

**Liepājas namu apsaimniekotājs, SIA, vidējā termiņa stratēģijā noteikto finanšu mērķu, t.sk. finanšu rādītāju sasniegšanas plāns un izpilde 2020.gadā, EUR.**

N.p.k.	Rādītājs	2018.gada izpilde	2019.gada izpilde	2020.gada plāns	2020.gada izpilde	Novirze no plāna 2020.gadā	
						EUR	%
<b>1 Bilances rādītāji (uz perioda beigām)</b>							
	Nemateriālie ieguldījumi	166					
	Pamatlīdzekļi	39'541	41'321	36'605	35'339	-1'266	-3%
	Apgrozāmie līdzekļi	3'192'822	3'014'425	3'074'000	3'391'314	317'314	10%
	Aktīvi kopā	7'999'693	9'007'320	10'452'141	10'772'997	320'856	3%
	Pašu kapitāls	-1'690'249	-1'285'020	-1'163'843	-1'046'845	116'998	-10%
	<i>t.sk. pamatkapitāls</i>	57'764	57'764	107'764	107'764		0%
	Īstermiņa saistības	5'146'560	4'558'021	4'783'678	4'752'726	-30'952	-1%
	Ilgtermiņa saistības	4'543'382	5'734'319	6'832'306	7'067'117	234'811	3%
<b>2 PZA aprēķina rādītāji</b>							
	Neto apgrozījums	1'430'355	1'334'646	1'376'150	1'329'398	-46'752	-3%
	Pārējie ieņēmumi (pirms pārējiem procentu ieņēmumiem un tamlīdzīgiem ieņēmumiem)	228'841	358'251	3'870	253'820	249'950	6459%
	Ražošanas izmaksas	1'363'852	1'254'749	1'274'623	1'233'182	-41'441	-3%
	Pārējas izmaksas (pirms procentu maksājumiem un tamlīdzīgām izmaksām) t.sk. pārdošanas un administrācijas izmaksas	115'090	71'059	70'151	192'090	121'939	174%
	<i>t.sk. nolietojums (ražošanas un pārējās izmaksas)</i>	24'809	13'122	8'100	8'623	523	6%
	Peļņa vai zaudējumi pirms procentiem, nodokļiem un nolietojuma (EBITDA)	205'063	380'211	43'346	166'569	123'223	284%
	Neto peļņa vai zaudējumi	225'300	405'229	71'177	188'176	116'999	164%
<b>3 Finanšu rādītāji</b>							
	Pašu kapitāla atdeve (ROE) %	-13%	-32%	-6%	-18%		
	Aktīvu atdeve (ROA) %	3%	4%	1%	2%		
	EBITDA rentabilitāte %	14%	28%	3%	13%		
	Pašu kapitāls/aktīvi %	-21%	-14%	-11%	-10%		
	Apgrozāmo līdzekļu likviditāte	62%	66%	64%	71%		
	Saistību īpatsvars bilancē	121%	114%	111%	110%		

**SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs" vidējā termiņa stratēģijā noteikto nefinanšu mērķu plāns un izpilde 2020.gadā.**

Nr.p.k	Plāns						Faktiskā rādītāju izpilde (apjoms/ summa)	Skaidrojumi par būtiskām novirzēm
	Uzdevums	Veicamie pasākumi	Sasniedzamie rezultātīvie rādītāji	Izpildes termiņš	Nepieciešamais finansējums un iespējamie finanšu avoti	Atbildīgais (amats)		
<b>1.Mērķis - Tirgus daļas noturēšana</b>								
	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	450	2020.g.	Ar esošajiem darbaspēka resursiem	Klientu daļas vadītājs	Daļēji izpildīts 231	Pamatojoties uz Ministru kabineta rīkojums Nr.103 "Par ārkārtējās situācijas izsludināšanu", būtiski samazinājies rīkoto sapulču skaits klātienē.
1.2.	Māju kontaktpersonu, valžu, padomes locekļu izglītojošas sapulces	Sapulču organizēšana	100	2020.g.	Ar esošajiem darbaspēka resursiem	Klientu daļas vadītājs	Izpildīts 93	
1.3.	Nodotas pārvaldīšanas tiesības citam apsaimniekotājam	Nerentablu ēku nodošana, nosūtīt paziņojumus	10	2020.g.	Ar esošajiem darbaspēka resursiem	Klientu daļas vadītājs	Daļēji izpildīts 14	Jaunu apsaimniekošanas uzņēmumu ienākšana tirgū.
1.4.	Pārņemtas pārvaldīšanas tiesības no citiem apsaimniekotājiem	Pārņemšana saņemot dzīvokļu īpašnieku lēmumus	4	2020.g.	Ar esošajiem darbaspēka resursiem	Klientu daļas vadītājs	Daļēji izpildīts 1	Netika izrādīta interese no dzīvokļu īpašniekiem.

2. Mērķis – Līgumattiecību sakārtošana								
2.1.	Pārslēgti pārvaldīšanas līgumi		7	2020.g.	Ar esošajiem darbaspēka resursiem	Jurists	Izpildīts 12	Pārslēgti terminētie pārvaldīšanas līgumi un līgumi, kuri noslēgti līdz normatīvo aktu grozījumiem.
2.2.	Esošo līgumattiecību pārskatīšana ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem	Līgumu noslēgšana par ūdensapgādes pakalpojumiem	Katrai ēkai noslēgts individuāls līgumi	2020.g.	Ar esošajiem darbaspēka resursiem	Juridiskās daļas vadītājs	Izpildīts	Organizētas vairākas pārrunas, lai vienotos par abpusēji pieņemamiem līguma nosacījumiem. Līgumu pārslēgšana uzsākta 2020.gada decembrī.
2.3.	Līgumattiecību pilnveidošana ar Liepājas pilsētas pašvaldību par tiesāšanos ar debitoriem un piespiedu parādu procesu	Pārrunas ar pašvaldības pārstāvjiem		2020.g.	Ar esošajiem resursiem	Valdes loceklis	Izpildīts	Organizētas vairākas pārrunas.
3. Mērķis – Komunikācijas kvalitātes pilnveidošana								
3.1.	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/ rīcību.	Darba noslogojuma palielināšana par 10%	2020.g.	Ar esošajiem darbaspēka resursiem	Klientu daļas vadītājs	Izpildīts	Darbības pārskata periodā Zvanu centrā reģistrēti 99 763 zvani. No tiem 78 245 ir ienākošie zvani.
3.2.	Sabiedrības mājas lapas <a href="http://www.lna.lv">www.lna.lv</a> pilnveidošana, attīstības virzienu turpmākajiem periodiem noteikšana	Izstrādāt un pilnveidot mājas lapas funkcionalitāti	Pašvaldības dzīvokļu īrnieku īres maksas detalizētas informācijas pieejamība un apstrāde	2020.g.	Ar esošajiem resursiem un Administratīvo izdevumu ietvaros	Klientu daļas vadītājs IT administrators	Izpildīts	Veikti uzlabojumi mājaslapā. Google analytics ieviešana. MansLNA skaitītāju ievades un atskaites pilnveidošana. Vairāku atskaišu izveide, sasaite un pielāgošana.

4. Mērķis – Remontdarbu veikšanas organizācijas uzlabošana								
4.1.	Remontdarbu veikšanas prasību noteikšana, kontrolēt piesaistītos uzņēmumus, noteikt tehniskās prasības – darbiem veidot tehniskās specifikācijas.	Tehnisko specifikāciju izstrāde, Objektu apsekošana	200	2020.g.	Ar esošajiem darbaspēka resursiem vai tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamu māju finanšu līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists	Izpildīts 207	
4.2.	Cenu aptauju organizēšana	Nepieciešamiem remontdarbiem veikt publisku cenu aptauju LNA mājas lapā www.lna.lv	10	2020.g.	Ar esošajiem darbaspēka resursiem	Klientu daļas vadītājs  Ēku ekspluatācijas speciālists	Izpildīts 9	
4.3.	Noteikt ēkās nepieciešamo veicamo darbu prioritātes	Ēku vizuālās apsekošanas aktu sagatavošana. Kvalificētu speciālistu piesaistīšana ēku apsekošanā un aktu sagatavošanas procesā.	Visām mājām	2020.g.	Ar esošajiem darbaspēka resursiem vai piesaistot pakalpojuma sniedzēju uz dzīvokļu īpašnieku lēmuma pamata	Klientu daļas vadītājs  Ēku ekspluatācijas speciālists	~90% izpilde	
4.4.	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	Visām mājām	2020.g.	Ar esošajiem darbaspēka resursiem	Ēku ekspluatācijas speciālists  Inženierkomunikāciju tehniķis	Saskaņā ar iedzīvotāju pieprasītajiem darbiem.	Veikta kontrole un izpildīto remontdarbu pieņemšana atbilstoši iedzīvotāju pieprasītajiem darbiem.

5. Mērķis – Energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumi								
5.1.	Iesniegt dokumentāciju Eiropas reģionālā attīstības fonda līdzfinansējuma saņemšanai energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumiem	Projektu izstrāde, Projektu pieteikumu iesniegšana Altum	17 projektu izstrāde 18 projekta pieteikumi Altum 15 ēkām būvniecība	2020.g.	Tehnisko projektu izstrāde tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamo māju finanšu līdzekļiem	Projektu vadītājs Projektu koordinators	Pabeigtas 4 projektu izstrādes 8 projekta pieteikumi Altum 3 ēkām uzsākta būvniecība	2020.gada janvāra sākumā noslēgusies pieteikšanās atbalsta saņemšanai Altum, tāpēc arī jauni projekti netika pasūtīti un izstrādāti, pabeigti un iesniegti jau iesākie projekti. Tas attiecas arī uz projektu pieteikumiem.  Būvniecības darbu samazinājums saistīts ar būvniecības izmaksu strauju kāpumu. Sešām mājām, kuru iepirkumi izsludināti 2020.gadā, kredītiestādes atteikušas piešķirt aizdevumu māju atjaunošanas darbiem. 11 mājām, kuru iepirkumi izsludināti 2019.gadā, bet būvniecībai vajadzēja sākties 2020.gadā, arī saņemti atteikumi par kredītlīdzekļu piešķiršanu. Divos gadījumos, kad bija plānota mājas atjaunošana, ir notikusi pārvaldnieka maiņa.
5.2.	Ēku energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumi par namu apsaimniekošanas līdzekļiem, t.sk. bēniņu un pagrabu pārsegumu, gala fasāžu siltināšanas darbi	Remontdarbu veikšana	Dzīvokļu īpašnieku lēmumu izpilde	2020.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamo māju finanšu līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists Inženierkomunikāciju tehniķis	15	Izpildīti visi īpašnieku lēmumi, kas paredz šādus darbus.
5.3.	Apkures sistēmu rekonstrukcija, nomaiņa	Remontdarbu veikšana	Dzīvokļu īpašnieku lēmumu izpilde	2020.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamo māju finanšu līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists Inženierkomunikāciju tehniķis	21 t.sk. 10 jauni pieslēgumi LE	
6. Mērķis – Kvalitatīva namu tehniskā uzturēšana un sanitārā kopšana								
6.1.	Izstrādāt pārvaldīšanas darbu plāna formu tām mājām, ar kuru īpašniekiem nav noslēgts dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgums	Sagatavot veicamo darba plānu	Visām ēkām	2020.g.	Ar esošajiem darbaspēka resursiem	Klientu daļas vadītājs	Izpildīts	

6.2.	<b>Organizēt santehnikos un siltumapgādes darbus:</b>							
	Apkures sistēmu remontdarbi un daļēja rekonstrukcija	Remontdarbu veikšana	Dzīvokļu īpašnieku lēmumu izpilde	2020.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu un dzīvojamo māju finanšu līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists Inženierkomunikāciju tehniķis	33	Izpildīti visi īpašnieku lēmumi, kas paredz šādus darbus.
	Aukstā un karstā ūdens, kanalizācijas stāvvadu remonta, nomaiņa	Remontdarbu veikšana	Dzīvokļu īpašnieku lēmumu izpilde	2020.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu un dzīvojamo māju finanšu līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists Inženierkomunikāciju tehniķis	207500 EUR	Izpildīti visi īpašnieku lēmumi, kas paredz šādus darbus.
	Rekonstruēt komunikāciju pievadus un izvadus, pieslēgumus pakalpojumu piegādātāju tīkliem	Remontdarbu veikšana	Dzīvokļu īpašnieku lēmumu izpilde	2020.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu un dzīvojamo māju finanšu līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists Inženierkomunikāciju tehniķis	105800 EUR	Izpildīti visi īpašnieku lēmumi, kas paredz šādus darbus.
6.3.	<b>Organizēt celtniecības remontdarbus:</b>							
	Elektroinstalāciju remontdarbi	Remontdarbu veikšana	Dzīvokļu īpašnieku lēmumu izpilde	2020.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu un dzīvojamo māju finanšu līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists	51870 EUR	Izpildīti visi īpašnieku lēmumi, kas paredz šādus darbus.
	Ēku jumtu konstrukciju remonta un seguma nomaiņa	Remontdarbu veikšana	Dzīvokļu īpašnieku lēmumu izpilde	2020.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu un dzīvojamo māju finanšu līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists	166050 EUR	Izpildīti visi īpašnieku lēmumi, kas paredz šādus darbus.
	Ēku pamatu, nesošo konstrukciju,	Remontdarbu veikšana	Dzīvokļu īpašnieku lēmumu izpilde	2020.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu un dzīvojamo māju finanšu līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists	375500 EUR	Izpildīti visi īpašnieku lēmumi, kas paredz šādus darbus.

	balkonu konstrukciju un fasāžu rekonstrukcija un renovācija		izpilde		daudzdzīvokļu dzīvojamu māju finanšu līdzekļiem			
	Ēku apkures ierīču, ventilācijas sistēmu kontrole, dūmvadu tīrīšana un remontdarbi	Remontdarbu veikšana	Dzīvokļu īpašnieku lēmumu izpilde	2020.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamu māju finanšu līdzekļiem	Ēku ekspluatācijas speciālists	53060 EUR remonti	Izpildīti visi īpašnieku lēmumi, kas paredz šādus darbus. Atskaites summā neietilpst regulārā dūmvadu tīrīšana un apkures ierīču apsekošanas aktu sastādīšana
6.4.	Teritorijas labiekārtošana	Teritoriju labiekārtošana projektu izstrāde	10 ēkām	2020.g.	Tiek apmaksāts no daudzdzīvokļu dzīvojamu māju finanšu līdzekļiem un konkursa ietvaros tiek piesaistīts pašvaldības līdzfinansējums	Ēku ekspluatācijas speciālists	Daļēji izpildīts 3 ēkām	Trīs ēkām veikti pagalmu labiekārtojuma darbi. Neizpildes iemesli - piedaloties pašvaldības līdzfinansējuma projektu konkursā, ierobežotā finansējuma apjoma dēļ, projekti nesaņēma atbalstu. Kopumā tika iesniegti 11 māju dzīvokļu īpašnieku atbalstīti labiekārtošanas projekti.
<b>7. Mērķis – Mūsdienīgu tehnoloģisko risinājumu izmantošana</b>								
7.1.	Datorprogrammas pilnveidošana	Atskaišu formu pilnveidošana		2020.g.	Administratīvo izdevumu ietvaros	IT administrators	Izpildīts	Veikti uzlabojumi mājaslapā. Google analytics ieviešana. MansLNA skaitītāju ievades un atskaites pilnveidošana. Kā arī veikti programmatūras uzlabojumi. Vairāku atskaišu izveide, sasaiste un pielāgošana.
7.2.	Datortehnikas un perifērijas iekārtu modernizācija	Nolietoto tehnikas vienību nomaiņa		2020.g.	Administratīvo izdevumu ietvaros	IT administrators	Izpildīts Nomainītas 4 vienības (divi datori, monitors un printeris)	
<b>8. Mērķis – Maksājumu iekasējuma paaugstināšana un debitoru parādu samazināšana</b>								
8.1.	Noslēgt vienošanās par		1000	2020.g.	Ar esošajiem darbaspēka	Juridiskās daļas vadītājs	Izpildīts	

	pakāpenisku parādu atmaksu				resursiem		1125	
8.2.	Ierosināt tieslietas		250	2020.g.	Ar esošajiem darbaspēka resursiem	Juridiskās daļas vadītājs	Izpildīts 237	
8.3.	Parādu piedziņas aģentiem nodot klientus		800	2020.g.	Ar esošajiem darbaspēka resursiem	Juridiskās daļas vadītājs	Daļēji izpildīts 340	Izvērtējot PP aģentiem nododamās lietas, secināts, ka tās noveco un piedziņa kļūst neefektīva, bez tam jārēķinās ar aģentu darba apmaksu. Veikts aprēķins, ka produktīvāk ir ieviest preventīvos pasākumus - atgādinājumi un brīdinājumi.
8.4.	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	Iesniegt prasības tiesā	10	2020.g.	Ar esošajiem darbaspēka resursiem	Juridiskās daļas vadītājs	Daļēji izpildīts 25	Intensīvāks darbs tieši ar lielākiem parādniekiem.
8.5.	Apgūt Liepājas pilsētas pašvaldības piešķirtos finanšu līdzekļus valsts nodevu apmaksai, uzsākot tiesvedības procesus pret	Iesniegt prasības tiesā	Piešķirtā finansējuma apjomā	2020.g.	Pašvaldības finansējums	Juridiskās daļas vadītājs	Apgūts LPD finansējums EUR 14864.35  Atgūti iztērētie līdzekļi EUR 5388.58	



	visiem parādniekiem - Īrniekiem - aktīvās adreses, kuru parāds lielāks par 500 EUR vai nav apmaksāti 12 tekošie rēķini, un nav noslēgta vienošanās vai uzsākts tiesvedības / piespiedu piedziņas process, izvērtējot šī procesa uzsākšanas lietderību							
8.6.	Uzsākt ārpustiesas parādu piedziņas procesus pret visiem parādniekiem – Īpašniekiem un Īrniekiem – noslēgtās adresēs, kuru parāds lielāks par 10 EUR un nav noslēgta vienošanās vai uzsākts tiesvedības / piespiedu piedziņas process, izvērtējot šī procesa uzsākšanas lietderību.	Brīdinājumi, atgādinājumi, aģentu piesaiste	450 reģistrētie 2500 automātiskie	2020.g.	Ar esošajiem darbaspēka resursiem	Juridiskās daļas vadītājs	1272 reģ. 3202 autom.	Lielāku akcentu liekot uz preventīvajiem pasākumiem, iegūts labāks rezultāts nekā algojot PP aģentus.

9. Mērķis – Informācijas tehnoloģiju iespēju izmantošana								
9.1	Attīstīt klientu informēšanu ar tīsiņu palīdzību	Pilnveidot, papildināt un paplašināt klientu vienlaicīgu informēšanu par mājā plānotām nozīmīgām aktivitātēm	Datu bāzes pilnveidošana	2020.g.	Ar esošajiem darbaspēka resursiem	Klientu daļas vadītājs	Izpildīts	Informatīvo tīsiņu skaits - izsūtītas vairāk nekā 12 446 informatīvas tīsiņas klientiem, izmantojot reģistrētos tālrunu numurus.
10. Mērķis – Finanšu līdzekļu piesaiste								
10.1	<b>Pašvaldības līdzfinansējuma piesaiste:</b>							
	Teritorija labiekārtošana projektu ietvaros t.sk. atkritumu konteineru novietņu izveides projekta ietvaros	Projektu pieteikumu sagatavošana	10 projekti	2020.g.	Pašvaldības līdzfinansējums	Klientu daļas vadītājs  Ēku ekspluatācijas speciālists	3 projekti	Trīs ēkām veikti pagalmu labiekārtojuma darbi, piesaistot pašvaldības līdzfinansējumu.  Pašvaldības līdzfinansējuma saņemšanas projektu konkursā tika iesniegti 11 projekti, bet ierobežotā finansējuma apjoma dēļ, lielākā daļa projektu netika atbalstīti.  Izveidotas astoņas atkritumu konteineru novietnes par mājas finanšu līdzekļiem, Pašvaldības līdzfinansējums netika piesaistīts/izmantots.
10.2	Komercbanku līdzekļu piesaiste	Kredītlīdzekļu piesaistes organizēšana remontdarbiem ēkās	10 ēkām	2020.g.	Komercbanku līdzekļi	Galvenais grāmatvedis	Daļēji izpildīts  4 ēkām	Noslēgti četri kredīta līgumi remontdarbu veikšanai daudzdzīvokļu mājās: Kungu 5, Bārtas 12, Dzērves 21 un Mirdzas Ķempes 6 - dzīvokļu īpašnieki devuši piekrišanu komercbanku līdzekļu piesaistei 100% apmērā no plānotajām izmaksām.
10.3	Valsts Kultūrkapitāla fondu līdzekļu piesaiste	Projektu pieteikumu iesniegšana līdzfinansējuma saņemšanai ēku ieejas durvju restaurācijai	3 ēkām	2020.g.	Valsts Kultūrkapitāla fondu līdzekļi	Klientu daļas vadītājs  Projektu vadītājs  Projektu koordinators	1	Divreiz finansējums atteikts nepietiekamu fonda līdzekļu dēļ.

10.4	Eiropas savienības līdzekļu piesaiste	Projektu pieteikumu iesniegšana Liepājas pilsētas pašvaldībā līdzfinansējuma saņemšanai	5 ēkām	2020.g.	ES līdzekļi	Projektu vadītājs  Projektu koordinators  Klientu daļas vadītājs	Nav izpildīts - 2 ēkām	Projektu pietiekamu samazinājums saistīts ar būvniecības izmaksu strauju kāpumu. Sešām mājām, kuru iepirkumi izsludināti 2020.gadā, kredītiestādes atteikušas piešķirt aizdevumu māju atjaunošanas darbiem. 11 mājām, kuru iepirkumi izsludināti 2019.gadā, bet būvniecībai vajadzēja sākties 2020.gadā, arī saņemti atteikumi par kredītlīdzekļu piešķiršanu, kā arī dzīvokļu īpašnieki šobrīd ir piesardzīgi uzņemties kredītsaistības pandēmijas dēļ.
------	---------------------------------------	---	--------	---------	-------------	--	------------------------	--