaugstināšana un debitoru parādu samazināšana							
10.1.	Izstrādāt/pilnveidot Nolikumu Par debitoru atzīšanu par bezcerīgiem			2016.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Parādu piedziņas nodaļas vadītājs A.Tomelis	Ir izstrādāts nolikums
10.2.	Noslēgt vienošanās par pakāpenisku parādu atmaksu		2000	2016.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	A.Tomelis	1340
10.3.	Ierosināt tieslietas		250	2016.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	A.Tomelis	360
10.4.	Izskatīt tieslietas		300	2016.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	A.Tomelis	268

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
10.5.	Parādu piedziņas aģentiem nodot klientus		1000	2016.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	A.Tomelis	1273
10.6.	Uzsākt tiesvedības procesus pret visiem parādniekiem - īpašniekiem - aktīvās adresēs, kuru parāds lielāks par 1500 EUR, nav noslēgta vienošanās, uzsākts tiesvedības/piespiedu piedziņas process, izvērtējot šī procesa uzsākšanas lietderību			2016.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Parādu piedziņas nodaļas vadītājs A.Tomelis	Izvērtējot lietderību uzsākti tiesvedību process, parādnieku skaits ir samazinājies no 12 līdz 4 debitoriem
10.7.	Uzsākt tiesvedības procesus pret visiem parādniekiem - īpašniekiem - aktīvās adresēs, kuru parāds lielāks par 1000 EUR vai nav apmaksāti 12 tekošie rēķini, un nav noslēgta vienošanās vai uzsākts tiesvedības/piespiedu piedziņas process, izvērtējot šī procesa uzsākšanas lietderību			2016.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Parādu piedziņas nodaļas vadītājs A.Tomelis	Izvērtējot lietderību uzsākts process, parādnieku skaits ir samazinājies no 23 līdz 6 debitoriem
10.8.	Apgūt Liepājas pilsētas pašvaldības piešķirtos finanšu līdzekļus valsts nodevu apmaksai, uzsākot tiesvedības procesus pret visiem parādniekiem - īmniekiem - aktīvās adresēs, kuru parāds lielāks par 500 EUR vai nav apmaksāti 12 tekošie rēķini, un nav vienošanās vai uzsākts tiesvedības/piespiedu piedziņas process, izvērtējot procesa uzsākšanas lietderību;			2016.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Parādu piedziņas nodaļas vadītājs A.Tomelis	Saīdinājumā 01.01.2016. ar 01.01.2017. parādnieku skaits ir pieaudzis no 9 līdz 23 debitoriem 2016.gadā tiesā ir iesniegts 91 pieteikums par parāda piedziņu un 35 pieteikumi par īres līguma lausānu un/vai izlikšanu no īres dzīvokļa
11. Mērķis – Tehniskās bāzes uzlabošana							
11.1.	Nerentablo un novecojušo transporta līdzekļu nomaiņa		1 vienība gadā	2016.-2018.g.		A.Rimma	Ir pakāpeniski pārtraukts izmantot nerentablas transporta vienības, nav iegādātas jaunas vienības

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
12. Mērķis – Informācijas tehnoloģiju iespēju izmantošana							
12.1.	Pilnveidot iedzīvotāju kopsapulču organizēšanas kvalitāti, izmantojot datortehniku un multimediju iekārtas	Vienotas prezentācijas formas izstrāde		2016.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Sabiedrisko attiecību speciāliste I.Puka	Ir izstrādāta vienota prezentācijas forma
12.2.	Attīstīt klientu informēšanu ar īsziņu palīdzību	Datu bāzes pilnveidošana		2016.-2018.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Klientu daļas vadītāja S.Nīmane	Ir būtiski papildināta datu bāze ar klientu telefona numuriem un klienti tiek informēti izmantojot sms
13. Mērķis – Finanšu līdzekļu piesaiste							
13.1.	Pašvaldības līdzfinansējuma piesaiste:						
	Territoriju labiekārtošanas projektu ietvaros				Pašvaldības līdzfinansējums		Saņemtais līdzfinansējums 199 038 EUR
	Vandālisma seku novēršanas projekta ietvaros				Pašvaldības līdzfinansējums		Saņemtais līdzfinansējums 5978 EUR
	Avārijas situācijas novēršana Aisteres 7 jumta konstrukcijām				Pašvaldības līdzfinansējums		Saņemtais līdzfinansējums 22499.65
13.2.	Komercbanku līdzekļu piesaiste	Kreditlīdzekļu piesaiste renovācijas un remontdarbiem ēkās	5 ēkām/gadā	2016.-2018.g.	Komercbanku līdzekļi		3 ēkām Komercbanku līdzekļi piesaistīti pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku lēmumu pamata
13.3.	Valsts Kultūrkapitāla fondu līdzekļu piesaiste	Projektu pieteikumu iesniegšana līdzfinansējuma saņemšanai ēku iecijas durvju restaurācijai	5 ēkām/gadā	2016.-2018.g.	Ar esošajiem resursiem		3 ēkām/gadā

Valdes loceklis

Artis Rimma

Sagatavoja: Liene Afanasjeva, 63470307