

Sabiedrības ar ierobežotu atbildību

“SALDUS NAMU PĀRVALDE”

VIDĒJA TERMIŅA DARBĪBAS

STRATĒGIJA

2020.-2023.GADAM

SATURS

IEVADS	3
1. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA PAR KAPITĀLSABIEDRĪBU	4
1.1. Organizatoriskā struktūra.....	5
1.2. Valsts un pašvaldības budžetā veiktās iemaksas	5
1.3. Deleģējuma un pakalpojumu līgumi.....	5
2. DARBĪBAS VĒSTURE, RAKSTUROJUMS UN SVID ANALĪZE.....	7
2.1. Galvenie darbības rādītāji	9
2.2. SVID analīze.....	9
3. TIRGUS ANALĪZE UN KLIENTU RAKSTUROJUMS	12
4. STRATĒĢISKIE MĒRĶI UN PRIORITĀTES.....	14
4.1. Veicamie uzdevumi 2020.-2023.gadā	15
5. FINANŠU UN NEFINANŠU MĒRĶI	17
6. FINANŠU PLŪSMAS PLĀNS.....	18
6.1. Prognozētais peļņas vai zaudējumu aprēķins plānošanas periodam 2020.-2023.gadam	18
6.2. Plānotā bilances vērtība 2019.gadā un prognoze 2020.-2023.gadam.....	19
7. UZŅĒMĒJDARBĪBAS RISKU ANALĪZE	20
8. DARBĪBAS EFEKTIVITĀTI RAKSTUROJOŠIE REZULTATĪVIE RĀDĪTĀJI	21

IEVADS

Sabiedrības ar ierobežotu atbildību “Saldus namu pārvalde” vidēja termiņa darbības stratēģija 2020.-2023.gadam ir vidēja termiņa plānošanas dokuments, kas izstrādāts, pamatojoties uz kapitālsabiedrības rīcībā esošajiem un plānotajiem resursiem un rūpīgu kapitālsabiedrības darbības un attiecīgā tirgus izvērtējumu.

Stratēģija izstrādāta, ievērojot *Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma* un Saldus novada domes 2016.gada 22.decembra noteikumu Nr.3 *Saldus novada pašvaldības kapitālsabiedrību pārvaldības noteikumi* prasības. Stratēģijas izstrādes gaitā ņemti vērā arī Saldus novada domes noteiktie kapitālsabiedrības vispārējie stratēģiskie mērķi, kā arī *Saldus novada ilgtspējīgas attīstības stratēģijā 2013.-2038.gadam* noteiktie stratēģiskie mērķi, to prioritātes un pakārtotie rīcības virzieni.

Stratēģijā definēti uzņēmuma stratēģiskie mērķi, veikta stipro un vājo pušu analīze, uzņēmējdarbības iespējas, draudi un risku analīze, tirgus analīze, klientu raksturojums, kapitālsabiedrības budžets un dividendēs izmaksājamā peļņas daļa, kā arī noteiktas darbības prioritātes un tām pakārtotie uzdevumi 2020.–2023.gadam, kā arī rezultatīvie rādītāji to novērtēšanai.

1. VISPĀRĒJA INFORMĀCIJA PAR KAPITĀLSABIEDRĪBU

Sabiedrības nosaukums: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "SALDUS NAMU PĀRVALDE";

Sabiedrības juridiskais statuss: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību;

Reģistrācijas numurs: 48503000168;

Pievienotās vērtības nodokļa maksātāja numurs: LV48503000168;

Juridiskā adrese: Peldu iela 3, Saldus, Saldus novads, LV-3801;

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 06.11.2003.;

Kapitāldaļu turētājs: Saldus novada pašvaldība – 100%;

Sabiedrības darbības veidi, NACE klasifikators:

- 63.11 Datu apstrāde, uzturēšana un ar to saistītās darbības;
- 68.20 Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana;
- 68.32 Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata;
- 81.10 Ēku uzturēšanas un ekspluatācijas darbības;
- 81.21 Vispārēja ēku tīrīšana;
- 81.22 Citas ēku un ražošanas objektu tīrīšanas un uzkopšanas darbības;
- 81.29 Cita veida tīrīšanas darbības;
- 81.30 Ainavu veidošanas un uzturēšanas darbības;
- 82.99 Pārējās citur nekvalificētas uzņēmējdarbības veicināšanas palīgdarbības;

Sabiedrības pamatkapitāls un daļas:

- Sabiedrības pamatkapitāls ir EUR 622329 (seši simti divdesmit divi tūkstoši trīs simti divdesmit deviņi eiro un 00 centi);
- Sabiedrības pamatkapitāls ir sadalīts 622329 (seši simti divdesmit divi tūkstoši trīs simti divdesmit deviņi) daļās;
- Sabiedrības izpildinstitūcija ir valdes priekšsēdētājs, kas konkrētajā gadījumā ir arī valdes loceklis un valde 1 (vienas) personas sastāvā, kas vada un pārstāv sabiedrību;

SIA "Saldus namu pārvalde" pieder šādi nekustamie īpašumi: zemesgabals un ēka Peldu ielā 3, Saldū, ēka Tirgotāju ielā 6, Saldū un zemesgabals Lielā ielā 6B, Saldū, sabiedriskā tualete Tirgus ielā 9, Saldū, divas tirgus paviljona ēkas Kuldīgas ielā 1, Saldū un auto stāvlaukums Tirgus ielā 1, Saldū;

Līdzdalība citās kapitālsabiedrībās: nav;

Pamatlīdzekļi bilances vērtībā: EUR 587000,00;

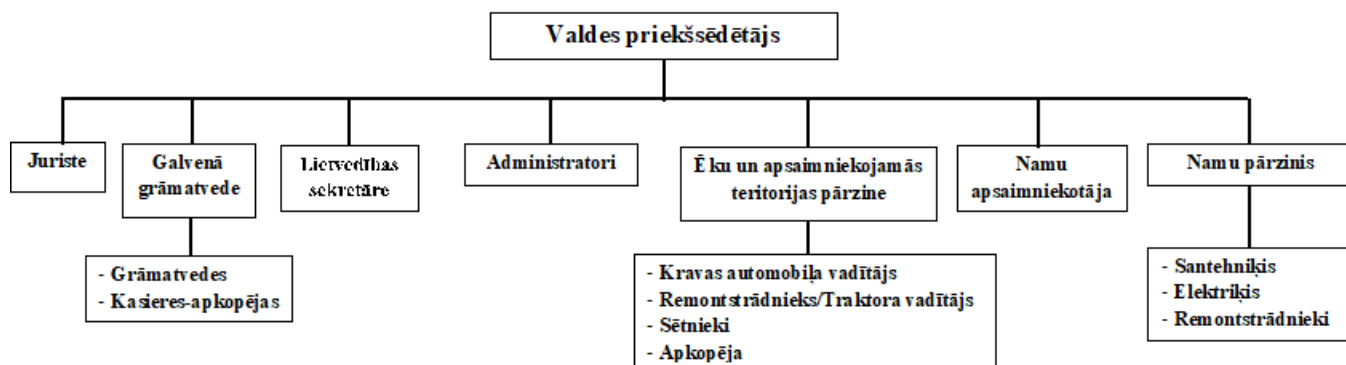
Debitori: EUR 137000;

Kreditori: EUR 388100.

1.1. Organizatoriskā struktūra

Shēma Nr.1

SIA „Saldus namu pārvalde” darbinieku struktūra



1.2. Valsts un pašvaldības budžetā veiktās iemaksas

Tabula Nr.1

Iemaksu veids	Summa 2017.gadā, EUR	Summa 2018.gadā, EUR
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	172417	114035
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	83517	57386
Pievienotās vērtības nodoklis	196248	111830
Nekustamā īpašuma nodoklis	3210	2534
Uzņēmējdarbības riska nodeva	304	205
Uzņēmuma ienākuma nodoklis	4643	0
KOPĀ:	460339	285990

1.3. Deleģējuma un pakalpojumu līgumi

Tabula Nr.2

Nr.p.k.	Līguma nosaukums	Datums	Termiņš
1.	PILNVAROJUMA LĪGUMS par Saldus novada pašvaldības pienākuma pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai nodošanu SIA “Saldus namu pārvalde”	27.01.2015.	Līdz brīdim, kad dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības tiek nodotas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai vai iestājas citi normatīvajos aktos paredzēti gadījumi, kad tiek izbeigtas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības.
2.	PILNVAROJUMA LĪGUMS par Saldus	27.04.2018.	Trīs gadi

	novada pašvaldības īpašumā un valdījumā esošo īres dzīvokļu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu Saldus pilsētā		
3.	PILNVAROJUMA LĪGUMS par Saldus novada pašvaldības pienākuma pārvaldīt Saldus novada pašvaldības pagastu pārvalžu administratīvajās teritorijās esošās dzīvojamās mājas līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai nodošanu SIA "Saldus namu pārvalde"	27.05.2015.	Līdz brīdim, kad dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības tiek nodotas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai vai iestājas citi normatīvajos aktos paredzēti gadījumi, kad tiek izbeigtas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības.
4.	PILNVAROJUMA LĪGUMS par Saldus novada pašvaldības īpašumā esošo nekustamo īpašumu Striķu iela 1 un Striķu iela 2, Saldus, Saldus nov. pārvaldīšanu un apsaimniekošanu	27.04.2018.	Trīs gadi
5.	LĪGUMS par ielu apgaismojuma tīklu un luksoforu sistēmas uzturēšanu un atjaunošanu	28.06.2018.	30.06.2023.
6.	LĪGUMS par teritoriju uzturēšanu un kopšanu	28.06.2018.	30.06.2023.

2018.gadā un 2019.gada pirmajos trijos ceturkšņos valsts un pašvaldības budžeta finansējums nav saņemts.

2. DARBĪBAS VĒSTURE, RAKSTUROJUMS UN SVID ANALĪZE

SIA “Saldus namu pārvalde” ir uzņēmums, kurš galvenokārt nodarbojas ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu Saldus pilsētā un Saldus novada pagastos, kā arī nodrošina Saldus pilsētas administratīvās teritorijas – gājēju ietvju, celiņu, daļēji arī braucamās daļas, sabiedriskā transporta pieturvietu, laukumu, skvēru, parku, zālāju – uzturēšanu un kopšanu, ielu apgaismojuma uzturēšanu, Saldus novada pašvaldības īpašumā un valdījumā esošo nekustamo īpašumu izīrēšanu un iznomāšanu, kā arī tirdzniecības vietu nodrošināšana pārtikas un rūpniecības preču ražotājiem un tirgotājiem.

SIA “Saldus namu pārvalde” Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā reģistrēts kopš 1991.gada 14.oktobra. Līdz tam dzīvojamo māju apsaimniekošanu Saldū organizēja Dzīvokļu saimniecības pārvalde, kas līdz ar uzņēmuma izveidi tika likvidēta. Sākotnēji tas bija pašvaldības uzņēmums “Namu pārvalde” ar galveno funkciju – pilsētas domes namīpašumu apsaimniekošana. 2003.gadā, pamatojoties uz likuma “Par valsts un pašvaldību uzņēmumu pārveidošanu statūtsabiedrībās”, šis pašvaldības uzņēmums tika pārveidots par sabiedrību ar ierobežotu atbildību “Saldus namu pārvalde” un šādā uzņēmējdarbības formā darbojas vēl pašlaik. Dažādu reorganizācijas procesu rezultātā ievērojami tika paplašināts arī uzņēmuma darbības veidu klāsts, ietverot sevī tādas darbības veidus kā kokmateriālu un galdniecības izstrādājumu ražošana, mēbeļu ražošana, ēku vispārējā būvniecība un inženiertehniskie darbi, automobiļu apkope un remonts, lauksaimniecības un mežsaimniecības mašīnu un iekārtu iznomāšana u.c. Attīstoties uzņēmējdarbības videi Saldus pilsētā, pakāpeniski tika samazināts uzņēmuma darbības veidu skaits, šobrīd SIA “Saldus namu pārvalde” darbības veidi izriet no Saldus novada pašvaldības deleģētajām funkcijām. Savukārt ar 2019.gada 1.novembri reorganizācijas procesā pievienoja Saldus novada pašvaldības kapitālsabiedrību – sabiedrību ar ierobežotu atbildību “Saldus Tirgus”.

2019.gada decembrī uzņēmums nodarbina 61 cilvēku, tai skaitā 35 sētniekus, 1 apkopēju, 14 specializētas nozares speciālistus un 11 administrācijas darbiniekus.

Uzņēmums 2019.gada novembrī apsaimnieko 98 dzīvojamās mājas, taču, dzīvokļu īpašniekiem aktīvāk iesaistoties dzīvojamās mājas pārvaldīšanas procesā, aktīvi tiek organizēta arī dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību nodošana dzīvokļu īpašnieku biedrībām un citām pilnvarotām personām, kā rezultātā apsaimniekojamo māju skaitam ir tendence samazināties.

Saldus novada pašvaldībai piederošo dzīvokļu skaits Saldus pilsētā, ar kuru izīrēšanu nodarbojas uzņēmums, ir 219. Ņemot vērā, ka vairākiem īrniekiem ir iespēja dzīvokļus atsavināt, kā arī tāpēc, ka SIA “Saldus namu pārvalde” veic aktīvu parāda piedziņu par īri un pakalpojumiem, kas

saistīti ar telpu lietošanu, un Saldus novada pašvaldība lemj par atbrīvoto dzīvokļa nodošanu atsavināšanai, prognozējama izīrējamo dzīvokļu skaita samazināšanās.

Vienlaicīgi SIA “Saldus namu pārvalde” Saldus pilsētā pārvalda un iznomā divas nedzīvojamās ēkas – Striķu ielā 1, Saldū un Striķu ielā 2, Saldū.

Uzņēmums, saskaņā ar Saldus novada pašvaldības pilnvarojumu, nodrošina arī ielu apgaismojuma uzturēšanu Saldus pilsētas administratīvajā teritorijā. Ņemot vērā pieaugošās pakalpojuma kvalitātes prasības, nākotnē SIA “Saldus namu pārvalde” plāno ielu apgaismojuma uzturēšanu padarīt efektīvāku, nodrošinot pilsētas iedzīvotājiem un viesiem patīkamu un drošu vidi.

SIA “Saldus namu pārvalde” nodrošina arī Saldus pilsētas administratīvās teritorijas uzturēšanu un kopšanu. Uzņēmums nodarbina 35 sētniekus, rūpējoties par to, lai pilsētā regulāri būtu tīri gājēju ceļiņi, ietves, daļēji arī braucamās daļas, sabiedriskā transporta pieturvietas, laukumi, skvēri, parki un zālāji.

SIA “Saldus namu pārvalde” ir vienīgais oficiāli reģistrētais Saldus novada tirgus, kura darbība ir koncentrēta uz infrastruktūras un pakalpojumu nodrošināšanu. Tirgus atrodas Saldus pilsētas centrā un aizņem 4705 m² zemes, uz kuras atrodas divas tirgus paviljonu ēkas, no kurām viena ir pārtikas preču paviljons ar 24 labiekārtotām (aprīkotas ar aukstumvitrīnām) pārtikas preču tirdzniecības vietām, noliktavu telpu (aprīkota ar saldētavām), gaļas sadales, mazgātuves, garderobes un tualesu telpām. Otrs paviljons ir paredzēts rūpniecības preču tirdzniecībai, kurā ir pieejamas 23 tirdzniecības vietas, pielaikošanas kabīnes un tualete. Papildus minētajiem paviljoniem, tirgus teritorijā ir izvietoti 29 tirdzniecības kioski, no kuriem 6 ir pielāgoti (aprīkoti ar ūdensvadu un kanalizāciju) pārtikas preču tirdzniecībai. Kiosku vidējā platība ir 20 m², tie ir savstarpēji nodalīti un ir ar individuālām ieejas durvīm, aprīkoti ar ugunsdrošības un tehnisko apsardzi, interneta piekļuvi un elektrisko apkuri. Uz laukuma, blakus šīm stacionārajām tirdzniecības vietām, ir pieejami 38 tirdzniecības galdi. Viena galda garums ir 3 m un tas sadalīts trīs tirdzniecības vietās. Kopā ir pieejamas 114 tirdzniecības vietas uz galdiem. Vēl tirgus teritorijā ir pieejamas iezīmētas laukuma vietas, kopskaitā 35. Šo vietu izmērs ir 3x5 m, un tās paredzētas tirdzniecībai ar dažādam precēm, tirgojot tirdzniecības teltī vai bez tās.

Blakus tirdzniecības teritorijai tirgus klientiem un apmeklētājiem pieejams plašs (4 659 m²), bezmaksas auto stāvlaukums ar asfalta segumu, un tajā iespējams novietot līdz 150 automašīnām. Nepieciešamības gadījumā daļa auto stāvlaukuma tiek izmantota gadatirgu vai citu kultūras pasākumu organizēšanai, kā arī to piedāvājam iznomāt bērnu atrakciju un citu kultūras pasākumu organizēšanai.

Tirgus klientu, apmeklētāju un citu Saldus pilsētas iedzīvotāju un viesu vajadzībām SIA “Saldus namu pārvalde” piedāvā izmantot labiekārtotas maksas tualetes pakalpojumus no plkst. 5.00 līdz 23.00.

Uzņēmuma apgrozījums 2018.gadā ir EUR 1020321 un, salīdzinot ar 2017.gadu, tas ir samazinājies par 11.2%. Uzņēmums 2018.gadā darbojies ar EUR 137941 peļņu, kas galvenokārt tiek novirzīta dzīvojamo māju uzkrājumu vēsturisko parādu dzēšanai.

2.1. Galvenie darbības rādītāji

Tabula Nr.3

Nr. p.k.	Pakalpojuma veids	Neto apgrozījums 2017.gadā	Neto apgrozījums 2018.gadā	2018.gads pret 2017.gadu	Neto apgrozījums 2019.gada pirmie 3 cet.
1.	Ieņēmumi no dzīvojamo māju pārvaldīšanas	322643	358735	111.19%	259297
2.	Ieņēmumi no telpu nomas	52737	23352	44%	10787
3.	Ieņēmumi no dzīvojamo telpu īres	83479	37241	44%	13264
4.	Ieņēmumi no Saldus pilsētas administratīvās teritorijas kopšanas un labiekārtošanas	605290	491159	81%	299248
5.	Ieņēmumi no Saldus pilsētas ielu apgaismojuma uzturēšanas	13593	10507	77%	11379
6.	Ieņēmumi no citiem sniegtajiem pakalpojumiem	79559	99327	124.85%	43328
	Kopā:	1157301	1020321		637303

2.2. SVID analīze

Stiprās puses

- Izdevīgs ģeogrāfiskais stāvoklis;
- Pakalpojumu daudzveidība;
- Attīstīta infrastruktūra;
- Plaša tirdzniecības teritorija ar auto stāvlaukumu;
- Darbinieku kvalifikācija un pieredze;
- Efektīva informācijas tehnoloģiju izmantošana klientu apkalpošanā;
- Efektīva Saldus pilsētas ielu apgaismojuma nodrošināšana un uzturēšana;
- Augsta kvalitāte Saldus pilsētas administratīvās teritorijas uzturēšanā un kopšanā;

- Individuāla pieeja dzīvojamo māju pārvaldīšanā, spēja pielāgoties klientu maksātspējai un vajadzībām;
- Saldus novada pašvaldības deleģētās funkcijas kapitālsabiedrības darbības nodrošināšanai;
- Veiksmīga sadarbība ar kapitāldaļu turētāju.

Vājās puses

- Apsaimniekojamo ēku fiziskais nolietojums, tehniskas stāvoklis un zemā energoefektivitāte;
- Tirdzniecības inventāra nolietojums;
- Tirgus teritorijas un auto stāvlaukuma seguma (asfalta) sliktais stāvoklis;
- Atsevišķu dzīvojamo māju apsaimniekošanas maksas finanšu uzkrājumu negatīvā bilance;
- Nelabiekārtotu apsaimniekojamo ēku dzīvokļu īpašnieku zemā maksātspēja, kā rezultātā nav iespējams uzkrāt dzīvojamo māju finanšu līdzekļus ēku tehniskā stāvokļa uzlabošanai;
- Ierobežotas iespējas piesaistīt Eiropas Savienības finansējumu;
- Tirgus piedāvāto pakalpojumu sezonālais raksturs.

Iespējas

- Uzlabot sniegto pakalpojumu efektivitāti un daudzveidību;
- Investēt līdzekļus uzņēmuma teritorijas (tirgus) un tirdzniecības inventāra atjaunošanā;
- Veidot videi un ekoloģijai draudzīgu infrastruktūru;
- Papildināt materiāltehnisko bāzi teritorijas uzkopšanas un uzturēšanas pakalpojumu nodrošināšanai, lai, izmantojot tehnikas vienības, notīrītu pēc iespējas vairāk un ekonomiski izdevīgāk;
- Uzlabot uzņēmuma reputāciju Saldus novadā;
- Ieinteresēt dzīvokļu īpašniekus un īrniekus iesaistīties dzīvojamās mājas apsaimniekošanas procesā;
- Piesaistīt jaunus klientus, piedāvājot savus pakalpojumus arī citiem uzņēmumiem un kapitālsabiedrībām;
- Atsevišķu mērķu sasniegšanai rast iespēju piesaistīt Eiropas Savienības finansējumu;
- Sadarboties ar kapitāldaļu turētāju.

Draudi

- Dzīvokļu īpašnieku, īrnieku, nomnieku maksātspējas samazināšanās – debitoru parāda palielināšanās;

- Grūtības iegūt finansējumu dzīvojamo māju remontu un energoefektivātes paaugstināšanas darbiem;
- Pārvaldāmo nekustamo īpašuma skaita samazinājums;
- Konkurentu aktīva rīcība;
- Piedāvāto pakalpojumu pieprasījuma kritums;
- Straujas izmaiņas nodokļu politikā.

3. TIRGUS ANALĪZE UN KLIENTU RAKSTUROJUMS

Ārējā vide ir spēki un attīstības tendences, kas vairāk vai mazāk ietekmē visus uzņēmumus. Ārējā jeb nozares vide satur faktorus, kas ir būtiski katram uzņēmumam attiecīgajā nozarē – klienti, konkurenti, potenciālie preču un pakalpojumu aizstājēji un sadarbības partneri.

Ārējās vides analīze katram uzņēmumam ir tieši saistīta ar konkurences novērtēšanu attiecīgajā nozarē. Nozares pievilcību nosaka potenciālā peļņa, kas ir atkarīga no uzņēmuma konkurētspējas. Konkurenti ir viens no uzņēmuma ārējās vides elementiem. Tie ietekmē uzņēmumu biznesa nozares izvēlē, pakalpojumu sortimenta veidošanā, ietekmē uzņēmuma mārketinga un menedžmenta darbību.

Uzņēmuma SIA “Saldus namu pārvalde” galvenie darbības veidi ir Saldus novada pašvaldības uz pilnvarojuma pamata nodotie pienākumi – daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana, Saldus pilsētas administratīvās teritorijas sanitārā kopšana un labiekārtošana, ielu apgaismojuma uzturēšana, pašvaldības īpašumā un valdījumā nekustamo īpašumu izīrēšana un iznomāšana, tirgus funkciju nodrošināšana. Vislielākā konkurence uzņēmumam Saldus novadā ir nedzīvojamo telpu iznomāšanas un dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē. Pēc Lursoft datiem 2019.gadā Saldus novadā reģistrēti 7 uzņēmumi, kuru darbības veids saskaņā ar NACE klasifikatoru ir *Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata*, turklāt jāņem vērā arī nodibināto dzīvokļu īpašnieku biedrību skaits, kas pēdējo gadu laikā ir palielinājies un šāda tendence prognozējama arī turpmāk. Šobrīd SIA “Saldus namu pārvalde” nodrošina nekustamā īpašuma pārvaldīšanas pakalpojumus lielākoties tādām dzīvojamām mājām, kam nepieciešami lieli finanšu ieguldījumi, lai atbilstoši normatīvo aktu prasībām nodrošinātu dzīvojamo māju ekspluatāciju un uzturēšanu (fizisku saglabāšanu visā to ekspluatācijas laikā). Ņemot vērā šādu māju platību, iedzīvotāju skaitu un maksātspēju, citi uzņēmumi, kas Saldus novadā darbojas šajā jomā, nav finansiāli ieinteresēti šādu māju apsaimniekošanā.

Savukārt darbības veids, kas sevī ietver nedzīvojamo telpu iznomāšanu, un saskaņā ar NACE klasifikatoru definēts kā *Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana* Saldus novadā tiek pārstāvēts kopā 36 uzņēmumos.

Konkurenci pamatā nosaka:

- Pakalpojumu cenrādis;
- Piedāvātā pakalpojuma kvalitāte;
- Pakalpojumu sniegšanas noteikumi;
- Iedzīvotāju maksātspēja (nav atkarīga no pakalpojuma sniedzēja);

- Tirdzniecības pozīciju nostiprināšana.

Tā kā uzņēmuma darbības nozares aptver plašu administratīvo teritoriju, uzņēmuma klientu loks ir ļoti plašs un dažāds. Uzņēmuma darbība administratīvās teritorijas kopšanā un ielu apgaismojuma uzturēšanā skar visus Saldus pilsētas iedzīvotājus. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē uzņēmuma klientu loks ir dzīvokļu un neapdzīvojamo telpu īpašnieki, kā arī to pilnvarotās personas. Dzīvojamo telpu izīrēšanā uzņēmuma klienti ir personas, kurām atbilstoši Saldus novada pašvaldības Mājokļu un sociālo jautājumu komisijas pieņemtajiem lēmumiem ir izīrēti pašvaldības dzīvokļi. Nedzīvojamo telpu iznomāšanas nozarē uzņēmums apkalpo galvenokārt uzņēmējus un citas juridiskas personas, savukārt mājražotājiem, amatniekiem, zemniekiem un tirgotājiem nodrošina tirdzniecības vietas. Tirdzniecībā atkarībā no laika apstākļiem ir novērojama izteikta sezonālitate: vasaras sezonā (aprīlis – septembris) un ziemas sezonā (oktobris – marts) būtiski atšķiras tirdzniecības intensitāte un pieprasījums pēc dažādām produktu grupām.

4. STRATĒĢISKIE MĒRĶI UN PRIORITĀTES

SIA "Saldus namu pārvalde" darbības mērķis ir nodrošināt kvalitatīvus Saldus novada pašvaldības deleģētos pienākumus un citus pakalpojumus, veicinot Saldus novada nekustamā īpašuma uzturēšanu, attīstību un iedzīvotāju dzīves kvalitātes paaugstināšanu.

SIA "Saldus namu pārvalde" stratēģiskie mērķi ir:

1. Veikt profesionālu, kvalitatīvu un ilgtspējīgu dzīvojamo māju pārvaldīšanu Saldus novadā;
2. Nodrošināt kvalitatīvu Saldus pilsētas administratīvās teritorijas uzkopšanu un labiekārtošanu;
3. Efektīvi administrēt Saldus novada pašvaldībai piederošo dzīvojamo un nedzīvojamo telpu un tirdzniecības vietu izīrēšanu/iznomāšanu;
4. Nodrošināt efektīvu Saldus pilsētas ielu apgaismojuma uzturēšanu un modernizēšanu;
5. Uzturēt tirgus tradīcijas un unikalitāti;
6. Nodrošināt maksas sabiedriskās tualetes pakalpojumu pieejamību.

SIA "Saldus namu pārvalde" nosaka sekojošas vidēja termiņa prioritātes:

1. Nekustamo īpašumu ilgtspējīga pārvaldīšana un energoefektivitātes paaugstināšana;
2. Videi draudzīga, labiekārtota un tīra vide;
3. Efektīva komunikāciju ar klientiem un profesionālu pakalpojumu nodrošināšana.

Vidēja termiņa prioritātes ietver dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, Saldus pilsētas administratīvās teritorijas sanitāro kopšanu un uzturēšanu, ielu apgaismojuma uzturēšanu, pašvaldības īpašumā un valdījumā esošo nekustamo īpašumu izīrēšana un iznomāšana, tirgus funkciju nodrošināšana. Pamatojoties uz noteiktajām prioritātēm, tiek izvirzīti veicamie uzdevumi 2020.-2023.gadā.

4.1. Veicamie uzdevumi 2020.-2023.gadā

Tabula Nr.4

Prioritāte	Veicamais uzdevums	Plānotais finansējums, EUR			
		2020	2021	2022	2023
1. <u>Nekustamo īpašumu ilgtspējīga pārvaldīšana un energoefektivitātes paaugstināšana</u>	Dzīvojamo māju energoefektivitāti uzlabojošu pasākumu organizēšana, piesaistot ārējo finansējumu	0	0	200 000	200 000
	Plānoto remonta darbu un tehnisko apkopju organizēšana dzīvojamās mājās	85 000	82000	79 000	76 000
	Nedzīvojamo ēku tehniskā stāvokļa uzlabošana un renovācija	2 000	2 000	2 000	2 000
	Ūdensvada un kanalizācijas sistēmas izbūve nelabiekārtotās mājās	12 500	5 000	5 000	3 000
	Pārvaldīšanas tiesību pārņemšanas veicināšana	0	0	0	0
	Dzīvokļu īpašnieku intereses, izpratnes un pozitīvas attieksmes veicināšana sava un kopīpašuma pārvaldīšanā	0	0	0	0
2. <u>Videi draudzīga, labiekārtota un tīra vide</u>	Saldus pilsētas teritorijas uzkopšana, zāliena pļaušana un citu labiekārtošanas darbu kvalitatīva un efektīva veikšana	402900	402900	402900	402900
	Dzīvojamo māju iekšpagalmu labiekārtošanas projektu īstenošana, piesaistot ārējo finansējumu	20 000	20 000	20 000	20 000
	Nekustamā īpašuma Peldu ielā 3, Saldū, atjaunošana	5 000	5 000	5 000	5 000
	Tirgus teritorijas un auto stāvlaukuma asfaltbetona seguma atjaunošana	3 000	3 000	3 000	3 000
	Tirdzniecības paviljonu atjaunošana un labiekārtošana	10 000	8 000	8 000	8 000
	Saldus pilsētā ielu apgaismojuma uzturēšana u modernizēšana	8 400	12 000	12 000	Pēc līguma
	Tirgus sabiedriskās tualetes kosmētiskais remonts	2000	2000	2000	2000
	Šķirot uzņēmuma radītos atkritumus	0	0	0	0
	Organizēt dokumentu apriti elektroniskajā vidē	0	0	0	0
3. <u>Efektīva komunikācija ar klientiem un profesionālu pakalpojumu nodrošināšana</u>	Padarīt klientiem ērtāku komunikāciju ar uzņēmumu, izmantojot informācijas tehnoloģijas	1 000	1 000	1 000	1 000
	Regulāri papildināt uzņēmuma mājaslapu ar informāciju par aktualitātēm uzņēmuma darbībā	2 000	2 000	2 000	2 000

	Palielināt darbinieku profesionalitāti dažādos semināros, apmācībās	1 200	1 200	1 200	1 200
	Veicot aktīvu darbu ar parādniekiem, samazināt kopējo debitoru un kreditoru parādu	3000	2500	2000	1500

5. FINANŠU UN NEFINANŠU MĒRĶI

SIA "Saldus namu pārvalde" finansējumu veido ieņēmumi no maksas pakalpojumiem un Saldus novada pašvaldības deleģēto uzdevumu veikšanas.

Galvenais uzņēmuma finanšu mērķis ir nodrošināt uzņēmuma darbību ar pozitīviem finanšu rādītājiem – peļņu.

2020.-2023.gadā iespējama uzņēmuma apgrozījuma samazināšanās, ko galvenokārt ietekmēs apsaimniekojamo dzīvojamo māju skaita samazinājums. Plānots uzlabot uzņēmuma darbības rentabilitāti.

Lai uzlabotu uzņēmuma finansiālos rādītājus nākotnē, nepieciešams īstenot vairākus pasākumus, kas palielinātu saimnieciskās darbības efektivitāti. Būtiski ir arī samazināt debitoru parādus un dzēst kreditoru saistības.

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

- Uzņēmuma darbības risku apzināšana, izvērtēšana un novēršana;
- Darbinieku izvērtēšana, motivēšana, apmācība;
- Regulāra pārvaldāmo objektu apsekošana, veicamo darbu plānošana;
- Iedzīvotāju un uzņēmēju informēšana par uzņēmuma sniegtajiem pakalpojumiem;
- Efektīva komunikācija ar klientiem, vajadzību un problēmu apzināšana;
- Infrastruktūras nodrošināšana mazumtirdzniecības uzsākšanai un attīstībai;
- Gadatirgu un citu publisku pasākumu organizēšana;
- Uzņēmuma rīcībā esošā kustamā un nekustamā īpašuma uzturēšana un lietošanas

ilgtspējas nodrošināšana.

6. FINANŠU PLŪSMAS PLĀNS

SIA "Saldus namu pārvalde" finanšu rādītāju prognozē 2020.-2023.gadam izmantoti sekojoši pieņēmumi:

- Par bāzes gadu izmantoti 2017. un 2018.gada pārskatu dati.
- Kopējo ieņēmumu samazinājums 2020.gadā prognozējams aptuveni 11 % apmērā, bet turpmākajos trijos gados – 1-2% no 2020.gada prognozes.
- Katru gadu tiek plānota peļņa – ne mazāk kā 1% no neto apgrozījuma.

6.1. Prognozētais peļņas vai zaudējumu aprēķins plānošanas periodam 2020.-2023.gadam

Tabula Nr.5

Rādītāji	2020.g.	2021.g.	2022.g.	2023.g.
Neto apgrozījums, t.sk.:	908000	897320	893320	889320
-Ieņēmumi no dzīvojamo māju pārvaldīšanas	288680	278000	274000	270000
-Ieņēmumi no Saldus novada pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu izīrēšanas un nedzīvojamo telpu iznomāšanas administrēšanas	18000	18000	18000	18000
-Ieņēmumi no tirdzniecības vietu nomas	153000	153000	153000	153000
-Ieņēmumi no sabiedriskās maksas tualetes	18000	18000	18000	18000
-Ieņēmumi no Saldus pilsētas administratīvās teritorijas kopšanas un labiekārtošanas	402900	402900	402900	402900
-Ieņēmumi no Saldus pilsētas ielu apgaismojuma uzturēšanas	11820	11820	11820	11820
-Ieņēmumi no citiem sniegtajiem pakalpojumiem	15600	15600	15600	15600
Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas, t.sk.:	831420	820350	815390	809930
- pakalpojumu izmaksas	226870	215800	197440	178680
-materiālu izmaksas	88950	88950	88950	88950
- degvielas izmaksas	26000	26000	26000	26000
- personāla izmaksas	410000	410000	410000	410000
- nodokļi un nodevas	8300	8300	8300	8300
- pamatlīdzekļu nolietojums	64800	64800	78200	91500
- pārējās izmaksas	6500	6500	6500	6500
Bruto peļņa vai zaudējumi	76580	76970	77930	79390
Administrācijas izmaksas	65000	65000	65000	65000
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi				
-Pārējie ieņēmumi (atgūtie tiesu izdevumi, soda naudas u.c.)	3000	2500	2000	1500
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	1000	1000	1000	1000
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	4500	4500	5000	6000
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	9080	8970	8930	8890

6.2. Plānotā bilances vērtība 2019.gadā un prognoze 2020.-2023.gadam

Tabula Nr.6

Rādītāji	Plānots 2019.gadā	Prognoze 2020.gadam	Prognoze 2021.gadam	Prognoze 2022.gadam	Prognoze 2023.gadam
Aktīvu kopsumma, t.sk.:	1227000	1593000	1522200	1651400	1737267
- ilgtermiņa ieguldījumi	587000	960000	895200	1030400	1152267
- apgrozāmie līdzekļi	290000	287000	284000	281000	248000
Nauda	350000	346000	343000	340000	337000
Pašu kapitāls, t.sk.:	838900	947980	956953	965886	974779
- pamatkapitāls	729329	729329	729329	729329	729329
Kreditori, t.sk.:	388100	645020	565247	685514	762488
- ilgtermiņa kreditori	280280	368120	305960	453196	639863
- īstermiņa kreditori	107820	276900	259287	232318	122625

7. UZŅĒMĒJDARBĪBAS RISKU ANALĪZE

Iespējamie risku veidi:

1. Pakalpojumu nodrošināšanas riski:
 - novecojusi tehnoloģija, iekārtas, inventārs;
 - neuzticami sadarbības partneri;
 - konkurence;
 - kvalificētu speciālistu trūkums;
 - darbinieku attieksme un pavirša rīcība;
 - klientu maksātspējas pasliktināšanās;
 - nedrošo/bezcerīgo debitoru parāda pieaugums;
 - pieprasījuma samazināšanās;
 - neplānoti izdevumi.
2. Tirgus riski:
 - konkurentu skaita palielināšanās;
 - pieprasījuma samazināšanās;
3. Cilvēciskā faktora riski:
 - klientu maksātspējas pasliktināšanās.
 - darbinieku bezatbildīga rīcība, nolaidība;
 - interešu konflikta situācijas;
 - mikroklimate pasliktināšanās;
 - darba drošības neievērošana.
4. Valstiskie un politiskie riski:
 - izmaiņas valsts fiskālajā politikā;
 - nozares normatīvo aktu izmaiņas;
 - ekonomiskās situācijas pasliktināšanās.
5. Dabas riski:
 - lietu dabīga nolietošana;
 - materiāli zaudējumi dabas stihiju rezultātā.

Realizējamie pret riska pasākumi

1. Regulāra pārvaldāmo objektu apsekošana, uzturēšana, veicamo darbu plānošana;
2. Regulāra komunikācija ar klientiem, vajadzību un problēmu izzināšana;
3. Sadarbības partneru izvērtēšana, atsauksmju izvērtēšana;
4. Ieguldījumi darbinieku kvalifikācijas paaugstināšanā, motivēšanā un kontrolē;
5. Finansiālo rezervju veidošana;
6. Regulārs darbs ar parādnikiem – brīdinājumu izsūtīšana, tiesvedību uzsākšana;
7. Sniegto pakalpojumu kvalitātes regulāra izvērtēšana;
8. Darbinieku informēšana par veicamajiem darba drošības pasākumiem un individuālo aizsardzības līdzekļu izmantošanas nepieciešamību;
9. Iekšējās kontroles sistēmas korupcijas un interešu konflikta risku novēršanai īstenošana;
10. Uzņēmuma un klientu interešu pārstāvēšana Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijā, Latvijas tirgu savienībā un citās institūcijās.

8. DARBĪBAS EFEKTIVITĀTI RAKSTUROJOŠIE

REZULTATĪVIE RĀDĪTĀJI

Uzņēmuma darbības efektivitātes rādītāji ir vērtējami, raugoties pēc vairākiem kritērijiem uzņēmuma darbā. Nodrošinot uzņēmuma efektīvu darbu, tā rezultātā uzņēmums strādā ar peļņu. Peļņa savukārt ļauj attīstīt uzņēmumu, kā arī garantē dividenžu izmaksu kapitāldaļu turētājam, papildinot novada pašvaldības budžetu.

Darbības rezultātu rādītāji 2019.gadā un prognoze 2020.-2023.gadam

Tabula Nr.7

Nr. p.k.	Rādītājs	Skaitis 2019.gadā	Prognoze 2020.gadam	Prognoze 2021.gadam	Prognoze 2022.gadam	Prognoze 2023.gadam
1.	Apsaimniekoto dzīvojamo māju skaits	98	93	88	83	78
2.	Māju skaits, kurām ir nodotas pārvaldīšanas tiesības	62	67	72	76	80
3.	Īstenoto energoefektivitātes uzlabošanas projektu skaits	2	0	0	1	1
4.	Noslēgto dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu skaits	62	67	72	76	80
5.	Tirdzniecības vietu noslogojums	70	70	70	70	70
6.	Pašvaldības dzīvokļu skaits Saldus pilsētā	219	210	203	195	190
7.	Noslēgto nedzīvojamo telpu nomas līgumu skaits	25	25	25	25	25
8.	Apsaimniekošanas teritoriju platības m ² - ietves, laukumi, celiņi, ielas braucamā daļa	130627	131800	139000	148500	148500
9.	Apsaimniekošanas teritoriju platības m ² - zālāji	97033	97033	98533	98900	98900

Īstenojot Vidēja termiņa darbības stratēģiju 2020.-2023.gadam, prognozējami arī tādi rezultāti, kuri nav definējami skaitļos, piemēram, uzlabota sniegto pakalpojumu kvalitāte, apmierināti un uzticami klienti, profesionāli un konkurētspējīgi darbinieki, pilsētas iedzīvotājiem un viesiem tīkama apkārtējā vide, aktīva dzīvokļu īpašnieku līdzdalība dzīvojamo māju pārvaldīšanā.

SIA "Saldus namu pārvalde valdes priekšsēdētājs

K.Skapsts