

"LIEPĀJAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS" SIA

Kapitālsabiedrības vidējā termiņa stratēģijā izvirzīto finanšu mērķu sasniegšanas
plāns un izpilde 2017.gadam.

	RĀDITĀJS	2016.gada fakts (koriģēts)*	2017.gada prognoze	2017.gada izpilde	Novirze no plāna 2017. gadā 6=(5-4 aile)
1	2	3	4	5	6
1	Bilances rādītāji (perioda beigās)				
	Nemateriālie ieguldījumi	1'359	591	591	
	Pamatlīdzekļi	94'838	61'056	62'196	1'140
	Aktīvi kopā	5'892'864	9'252'193	6'120'878	-3'131'315
	Pašu kapitāls	-2'116'541	126'632	-1'915'549	-2'042'181
	t.sk. pamatkapitāls	57'764	57'764	57'764	
2	PZA aprēķina rādītāji				
	Neto apgrozījums	1'636'253	1'512'335	1'523'719	11'384
	Pārējie ieņēmumi	137'363	37'290	259'404	222'114
	Ražošanas izdevumi	1'477'450	1'577'897	1'458'017	-119'880
	Pārēji izdevumi	375'772	6'936	136'542	129'606
	t.sk.nolietojums	43'135	35'542	35'776	234
	Peļņa vai zaudējumi pirms procentiem, nodokļiem un amortizācijas (EBITDA)	-36'471	334	224'340	224006
	Neto peļņa vai zaudējumi	-25809	5711	201047	195'336
	Dividendes				
3	Finanšu rādītāji (%)				
	Pašu kapitāla atdeve (ROE)	1.22%	4.51%	-10.50%	
	Aktīvu atdeve (ROA)	-0.44%	0.06%	3.28%	
	EBITDA rentabilitāte	-2.23%	0.02%	14.72%	
	Pašu kapitāls/aktīvi	-35.92%	1.37%	-31.30%	

* -2017.gada prognozei pamatā ir Sabiedrības 2017.gada apstiprinātais plāns.

2017. gada plānā nav ņemtas vērā veiktās izmaiņas Sabiedrības finanšu uzskaites kārtībā un Sabiedrības finanšu stāvokļa atspoguļošanas principos (grāmatvedības politika).

Sagatavotājs, Aira Mežvide

3. Vidējā termiņa stratēģijā izvirzīto nefinanšu mērķu izpilde un plāns

3.1. Izpilde 2017.gadam

1.6.tabula

Nr.p.k	Uzdevums	Veicamie pasākumi	Sasniedzamie rādītāji	Izpildes termiņš	Nepieciešamais finansējums un iespējamie finanšu avoti	Atbildīgais (amats)	Rādījuma izpilde (apjoms/summa)
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
I. Mērķis – Tirgus daļas noturēšana							
	Turpināt uzlabot sniegto pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu kvalitāti un veicināt līgumattiecību saglabāšanu ar rentablajām ēkām		Vidējo un lielo ēku skaita saglabāšana				
1.1.	Dzīvokļu īpašnieku/īrnieku kopsapulces	Sapulču organizēšana	600	2017.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Klientu daļas vadītāja	297 Rādītājs izpildīts daļēji, jo vairāk jautājumi tika risināti mājas kontaktpersonu sapulcēs un uz dzīvokļu īpašnieku lēmuma pamata vai veicot anketēšanu, nerīkojot sapulci.
1.2.	Māju kontaktpersonu, valžu, padomes locekļu izglītojošas sapulces	Sapulču organizēšana	50	2017.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Klientu daļas vadītāja	107 Saskaņā ar pārvaldīšanas līgumu nosacījumiem, jautājumu risināšanai tiek pilnvarotas 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.
1.3.	Nodotas pārvaldīšanas tiesības citam apsaimniekotājam	Nerentablu ēku nodošana, nosūtot paziņojumus	10	2017.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Klientu daļas vadītāja	6
1.4.	Pārņemtas pārvaldīšanas tiesības no citiem apsaimniekotājiem	Pārņemšana saņemot dzīvokļu īpašnieku lēmumus	5	2017.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Klientu daļas vadītāja	3

2. Mērķis – Līgumattiecību sakārtošana							
2.1.	Pārslēgti pārvaldīšanas līgumi		35	2017.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Jurists	24
2.2.	Ēsošo līgumattiecību pārskatīšana ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem	Līgumu noslēgšana par ūdensapgādes pakalpojumiem	Katrai ēkai noslēgts individuāls līgumi	2017.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Juridiskās daļas vadītājs	10% Sagatavots līguma projekts, nav atrunātas vairākas LŪ interesējošas nianšes
2.3.	Līgumattiecību pilnveidošana ar ar Liepājas pilsētas pašvaldību par tiesāšanos ar debitoriem un piespiedu parādu procesu	Pārrunas ar pašvaldības pārstāvjiem		2017.g.	Ar esošajiem resursiem	Valdes loceklis	Sarunas notikušas visa gada garumā.
3. Mērķis – Namu pārvaldīšanas administrēšanas kvalitātes pilnveidošana							
3.1.	Pilnveidot vienotu izpratni sabiedrības darbiniekiem par klientu apkalpošanu	Darbinieku sapulces Darbinieku apmācība		2017.- 2018.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Valdes loceklis	Organizētas iknedēļas darbinieku sapulces. Notikušas apmācības nodaļu vadītājiem
4. Mērķis – Komunikācijas kvalitātes pilnveidošana							
4.1.	Zvanu centra pilnveidošana Nodrošināt operatīvu informācijas apriti starp klientiem, sadarbības partneriem un kolēģiem.	Pilnveidot jau iesākto praksi - atzvanīt klientam, lai informētu par pieteiktās problēmas/ jautājuma turpmāko risinājumu/ītēbu.		2017.- 2018.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Klientu daļas vadītāja	Zvanu centra darbība regulāri tiek analizēta, lai uzlabotu informācijas apriti uzņēmumā, kā arī komunikācijā ar klientiem
4.2.	- Sabiedrības mājas lapas www.lna.lv pilnveidošana, attīstības virzienu turpmākajiem periodiem noteikšana;	Izstrādāt un pilnveidot mājas lapas funkcionalitāti	Mājas lapā iespēja iepazīties ar: *plānotajiem remontdarbiem; *plānotajām sapulcēm, to protokoliem *vizuālās apsekošanas aktiem, kvalificētu speciālistu atzinumiem	2017.- 2018.g.	Ar esošajiem resursiem un Administratīvo izdevumu ietvaros	Klientu daļas vadītāja IT administrators	Ieviesta paziņojumu sadaļa klientu portālā mans.lna.lv Šajā daļā var ievietot augstāk minēto informāciju.
5. Mērķis – Remontdarbu veikšanas organizācijas uzlabošana							
5.1.	Remontdarbu veikšanas prasību noteikšana, kontrolēt	Tehnisko specifikāciju izstrāde	200	2017.- 2018.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem vai tiek apmaksāts no	Ēku ekspluatācijas speciālists	87 objektos (specifikāciju cenu aptaujas; remontdarbu veikšanas procesa

	piesaistītos uzņēmumos, noteikt tehniskās prasības – darbiem veidot tehniskās specifikācijas.				daudzdzīvokļu dzīvojamo māju finanšu līdzekļiem		kontrole, uzraudzība; izpildīto darbu pieņemšana saskaņā ar līgumiem)
5.2.	Cenu aptauju organizēšana	Nepieciešamajiem remontdarbiem veikt publisku cenu aptauju LNA mājas lapā www.lna.lv	40	2017.-2018.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Klientu daļas vadītāja Ēku ekspluatācijas speciālists	Organizētas 56 cenu aptaujas (4 mājas lapā, 52 e-pastos apzināti potenciālo darbu veicēju piedāvājumi)
5.3.	Noteikt ēkās nepieciešamo veicamo darbu prioritātes	Ēku vizuālās apsekošanas aktu sagatavošana. Kvalificētu speciālistu piesaistīšana ēku apsekošanā un aktu sagatavošanas procesā.		2017.-2018.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem vai piesaistot pakalpojuma sniedzēju uz dzīvokļu īpašnieku lēmuma pamata	Klientu daļas vadītāja Ēku ekspluatācijas speciālists	Ir turpināts darbs ēku vizuālo apsekošanu veikšanai, par ko ir gatavoti akti ar fotofiksācijām 41 ēku apsekošana (12 gb. sertificēta spec. 29 LNA spēkiem)
5.4.	Piesaistīto pakalpojumu sniedzēju 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		2017.-2018.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Ēku ekspluatācijas speciālists Inženierkomunikāciju tehniķis	Katrā objektā saskaņā ar noslēgtajiem uzņēmuma līgumiem ir turpināts veikt piesaistīto darbu veicēju kontroli, uzraudzību un izpilddokumentācijas kontroli.
5.5.	Pilnveidot tehnisko darbu organizēšanas noteikumus	Pilnveidot nolikumu	Nolikuma izstrāde	2017.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Juridiskās daļas vadītājs	Izstrādāts
6. Mērķis – Energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumi							
6.1.	Iesniegt dokumentāciju Eiropas reģionālā attīstības fonda līdzfinansējuma saņemšanai energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumiem	Projektu izstrāde, Projektu pieteikumu iesniegšana Altum	12 projektu izstrāde 15 projekta pieteikumi Altum	2017.g.	Tehnisko projektu izstrāde tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamo māju finanšu līdzekļiem	Projektu vadītājs Projektu koordinators	16 projektu izstrādes 15 projekta pieteikumi Altum
6.2.	Ēku energoefektivitātes	Remontdarbu veikšana	Dzīvokļu īpašnieku	2017.g.	Tiek apmaksāts no	Ēku ekspluatācijas	7 ēkām veikta gala sienu siltināšanas

	paaugstināšanas pasākumi par namu apsaimniekošanas līdzekļiem, t.sk. bēniņu un pagrabu pārsegumu, gala fasāžu siltināšanas darbi, apkures sistēmu rekonstrukcija		lēmumu izpilde		daudzdzīvokļu dzīvojamo māju finanšu līdzekļiem	speciālists Inženierkomunikāciju tehniķis	
6.3.	Apkures sistēmu rekonstrukcija, nomaiņa	Remontdarbu veikšana	Dzīvokļu īpašnieku lēmumu izpilde	2017.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamo māju finanšu līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists Inženierkomunikāciju tehniķis	2 apkures sist. pārbūve 12 ISM rekonstrukcijas
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	Sagatavot veicamo darba plānu	Visām ēkām	2017.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Klientu daļas vadītāja	Piedāvāto plānu, nepieciešamo darbu veikšanu nosaka un apstiprina dzīvokļu īpašnieku kopība vai kontaktpersona (-as)
7.2.	Organizēt santehniskos un siltumapgādes darbus:						
	Apkures sistēmu remontdarbi un daļēja rekonstrukcija	Remontdarbu veikšana	Dzīvokļu īpašnieku lēmumu izpilde	2017.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamo māju finanšu līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists Inženierkomunikāciju tehniķis	6 ēkās
	Aukstā un karstā ūdens, kanalizācijas stāvvadu remonts, nomaiņa	Remontdarbu veikšana	Dzīvokļu īpašnieku lēmumu izpilde	2017.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamo māju finanšu līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists Inženierkomunikāciju tehniķis	259 komplekti (95 ēkās)
	Rekonstruēt komunikāciju pievadus un izvadus, pieslēgumus pakalpojumu piegādātāju tīkliem	Remontdarbu veikšana	Dzīvokļu īpašnieku lēmumu izpilde	2017.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamo māju finanšu līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists Inženierkomunikāciju tehniķis	39 ēkās Remontdarbi, kas saistīti ar kanalizācijas ūdensvada pieslēgumiem)
7.3.	Organizēt celtniecības remontdarbus:						
	Elektroinstalāciju remontdarbi	Remontdarbu veikšana	Dzīvokļu īpašnieku lēmumu izpilde	2017.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamo māju finanšu līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists	58 ēkās

	Ēku jumtu konstrukciju remonts un seguma nomaiņa	Remontdarbu veikšana	Dzīvokļu īpašnieku lēmumu izpilde	2017.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamo māju finanšu līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists	7 seguma nomaiņa 102 lokāli remontī
	Ēku pamatu, nesošo konstrukciju un fasāžu rekonstrukcija un renovācija	Remont-darbu veikšana	Dzīvokļu īpašnieku lēmumu izpilde	2017.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamo māju finanšu līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists	10 ēkām
	Ēku apkures ierīču, ventilācijas sistēmu kontrole, dūmvadu tīrīšana un remontdarbi	Remont-darbu veikšana	Dzīvokļu īpašnieku lēmumu izpilde	2017.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamo māju finanšu līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists	Saskaņā ar normatīvu
7.4.	Teritorijas labiekārtošana	Teritoriju labiekārtošana projektu izstrāde	10 ēkām	2017.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamo māju finanšu līdzekļiem un konkursa ietvaros tiek piesaistīts pašvaldības līdzfinansējums	Ēku ekspluatācijas speciālists	7 ēkam realizēti labiek. pārbūve 21 atkritumu šķirošana punktu novietnes 10 ēkām dažādi citi (ietves posma izbūve, atpūtas soliņu izvietošana, apzaļumošanas darbi, u.c.)
8. Mērķis – Mūsdienīgu tehnoloģisko risinājumu izmantošana							
8.1.	Datorprogrammas pilnveidošana	Atskaišu formu pilnveidošana		2017.g.	Administratīvo izdevumu ietvaros	IT administrators	Realizētas atbilstoši likumdošanai un darbinieku pieprasījumiem
8.2.	Datortehnikas un perifērijas iekārtu modernizācija	Nolietoto tehnikas vienību nomaiņa	10 vienības	2017.g.	Administratīvo izdevumu ietvaros	IT administrators	Iegādātas 5 gab. Darbstacijas, 1 gab. multifunkcionāla drukas ierīce
9. Mērķis – Jaunu pakalpojumu attīstīšana							
9.1.	Jaunu, klientiem aktuālu pakalpojumu apzināšana	Jauni pakalpojumi		2017.-2018.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Valdes loceklis	Tehnisko specifikāciju izstrāde, darbu uzraudzība
10. Mērķis – Maksājumu iekasējuma paaugstināšana un parādu samazināšana							
10.1.	Noslēgt vienošanos par pakāpenisku parādu atmaksu		800	2017.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Juridiskās daļas vadītājs	Jautājumi par parādu samaksu risināti pārrunu un vienošanās ceļā. Noslēgtas 1086 vienošanās par parādu samaksu
10.2.	Ierosināt tieslietas		250	2017.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Juridiskās daļas vadītājs	Ja parāda samaksas jautājumu nav izdevies atrisināt pārrunu ceļā, nākamais solis ir tiesvedības uzsākšana Iesniegti 230 prasību pieteikumi.

	par 10 EUR un nav noslēgta vienošanās vai uzsākts tiesvedības / piespiedu piedziņas process, izvērtējot šī procesa uzsākšanas lietderību uzsākts tiesvedības / piespiedu piedziņas process, izvērtējot šī procesa uzsākšanas lietderību.						2017.gadā kopā nosūtīti 4758 brīdinājumi.
11. Mērķis – Informācijas tehnoloģiju iespēju izmantošana							
11.1.	Attīstīt klientu informēšanu ar tīsiņu palīdzību	Realizēt iespēju ar SMS starpniecību informēt vienlaicīgi visus mājas dzīvokļu īpašniekus par mājā plānotām nozīmīgām aktivitātēm, aktuāliem jautājumiem, tajā skaitā - apkures pieslēgšanu/ atslēgšanu, ūdens padeves atslēgšanu/ atjaunošanu, avārijas situācijām u.c.	Datu bāzes pilnveidošana	2017.-2018.g.	Ar esošajiem darba spēka resursiem	Klientu daļas vadītāja	Uzņēmuma speciālisti ar sms palīdzību klientus informē par dažādām tēmām. Piemēram, atgādinājumi par sapulcēm, ūdens atslēgšanu un pieslēgšanu mājas u.c.
12. Mērķis – Finanšu līdzekļu piesaiste							
12.1.	Pašvaldības līdzfinansējuma piesaiste:						
	Teritorija labiekārtošanas projektu ietvaros	Projektu pieteikumu sagatavošana		2017.g.	Pašvaldības līdzfinansējums	Klientu daļas vadītāja Ēku ekspluatācijas speciālists	Iesniegti 9 projekti Atbalstīti 3 projekti
	Atkritumu konteineru novietņu izveides projekta ietvaros	Projektu pieteikumu sagatavošana		2017.g.	Pašvaldības līdzfinansējums	Klientu daļas vadītāja Ēku ekspluatācijas speciālists	Ar pašvaldības līdzfinansējumu ir uzcelta 21 atkritumu novietne.

12.2.	Komerbanku līdzekļu piesaiste	Kredīt līdzekļu piesaistes organizēšana remontdarbiem ēkās	5 ēkām	2017.g.	Komerbanku līdzekļi	Klientu daļas vadītāja Galvenā grāmatvede	8 ēkām
12.3.	Valsts Kultūrkapitāla fondu līdzekļu piesaiste	Projektu pieteikumu iesniegšana līdzfinansējuma saņemšanai ēku ieejas durvju restaurācijai	3 ēkām	2017.g.	Valsts Kultūrkapitāla fondu līdzekļi	Projektu vadītājs Projektu koordinators	3 ēkām
12.4.	Eiropas savienības līdzekļu piesaiste	Projektu pieteikumu iesniegšana līdzfinansējuma	5 ēkām	2017.g.	ES līdzekļi	Projektu vadītājs Projektu koordinators Klientu daļas vadītāja	5 ēkām

Valdes loceklis

 Artis Rimma

Sagatavoja: Zanda Gulbe, 26181365