

APSTIPRINĀTS

Ar Aizputes novada domes _____

sēdes lēmumu Nr. _____

SIA „Aizputes nami”
Reģ. nr. 42103002652
DARBĪBAS STRATĒGIJA
2018.- 2020.gadam

Aizputē

2018.

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 drīzumā 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 22000 (divdesmit divi 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 drīzumā 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 deliģeto funkciju izpilde, konkrētu pašvaldības teritoriju apkopšanā;
- citu līguma darbu izpilde saskaņā ar uzņēmuma statūtiem.

Pamatpakalpojumu veidi un apjomi:

2017.gada beigās Kapitālsabiedrība apsaimniekoja 105 ēkas.

Gads	Īres līgumu skaits/ m ²	Apsaimniekošanas līgumu skaits/ m ²	Nomas līgumu skaits/m ²
2018.gads	567/22781	868/35985	21/1468
Plānots 2019.gadam	647/25931	883/36660	25/1600
Plānots 2020.gadam	767/31331	903/35760	30/2000

Pamatpakalpojumu apjomi pēdējo saimniecisko gadu laikā nesvārstās, bet tiek plānots, ka tuvāko trīs gadu laikā palielināsies dēļ Aizputes novadā esošo pašvaldības īpašumu pārvaldīšanas pārņemšanas no pagastu pārvaldēm. Plānots palielināt pārvaldībā esošo māju skaitu, līdz ar to palielināsies apsaimniekošanas līgumu skaits. Iepriekšējos periodos bijuši gadījumi un plānots arī tuvākajos saimnieciskajos gados, ka var samazināties īres platības, sakarā ar Aizputes pilsētas senās koka apbūves ēku fizisko nolietojumu (nepieciešami ēku kapitālie remontu).

Gads	Pašvaldības deliģētā apkopjamā platība m ²	Pašvaldības dotācijas mērķis	Pašvaldības dotācija EUR
2017	56521,50	Īres dzīvokļu logu nomaiņa un ieejas pandusa izbūve	1534
2018.gadam	70001	Mini-traktora iegādei apkopjamās teritorijas apsaimniekošanai Pašvaldībai piederošo īres dzīvokļu remontdarbiem	30000 25000
Plānots 2019.gadam	75000	Pašvaldībai piederošo īres dzīvokļu remontdarbiem	25000
Plānots 2020.gadam	80000	Pašvaldībai piederošo īres dzīvokļu remontdarbiem	25000

2018.gadā salīdzinot ar 2017.gadu pašvaldības deliģēto tīrrāmo platību apjoms pieaug par 13479,50 m².

Kapitālsabiedrība pamatpakalpojumus iedzīvotājiem un pašvaldībai nodrošina ar 20 strādājošiem, t.sk. 4 administrācijas darbinieki, 4 remontstrādnieki. 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.

2017.gadā komercsabiedrība veikusi nodokļu maksājumus budžetā kopsummā par EUR 137697, tiek plānoti sekojoši lielākie nodokļu maksājumi budžetā EUR:

Gads	Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	VSAOI	PVN
2018	30000	65000	70000
2019	30000	65000	70000
2020	30000	65000	70000

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 darba slodžu mēnešalgu grupas ir apstiprinātas piemērojot MK noteikumus Nr.1075 „Valsts un pašvaldību institūciju amata katalogs”. SIA „Aizputes nami” valdes locekļa algu nosaka Aizputes novada dome saskaņā ar LR likumiem un normatīvajiem aktiem.

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;

Kasieri – lietvedei alga tiek noteikta proporcionāli grāmatvedes algai – 76% 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 m2, nelabiekārtotiem – EUR 0,36 m2. Saskaņā ar īpašnieku kopsapulču lēmumiem renovētajās ēkās – EUR 0,95 m2.

4. Komerksabiedrības 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 komerksabiedrību piesaistot ES fondu līdzekļus un aizņemtus līdzekļus no komercbankām. Ēku renovācijas gadījumā komerksabiedrības 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 balance , peļņas zaudējumu aprēķins un naudas plūsmas pārskats 2018., 2019. un 2020.gadam.

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

Rādītāja nosaukums	2017.	2018.	2019.	2020.
Likviditāte1 (apgrozāmie līdzekļi/ īstermiņa saistības)	2,74	2,44	2,15	2,01
Absolūtā	0,66	0,26	0,20	0,20

likviditāte (naudas līdzekļi un īstermiņa vērtspapīri/ īstermiņa saistības)				
Saistību īpatsvars bilancē (saistības/bilances kopsumma)	0,63	0,66	0,70	0,70
Komerčiālā rentabilitāte (neto peļņa/neto apgrozījums *100)	7,25 %	2,54 %	2,01 %	2,01 %
Pašu kapitāla rentabilitāte (neto peļņa/ pašu kapitāla gada vidējā summa*100)	14,36 %	5,15 %	4,11 %	3,95 %

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