

SIA „Aizputes nami ”
Reģ. nr. 42103002652
DARBĪBAS STRATĒGIJA
2021.- 2023.gadam

Aizputē

2021.

SATURS

	Ievads	3
1.	Informācija par uzņēmumu	4
2.	Esošās situācijas analīze	4
2.1	Kapitālsabiedrības darbības veidi, pamatpakalpojumu attīstības dinamika	4
2.2	Atskaites īpašniekiem, kontrole un attalgojuma politika	6
3.	Kapitālsabiedrības darbību un attīstību ietekmējošie iekšējie un ārējie faktori	7
4.	Komerksabiedrības vispārīgie stratēģiskie mērķi	8
5.	Kapitālsabiedrības finanšu mērķi, darbības efektivitāti raksturojošie rezultatīvie rādītāji	8
6.	Pielikums nr.1 uz	3 lpp

Ievads

Lai realizētu pašvaldības autonomās funkcijas un nodrošinātu sabiedrības interešu īstenošanu, Aizputes novada dome ir izveidojusi kapitālsabiedrību SIA „Aizputes nami” , turpmāk tekstā - Kapitālsabiedrība. Kapitālsabiedrības pamatuzdevums ir apsaimniekot Aizputes novada domes īpašumā esošo dzīvojamo fondu Aizputes pilsētā un Aizputes novadā, kā arī slēgt līgumus ar privāto dzīvokļu īpašniekiem par kopīpašumu apsaimniekošanu. Pašvaldība nodod vai deliģē kapitālsabiedrībai arī citas papildus funkcijas. Kapitālsabiedrības pārvaldības mērķus, kārtību, pamatprincipus un informācijas apmaiņas procesus nosaka pašvaldība ar kapitālsabiedrību pārvaldības noteikumiem.

Vidēja termiņa uzņēmuma darbības stratēģija paredz efektīvu, caurskatāmu, labas pārvaldības principiem atbilstošu kapitālsabiedrības pārvaldību un nosaka sasniedzamus mērķus ar vērtējamiem rādītājiem. Kapitāla daļu pārvaldība tiek veikta tā, lai nodrošinātu kapitālsabiedrības efektīvu finanšu un sociālās darbības rezultātu sasniegšanu, palielinātu kapitālsabiedrības aktīvu izmantošanas lietderību un atdevi, sekmētu likumu un citu normatīvo aktu ievērošanu kapitālsabiedrības darbības procesā, kontrolējošo procedūru ieviešanu, kā arī sabiedrības interešu īstenošanu un aizsardzību.

Kapitālsabiedrība pieejamo resursu ietvaros īsteno noteiktos uzdevumus uzņēmuma stratēģisko mērķu sasniegšanai, t.i.:

- nodrošina finanšu līdzekļu efektīvu pārvaldīšanu, sasniedzot labākus, nozarei raksturīgus rezultātīvos rādītājus;
- izveido iekšējās kontroles un pārvaldības pasākumu kopumu, nodrošinot labu pārvaldību, normatīvajos aktos atbilstošu darbību, iespējamo korupcijas un interešu konflikta risku novēršanu;
- savlaicīgi novērtē darbības riskus un darbības pilnveidošanas virzienus;
- pielieto progresīvas metodes darba procesu efektīvai izpildei un kontrolei;
- paaugstina personāla kompetenci, uzlabo darba produktivitāti;
- pilnveido sadarbību ar valsts un pašvaldības iestādēm.

Kapitālsabiedrības sniegtie pakalpojumi iedzīvotājiem ir nepieciešami, jo nav vērojama tendence, ka klienti atsakās no Kapitālsabiedrības sniegtajiem pakalpojumiem. Sniegto pakalpojumu tirgū Kapitālsabiedrībai nav monopola tiesību, klientiem ir iespējas brīvi izvēlēties pakalpojuma sniedzējus.

1. Informācija par uzņēmumu.

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Aizputes nami”, vienotais reģistrs Nr. 42103002652. Juridiskā adrese: Aizputes novads, Aizpute, Atmodas iela 31, LV- 3456. Sabiedrības pamatkapitāls ir EUR 60000 (sešdesmit tūkstoši eiro). Kapitāla daļas 100% apmērā pieder Aizputes novada pašvaldībai, valdes loceklis (ar paraksta tiesībām) ir Mārtiņš Grundmanis, ievēlēšanas termiņš – 5 gadi (no 2017.gada 23.oktobra).

Valdes loceklis kā izpildvara vada un pārstāv sabiedrību saskaņā ar īpašnieka pilnvarojumu.

Valdes loceklis realizē noteiktos darbības mērķus un stratēģiju, atbild par kapitālsabiedrībai noteikto uzdevumu izpildi un darbības rezultātiem. Valdes loceklis ir atbildīgs par efektīvas iekšējās kontroles sistēmas ieviešanu SIA „Aizputes nami”, nodrošinot pieņemto lēmumu, norādījumu, ieteikumu izpildes uzraudzību.

Finanšu revīzijas veikšanai un revidenta atzinuma sniegšanai par pārskata finanšu gadu, uzņēmums uzaicina revidentu.

Savu darbību Kapitālsabiedrība organizē saskaņā ar Statūtiem, LR likumiem, MK noteikumiem, un Aizputes novada domes lēmumiem.

2. Esošās situācijas analīze.

2.1. Kapitālsabiedrības darbības veidi, pamatpakalpojumu attīstības dinamika

Darbības veidi:

- Aizputes novada domes īpašumā esošā dzīvojamā fonda apsaimniekošana Aizputes pilsētā un Aizputes novadā;
- Aizputes novada domes īpašumā esošo nomas ēku un telpu apsaimniekošana, saskaņā ar domes lēmumiem;
- līgumsaistību izpilde pret dzīvokļu īpašniekiem par kopīpašumu apsaimniekošanu un teritoriju apkopšanu;
- ēku un dzīvokļu remontdarbu veikšana un organizēšana, no pašvaldības dotācijām, piesaistītiem īpašnieku vai kreditoru līdzekļiem;
- pašvaldības deliģēto funkciju izpilde, konkrētu pašvaldības teritoriju apkopšanā;
- citu līguma darbu izpilde saskaņā ar uzņēmuma statūtiem.

Pamatpakalpojumu veidi un apjomi:

2020.gada beigās Kapitālsabiedrība apsaimniekoja 159 ēkas.

Gads	Īres līgumu skaits/ m ²	Apsaimniekošanas līgumu skaits/ m ²	Nomas līgumu skaits/m ²
2021.gads	721/33525	962/47779	20/1406
Plānots 2022.gadam	711/32792	967/48383	20/1406
Plānots 2023.gadam	706/32561	974/48726	20/1406

Pamatpakalpojumu apjomi pēdējo saimniecisko gadu laikā nesvārstās, bet tiek plānots, ka tuvāko trīs gadu laikā nedaudz samazināsies dzīvokļu īres līgumu skaits dēļ pašvaldībai piederošo dzīvokļu pārdošanas, savukārt, apsaimniekošanas līgumu skaits palielināsies dēļ pašvaldībai piederošo dzīvokļu pārdošanas. Nomu telpu platības palielināšanās un jaunu telpu nomas līgumu slēgšana nav plānota turpmākajā periodā.

Gads	Pašvaldības deliģētā apkopjamā platība m ²
2020	118383
2021.gadam	108778
Plānots 2022.gadam	110000
Plānots 2023.gadam	110000

2021.gadā salīdzinot ar 2020.gadu pašvaldības deleģēto tīrāmo platību apjoms samazinās par 9605 m².

Sabiedrība 2020.gadā veikusi pašvaldībai piederošo īres dzīvokļu remontdarbus 25 000 EUR apmērā. 2021.gadā plānots veikt pašvaldībai piederošo īres dzīvokļu remontdarbus 40 000 EUR apmērā.

Kapitālsabiedrība pamatpakalpojumus iedzīvotājiem un pašvaldībai nodrošina ar 29 strādājošiem, t.sk. 5 administrācijas darbinieki, 5 remontstrādnieki, 10 sētnieki, divas apkopējas, 1 elektriķis, 1 darbu aizsardzības speciālists un 7 citi darbinieki. Administrācijas darbinieki papildus savam tiešajam darbam veic darbu, kas saistīts ar Eiropas savienības fondu līdzekļu apguvi, veicot dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus. Lai samazinātu veicamo darbu izmaksas, ikdienas darbus (siltuma regulēšanu, aukstā ūdensvada un kanalizācijas stāvvadu remontu, jumta seguma atjaunošanu, dūmvadu tīrīšanu, plīts remontus u.c.) veic SIA “Aizputes nami” remontstrādnieki.

2020.gadā komercsabiedrība veikusi nodokļu maksājumus budžetā kopsummā par EUR 191765, tiek plānoti sekojoši lielākie nodokļu maksājumi budžetā EUR:

Gads	Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	VSAOI	PVN
2021	25000	76500	90000
2022	25000	77000	90000
2023	25000	77000	90000

2.2. Atskaides īpašniekiem, kontrole un atalgojuma politika

Kapitālsabiedrība regulāri sagatavo un sniedz Aizputes novada domei informāciju saskaņā ar LR likuma „Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrības pārvaldības likuma” 58.panta prasībām.

Reizē ar operatīvo finanšu informāciju kapitālsabiedrības valdes loceklis iesniedz Aizputes novada domei papildus izvērtējumu par uzņēmuma saimniecisko darbību, kā arī pašvaldības mājas lapā publiskojamu informāciju.

Kapitālsabiedrības darbību izvērtē pēc rentabilitātes, deleģēto uzdevumu izpildes kvalitātes rādītājiem, finanšu rādītājiem, labas pārvaldības principa ievērošana, finanšu līdzekļu piesaistes no Eiropas Savienības fondiem, iekšējo vadības procesu pilnveidošanas kritērijiem.

Darba samaksa ir darbiniekiem regulāri izmaksājama atlīdzība par darbu, kura ietver darba algu, normatīvajos aktos, darba koplīgumā vai darba līgumā noteiktās piemaksas, kā arī prēmijas un jebkuru cita veida atlīdzību saistībā ar darbu.

Kapitālsabiedrības darbinieku darba slodžu mēnešalgu grupas ir apstiprinātas piemērojot MK noteikumus Nr.1075 „Valsts un pašvaldību institūciju amata katalogs” un likumu „Valsts un pašvaldību institūciju amatpersonu un darbinieku atlīdzības likums”. SIA „Aizputes nami” valdes locekļa alga tiek noteikta ar Sabiedrības kapitāldaļu turētāja lēmumu.

Grāmatvedei alga tiek noteikta proporcionāli valdes locekļa algai – 80% apmērā no valdes locekļa algas;

Ēku un apsaimniekojamās teritorijas pārzinim alga tiek noteikta proporcionāli valdes locekļa algai – 70% apmērā no valdes locekļa algas;

Lietvedei – lietvedei alga tiek noteikta proporcionāli grāmatvedes algai – 76% apmērā no grāmatvedes algas;

Kasieri – kasieri alga tiek noteikta proporcionāli grāmatvedes algai – 50% apmērā no grāmatvedes algas.

Remontstrādniekiem ir noteikta laika darba alga.

Sētnieku darba samaksa tiek noteikta pēc apkopjamās platības lieluma un noteiktā izcenojuma konkrētajam darbam.

Mainoties valstī minimālajai mēneša darba algas likmei, tiek pārskatītas darbinieku darba samaksas.

3. Kapitālsabiedrības darbību un attīstību ietekmējošie iekšējie un ārējie faktori

Būtiskākie rādītāji apkopoti SVID matricā:

<i>Stiprās puses-</i>	<i>Vājās puses-</i>
1.Tirgū uzņēmums darbojas vairāk kā 25 gadus (pieredze, stabilitāte, uzticamība); 2.Efektīvs un kvalitatīvs administrācijas darbs (salīdzinoši zemas izmaksas, kadru skaits), administrācija spēj pastāvīgi strādāt ar ES projektiem; 3.Lielākajai daļai strādājošo nav nepieciešamas speciālas zināšanas (darba spēka piesaistīšana ir iespējama no vietējā darba tirgus) 4.Uzņēmums strādā konsekventi ievērojot LR likumdošanu darba tiesisko attiecību, darba drošības, uzņēmējdarbībai specifisko normu jomā.	1.Augsts fiziskais nolietojums apsaimniekošanā esošajām ēkām; 2.Iedzīvotājiem salīdzinoši pieejami zemi tarifi, kas nenodrošina uzkrājumus ēku kapitālajiem remontiem; 3.Apsaimniekošanā pilsētas vēsturiskā centra ēkas, blīva koka apbūve ar malkas apkuri un nepilnīgām komunikācijām; 4. Papildus ikdienas tiešajam darbam, jārisina sociāla rakstura problēmas pilsētas maznodrošinātiem un trūcīgiem iedzīvotājiem.
<i>Iespējas</i>	<i>Riski</i>
1.Pakalpojumu pieprasījumam nav tendence samazināties; 2.Ņemot vērā pieaugošās darba spēka izmaksas, uzņēmums var meklēt tehniskus risinājumus, lai nodrošinātu pakalpojumus	1.Iedzīvotāju maksātspējas pasliktināšanās; 2.Dzīvokļu īpašnieki nedzīvo pastāvīgi Aizputē, bet atrodas darba meklējumos ārpus valsts (komunikācijas problēmas un nevienmērīga maksājumu naudas plūsma);

klientiem; 3.Lai nodrošinātu pakalpojumu kvalitātes paaugstināšanu, pašvaldība kā īpašnieks var veikt mērķtiecīgas investīcijas; 4.Ārējie apstākļi (likumdošana, nodokļu politika, iedzīvotāju struktūra apkalpojamā teritorijā) nesekmē dzīvokļu īpašniekiem pašiem veikt apsaimniekošanu.	3.Banku atteikumi piešķirt kredītus ēku siltināšanas projektiem.
---	--

No 2018.gada 1.janvāra pielietojamie tarifi īrei: labiekārtots dzīvoklis - 0.12 EUR/m2 mēnesī; daļēji labiekārtots dzīvoklis - 0.09 EUR/m2 mēnesī; dzīvoklis bez ērtībām - 0.06 EUR/m2 mēnesī.

Pašreiz apsaimniekošanai pielietojamie tarifi, kur ēku iedzīvotāju (īpašnieki) kopsapulcē nav noteikuši citādi: labiekārtotiem dzīvokļiem (t.i. ir centrālā apkure, ūdens apgāde un kanalizācija) EUR 0,43 par 1 m2, nelabiekārtotiem – EUR 0,36 par 1 m2, pagastos – EUR 0,25 par 1 m2. Saskaņā ar īpašnieku kopsapulču lēmumiem renovētajās ēkās – no EUR 0,49 par 1 m2 līdz EUR 0,92 par 1 m2.

4. Komercesabiedrības vispārīgie stratēģiskie mērķi.

Galvenais mērķis ir saglabāt Aizputes pilsētas dzīvojamā fonda kvalitāti, izmantojot dzīvokļu īpašnieku un īrnieku uzkrātos līdzekļus, kā arī piesaistot investīcijas no Eiropas savienības fondiem. Papildmērķis - nodrošināt pašvaldības papildus deliģēto pienākumu izpildi labā kvalitātē.

Galvenais mērķis var tikt sasniegts īpašniekiem vienojoties par konkrētu ēku renovāciju un kopā ar komercesabiedrību piesaistot ES fondu līdzekļus un aizņemtus līdzekļus no komercbankām. Ēku renovācijas gadījumā komercesabiedrības administrācija aprēķina un piedāvā projekta īstenošanai nepieciešamo tarifu, ko apstiprina īpašnieki.

5. Kapitālsabiedrības finanšu mērķi, darbības efektivitāti raksturojošie rezultatīvie rādītāji.

Skatīt pielikumu nr.1 plānotā bilance, peļņas zaudējumu aprēķins un naudas plūsmas pārskats 2021., 2022. un 2023.gadam.

Kapitālsabiedrības mērķis nav peļņas gūšana, tāpēc uzņēmuma vadībai svarīgākie rādītāji ir likviditāte un rentabilitāte, kā arī spēja termiņos norēķināties ar kreditoriem.

Rādītāja nosaukums	2020.	2021.	2022.	2023.
Likviditāte1 (apgrozāmie līdzekļi/ īstermiņa saistības)	0,99	1,80	1,49	1,52

Absolūtā likviditāte (naudas līdzekļi un īstermiņa vērtspapīri/ īstermiņa saistības)	0,06	0,06	0,07	0,10
Saistību īpatsvars bilancē ((saistības/bilances kopsumma)	0,82	0,79	0,77	0,73
Komerציālā rentabilitāte (neto peļņa/neto apgrozījums *100)	5,11 %	4,47 %	4,15 %	3,79 %
Pašu kapitāla rentabilitāte (neto peļņa/ pašu kapitāla gada vidējā summa*100)	12,65 %	9,75 %	8,35 %	7,10 %

Pārskata gada peļņu plānots ieguldīt pārējās rezervēs, tādējādi palielinot Sabiedrības pašu kapitālu.

Kapitālsabiedrība sniedzot pakalpojumus klientiem reizē, atstāj pozitīvu ietekmi uz apkārtējo sociālo vidi:

- dzīvokļu īpašniekiem, līdz viņi paši nolemj apsaimniekot ēkas, ir pieejams drošs un ilgtermiņā pārbaudīts sadarbības partneris,
- kapitālsabiedrība kā darba devējs nodarbina vietējo darba spēku un ir visai nozīmīgs nodokļu maksātājs Valsts budžētā;
- pašvaldībai ir iespēja dotāciju veidā finansēt konkrētus uzdevumus, lai izpildītu savas funkcijas sabiedrības interesēs un šiem mērķiem netērēt savus administratīvos resursus.

Sagatavoja Mārtiņš Grundmanis

SIA "Aizputes nami" valdes loceklis