

APSTIPRINĀTS

SIA „Pils rajona Namu pārvalde” dalībnieku sapulcē
16.01.23.(Protokols Nr.1)

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Pils rajona Namu pārvalde" (turpmāk tekstā SIA "Pils rajona Namu pārvalde", Sabiedrība, SIA) vidēja termiņa darbības stratēģija ir izstrādāta 2023. - 2026. gadam atbilstoši Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 57. panta prasībām.



VIDĒJA TERMIŅA DARBĪBAS STRATĒGIJA 2023.-2026. gadam

JĒKABPILĪ
2023

SATURS

SATURS	2
IEVADS	3
1. VISPĀRĪGA INFORMĀCIJA	4
2. VĒSTURE	5
3. BIZNESA MODELIS, PAKALPOJUMI UN KLIENTU APRAKSTS	6
3.1. Namu apsaimniekošana	6
3.2. Centralizētā siltumapgāde	6
3.3. Atkritumu apsaimniekošana	7
3.4. Pārējo pakalpojumu sniegšana	8
4. SVID UN RISKU ANALĪZE	9
4.1. SVID analīze	9
4.2. Risku analīze	10
5.1. Namu apsaimniekošana	11
5.2. Centralizētā siltumapgāde	11
5.3. Atkritumu apsaimniekošana	11
5.4. Pārējo pakalpojumu sniegšana	12
6. VISPĀRĒJIE STRATĒGISKIE MĒRĶI	13
7. NEFINANŠU MĒRĶI	14
8. FINANŠU MĒRĶI UN RĀDĪTĀJI	16
9. BILANCE, PZA APRĒĶINS UN NAUDAS PLŪSMAS PLĀNS	17
PIELIKUMI	18

IEVADS

SIA "Pils rajona Namu pārvalde" vidēja termiņa darbības stratēģija ir dokuments, kurā nosaka turpmākos attīstības virzienus un rīcības, kas būtu īstenojami 2023.-2026. gadā.

Dokuments izstrādāts pamatojoties uz Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 57.pantu.

Ievērojot Jēkabpils novada pašvaldības 2022.gada 26.maija lēmumu Nr.454 "Par tiešās līdzdalības pārvērtēšanu kapitālsabiedrībās" Sabiedrībai reorganizācijas procesā tiek pievienota pašvaldībai piederošā kapitālsabiedrība SIA "Spungēni-Daugavieši", reģistrācijas numurs 45403015460, juridiskā adrese: Rīgas iela 150A, Jēkabpils, Jēkabpils novads, LV-5202.

SIA "Pils rajona Namu pārvalde" vidējā termiņa darbības stratēģija izstrādāta, ņemot vērā reorganizācijas procesā apvienojamo sabiedrību darbības veidus, prognozējamus finanšu rādītājus un citus apstākļus.

Stratēģija ir pamats SIA "Pils rajona Namu pārvalde" turpmākās darbības virziena noteikšanai un ievērošanai, ņemot vērā reorganizācijas procesu un izvirzītos mērķus.

1. VISPĀRĪGA INFORMĀCIJA

Sabiedrības nosaukums	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Pils rajona Namu pārvalde"		
Sabiedrības juridiskais statuss	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību		
Reģistrācijas numurs	45403004912		
PVN reģistrācijas numurs	LV45403004912		
Juridiskā adrese	Pils rajons 219-46, Jēkabpils, Jēkabpils novads, LV-5202		
Reģistrācijas datums	1995.gada 12.decembris		
Uzņēmumu reģistrā			
Reģistrācijas datums	2003.gada 28.novembris		
Komercreģistrā			
Darbības veidi	Sabiedrības pamatdarbības veids pēc NACE 2.redakcijas: <ul style="list-style-type: none"> • (68.32) Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata Papildu darbības veidi pēc NACE 2.redakcijas: <ul style="list-style-type: none"> • (35.3) Tvaika piegāde un gaisa kondicionēšana Pēc reorganizācijas procesa pabeigšanas kapitālsabiedrībai pievienojas papildus darbības veids pēc NACE 2.redakcijas: <ul style="list-style-type: none"> • (38.11) Atkritumu savākšana (izņemot bīstamos atkritumus) 		
Sabiedrības pamatkapitāls un daļas, īpašuma struktūra uz 01.01.2023.	330584 EUR (trīs simti trīsdesmit tūkstoši pieci simti astoņdesmit četri euro, 00 centi), <ul style="list-style-type: none"> • Vienas pamatkapitāla daļas vērtība ir EUR 1 (viens <i>euro</i>) • SIA "Pils rajona Namu pārvalde" vienīgais dalībnieks un 100% kapitāla daļu turētājs ir Jēkabpils novada pašvaldība. • SIA "Pils rajona Namu pārvalde" nav līdzdalības citās kapitālsabiedrībās. 		
Vadības modelis	Sabiedrības pārvaldi īsteno dalībnieks - Jēkabpils novada pašvaldība, dalībnieku sapulce un valde. Dalībnieku sapulces kompetencē esošos lēmumus pieņem kapitāla daļu turētāja pārstāvis. Valdi iecel dalībnieku sapulce.		
Veiktās iemaksas valsts vai pašvaldības budžetā	Kopš Sabiedrības saimnieciskās darbības uzsākšanas, finansiālās darbības gaitā tiek veiktas iemaksas Latvijas valsts vai pašvaldības budžetos. Iemaksas valsts/pašvaldību budžetos pārsvarā tiek veiktas dažādu nodokļu/nodevu veidā (Tabula Nr.1).		
Tabula Nr.1: "SIA "Pils rajona Namu pārvalde" samaksātie nodokļi un nodevas, EUR			
Nodeva vai nodoklis	2019	2020	2021
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	17225	22752	26990
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	58013	70621	72984
Pievienotās vērtības nodoklis	49728	39156	51441
Dabas resursu nodoklis	801	682	620
Nekustamā īpašuma nodoklis	2631	2595	2485
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	103	112	110
Transporta līdzekļu ekspluatācijas un UVTL nodoklis	1183	870	530
Kopā	129684	136788	155160
Informācija par saņemto valsts un pašvaldības budžeta finansējumu	Laika periodā no 2019.gada līdz 2021.gadam nav saņemts valsts vai pašvaldības budžeta finansējums.		

2. VĒSTURE

Uzņēmums savu saimniecisko darbību uzsācis kā Jēkabpils rajona p/u "Pils namu pārvalde", kas reģistrēts 1995.gada 12.decembrī Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā. 2003.gada 12.jūnijā Jēkabpils rajona padome pieņēma lēmumu par p/u "Pils namu pārvalde" pārveidošanu par SIA "Pils rajona Namu pārvalde" ar 2003.gada 1.jūliju. 2003.gada 28.novembrī sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Pils rajona Namu pārvalde" reģistrēta Latvijas Republikas Komercreģistrā. Jēkabpils rajona padome ar 2005.gada 12.oktobra lēmumu Nr.13 nodeva Jēkabpils pilsētas pašvaldībai bez atlīdzības SIA "Pils rajona Namu pārvalde" visas kapitāla daļas.

Ar 2021.gada 1.jūliju SIA "Pils rajona Namu pārvalde" 100% kapitāla daļas pieder jaunizveidotajai Jēkabpils novada pašvaldībai. Administratīvi teritoriālās reformas rezultātā, pamatojoties uz Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punktu, ar 2021.gada 1.jūliju Jēkabpils novada pašvaldība, reģistrācijas Nr.90000024205, ir Jēkabpils pilsētas pašvaldības, reģistrācijas Nr. 40900036289 institūciju, finanšu, mantas, tiesību un saistību pārņēmēja.

Jēkabpils novada dome 2022.gada 26.maijā pieņēma lēmumu Nr.454 "Par tiešās līdzdalības pārvērtēšanu kapitālsabiedrībās" (protokols Nr.11, 57.§) reorganizēt apvienošanas procesā SIA "Spungēni-Daugavieši" (Pievienojamā sabiedrība), reģistrācijas numurs 45403015460, juridiskā adrese Rīgas iela 150A, Jēkabpils, Jēkabpils novads, LV-5202, pievienojot to SIA "Pils rajona Namu pārvalde" (Iegūstošā sabiedrība), reģistrācijas numurs 45403004912, juridiskā adrese Pils rajons 219-46, Jēkabpils, Jēkabpils novads, LV-5202. Reorganizācijas procesā uzņēmuma pārvaldībā pāriet jauns darbības veids – atkritumu apsaimniekošana, paplašinās apsaimniekošanā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju skaits un papildinās cilvēkresursu un materiāltehniskā bāze, kas ļaus Sabiedrībai nodrošināt papildus pakalpojumus.

3. BIZNESA MODELIS, PAKALPOJUMI UN KLIENTU APRAKSTS

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Pils rajona Namu pārvalde" līdz reorganizācijas spēkā stāšanās brīdim nodarbojas ar pašvaldības īpašumā esošā dzīvojamā fonda un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanu un pārvaldīšanu, siltumenerģijas ražošanu, pārvadi un sadali Jēkabpils pilsētas Pils rajona mikrorajonā un remontdarbu, nedzīvojamo ēku uzturēšanas pakalpojumu sniegšanu galvenokārt Jēkabpils novada pašvaldībai, bet arī fiziskām, un citām juridiskām personām. Uz 2022.gada 1.novembri uzņēmumā strādā 26 darbinieki.

Sabiedrības pamatdarbību veido trīs nozares:

- Namu apsaimniekošana;
- Centralizētā siltumapgāde;
- Pārējie pakalpojumi (rotaļu laukumu apsaimniekošana, nedzīvojamo ēku uzturēšana, elektrības, santehnikas un citi remontdarbi).

Pēc reorganizācijas stāšanās spēkā Sabiedrības darbības virzienus papildinās atkritumu apsaimniekošana un citi papildus pakalpojumi.

3.1. Namu apsaimniekošana

Sabiedrības pamatdarbības veids ir nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata. Lai ar mērķtiecīgu darbību uzlabotu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu kvalitāti, piedalītos mājokļu attīstības politikas izstrādāšanā un iesniegtu priekšlikumus normatīvo aktu izmaiņām, SIA "Pils rajona Namu pārvalde" aktīvi sadarbojas ar valsts un pašvaldību institūcijām, namu pārvaldītāju asociācijām un komersantiem. Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteikto, SIA "Pils rajona Namu pārvalde" ir reģistrēta dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā. Ievērojot likuma: "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septītajā daļā minēto, Jēkabpils novada pašvaldība ar SIA "Pils rajona Namu pārvalde" 2021.gada 20.decembrī ir noslēgusi līgumu par dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu uz laiku līdz 2023.gada 31.decembrim.

Pirms reorganizācijas spēkā stāšanās SIA "Pils rajona Namu pārvalde" pārvaldīšanā un apsaimniekošanā uz 2022.gada 1.novembri ir 13 dzīvojamās mājas ar 526 dzīvokļiem, kuru kopējā platība – 26 468,63 m². No 526 dzīvokļiem 364 jeb 69,2% ir privatizēti dzīvokļi, 162 jeb 30,8% – neprivatizēti dzīvokļi.

Pēc reorganizācijas stāšanās spēkā, Sabiedrība pārņem apsaimniekošanā SIA "Spungēni-Daugavieši" apsaimniekotās 34 daudzdzīvokļu mājas, ar kopskaitā 472 dzīvokļu īpašumiem. No kopējā dzīvokļu skaita 174 dzīvokļi pieder Jēkabpils novada pašvaldībai.

Maksa kapitālsabiedrības klientiem par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumiem tiek noteikta atbilstoši katrai mājai nepieciešamajām obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām un citām noteiktajām pārvaldīšanas darbībām.

3.2. Centralizētā siltumapgāde

Ņemot vērā, ka SIA "Pils rajona Namu pārvalde" izveidota ar mērķi nodrošināt siltumapgādes pakalpojumu sniegšanu, nodrošinot siltumapgādes infrastruktūras pamatelementu modernizāciju, samazinot siltumenerģijas zudumus un veicinot energoefektivitāti Pils rajona

mikrorajonā, 2014.gada 2.oktobrī tika noslēgts sabiedriskā pakalpojuma līgums par siltumapgādes pakalpojumu sniegšanu starp Jēkabpils pilsētas pašvaldību un SIA "Pils rajona Namu pārvalde" uz laiku līdz 2024.gada 1.oktobrim. Līgumā noteikta Sabiedrisko pakalpojumu sniedzējam piešķirto ekskluzīvu tiesību būtība, veicot siltumapgādes pakalpojumu sniegšanas pienākumu, kā arī noteikti pienākumi un atbildība.

SIA "Pils rajona Namu pārvalde" centralizētajai siltumapgādes sistēmai pieslēgtas 12 daudzdzīvokļu mājas ar kopējo apsildāmo platību 26870 m² – apsaimniekošanā esošās 9 daudzdzīvokļu mājas (Pils rajons 56, 200, 201, 202, 203, 204, 215, 218, 219) un saskaņā ar līgumu par siltumenerģijas piegādi un lietošanu – daudzdzīvokļu mājas Pils rajons 52, Pils rajons 53, Pils rajons 55.

SIA "Pils rajona Namu pārvalde" nodrošina arī centralizēto siltumenerģijas piegādi Jēkabpils novada pašvaldības "Jēkabpils Vēstures muzejs" ēkām Rīgas ielā 216A, Jēkabpilī un Rīgas ielā 216 B, Jēkabpilī.

Uzņēmuma īpašumā ir viena katlu māja. Kopējais siltumtīklu garums ir 1923 m. Katlu mājā uzstādīti divi katli – katls AK-1500 ar jaudu 1,5 MWh un ūdenssildāmais katls AK-1000 ar jaudu 1,0 MWh.

Jēkabpils novada dome 2022.gada 22.septembrī pieņēma lēmumu Nr.822 "Par SIA "Pils rajona Namu pārvalde" sniegtā pakalpojuma – siltumapgādes tarifa noteikšanu", ar kuru apstiprināja SIA "Pils rajona Namu pārvalde" siltumenerģijas tarifu par 1 MWh 97,96 EUR, bez pievienotās vērtības nodokļa, tarifs stājās spēkā 01.10.2022.

3.3. Atkritumu apsaimniekošana

SIA "Pils rajona Namu pārvalde" pēc reorganizācijas stāšanās spēkā pārņēma SIA "Spungēni-Daugavieši" atkritumu savākšanas pakalpojuma sniegšanas funkciju. Sadzīves atkritumu savākšanas nodrošināšana un izvešanas organizēšana ir viena no pašvaldības pastāvīgajām funkcijām. Sadzīves atkritumu apsaimniekošana Jēkabpils novadā tiek organizēta saskaņā ar Jēkabpils novada domes 28.04.2022. saistošajiem noteikumiem Nr. 16 "Par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Jēkabpils novadā". Atkritumu apsaimniekotājam jānodrošina sadzīves atkritumu savākšana un nogādāšana uz sadzīves atkritumu poligonu "Dziļā vāda".

Sabiedrība pēc reorganizācijas spēkā stāšanās nodrošinās atkritumu izvešanu Jēkabpils novada Atašienes, Mežāres, Vīpes, Variešu, Kūku pagastos.

Kapitālsabiedrība Jēkabpils novadā plāno nodrošināt:

- Nešķirotu sadzīves atkritumu savākšanu;
- Dalīto atkritumu savākšanu;
- Būvgružu, liela izmēra atkritumu savākšanu.

Kā galvenos darba uzdevumus izvirzot:

- Veikt savlaicīgu sadzīves atkritumu izvešanu atbilstoši noslēgtajiem līgumiem;
- Veikt sadzīves atkritumu transportēšanu uz tiem paredzētajām vietām (šķirošanai vai apglabāšanai).

Pēc reorganizācijas spēkā stāšanās Sabiedrība pārņems līgumsaistības no SIA "Spungēni-Daugavieši" ar Jēkabpils novada pašvaldību par atkritumu apsaimniekošanu. Pēc Valsts vides dienesta saņemtas atkritumu apsaimniekošanas atļaujas, kas ir spēkā no 2014. gada 22. decembra līdz 2024. gada 21. decembrim atbilstoši ar pašvaldību saskaņotiem grafikiem, SIA "Pils rajona

Namu pārvalde" nodrošinās sadzīves atkritumu tvertņu iztukšošanu un sadzīves atkritumu izvešanu no atkritumu tvertņu laukumiem un atkritumu novietnēm. Atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumi privātmājām, vasarnīcām Jēkabpils novadā tiks sniegti pamatojoties uz atkritumu apsaimniekošanas līgumu pamata, maksājot par atkritumu konteineru nomu, un norēķinoties par saņemtā pakalpojuma apjomu.

3.4. Pārējo pakalpojumu sniegšana

Sabiedrība papildus nodrošina dažādu veidu pakalpojumus, kas veicina Sabiedrības izaugsmes un attīstības iespējas. SIA "Pils rajona Namu pārvalde" līdz 2023.gada 3.aprīlim ir noslēgts līgums ar Jēkabpils novada pašvaldību, par bērnu rotaļu un mini sporta laukumu apsaimniekošanu Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, kā arī 2022.gada 18.februārī noslēgts līgums ar Jēkabpils novada pašvaldību par tās īpašumā esošo nedzīvojamo ēku un tām piesaistīto teritoriju uzturēšanu un apsaimniekošanu. Sabiedrība ir noslēgusi līgumus ar atsevišķām novada pašvaldības iestādēm un citām juridiskām personām par dažādu veidu pakalpojumu sniegšanu, piemēram, par apkures sistēmas apkalpošanu un uzraudzību Jēkabpils Vēstures muzeja Brīvdabas nodaļā "Sēļu sēta" Filozofu ielā 6, Jēkabpilī, par apkures sistēmas apkalpošanu un uzraudzību pirmsskolas izglītības iestādē "Bērziņš" Madonas ielā 50, Jēkabpilī u.c.

Atbilstoši Sabiedrības cilvēkresursiem un tehniskās bāzes iespējām, Sabiedrība nodrošina arī santehniķu, elektriķu, remontstrādnieku pakalpojumu pieejamību iedzīvotājiem un novadā strādājošajiem uzņēmumiem. Pēc SIA "Spungēni-Daugavieši" pievienošanas SIA "Pils rajona Namu pārvalde" savā pārziņā iegūs papildus ievērojamu tehnisko bāzi - autogreideri, traktoru ar 3 agregātiem u.c. tehniku. Līdz ar tehniskās bāzes paplašināšanos SIA "Pils rajona Namu pārvalde" ir iespēja nodrošināt dažādus papildus transporta pakalpojumus - ceļu greiderēšanu, ceļu un ielu uzturēšanu, uzkopšanu, būvniecību.

4. SVID UN RISKU ANALĪZE

4.1. SVID analīze

Stiprās puses:

- Vairāk kā 20 gadu pieredze dzīvojamā fonda apsaimniekošanā un siltumapgādē;
- Darbinieku pieredze un profesionalitāte;
- Ģeogrāfiskās atrašanās vietas priekšrocības ātras un kvalitatīvas uzņēmuma klientu apkalpošanas nodrošināšanai;
- Atbilstoši apstiprinātajam maksas pakalpojumu cenrādīm dažādu maksas pakalpojumu sniegšana klientiem;
- Konkurētspējīgas sniegto pakalpojumu cenas;
- Efektīvs resursu izlietojums;
- Sociālās garantijas darbiniekiem, atbilstoši darba apstākļi;
- Materiāli tehniskā bāze saimnieciskās darbības veikšanai;
- Pastāvīgs darbs ar parādu piedziņu.

Vājās puses:

- Apsaimniekoto namu fiziskais nolietojums un energoefektivitātes nodrošināšanas problemātika;
- Ierobežoti finanšu resursi atsevišķu uzņēmuma izvirzīto mērķu ātrai sasniegšanai;
- Esošo pamatlīdzekļu nolietojums;
- Apsaimniekojamo ēku dzīvokļu īpašnieku zemā maksātspēja, kā rezultātā nav iespējams uzkrāt dzīvojamo māju finanšu līdzekļus.

Iespējas:

- Uzlabot sadarbību ar esošajiem klientiem, veicināt uzņēmuma atpazīstamību un reputāciju;
- Piesaistīt jaunus klientus piedāvājot uzņēmuma sniegtos pakalpojumus;
- Paplašināt piedāvāto pakalpojumu klāstu;
- Veicināt sabiedrības informētību par uzņēmuma sniegtajiem pakalpojumiem;
- Daudzdzīvokļu namu energoefektivitātes pasākumu īstenošana;

Draudi:

- Pakalpojuma saņēmēju maksātspēja, parādnieku skaita palielināšanās;
- Konkurences palielināšanās, veidojoties privātiem dzīvojamo māju apsaimniekošanas uzņēmumiem;
- Straujš un neparedzēts degvielas, elektroenerģijas u.c. uzņēmuma patērēto resursu cenu kāpums;
- Kvalitatīva darbaspēka trūkums;
- Neprognozējama ekonomiskā politika;
- Poligonā apglabāšanai nododamo sadzīves atkritumu tarifa paaugstināšanās, dabas resursu nodokļa palielinājums;
- Pakalpojuma saņēmēju skaita samazināšanās.

4.2. Risku analīze

Kapitālsabiedrības risku izvērtējums iekļauj visus Sabiedrības saimnieciskās darbības veidus. Riska izvērtējamā tiek iekļauti riski ar vidēju un augstu riska līmeni.

Būtisks risks Sabiedrībai ir iedzīvotāju maksātspējas samazināšanās, kā rezultātā samazinoties Sabiedrības ieņēmumiem, var rasties apstākļi, kad Sabiedrība nespēj pildīt savas saistības un nodrošināt noslēgto līgumu izpildi. Lai mazinātu šo risku, SIA "Pils rajona Namu pārvalde" jau šobrīd ir uzsāktas darbības ar mērķi veidot parādnieku kredītvēsturi un disciplinēt iedzīvotājus laicīgi veikt norēķinus par saņemtajiem pakalpojumiem. Parādnieki tiek brīdināti, ka dati par kavētajiem maksājumiem tiks nodoti ievietošanai parādnieku reģistrā, kā arī pakāpeniski sagatavoti prasības pieteikumi tiesā.

Nozīmīgs Sabiedrības saimnieciskās darbības risks ir piegādātāju cenu izmaiņas. Ja Sabiedrībai nepieciešamo izejmateriālu – kurināmā, degvielas, elektroenerģijas, būvmateriālu cenas strauji un neparedzami paaugstināsies, izmaksas var pārsniegt noteiktos tarifus un radīt Sabiedrībai zaudējumus. Šādi riski tiek samazināti veicot tirgus izpēti un izvēloties piegādātāju ar visizdevīgāko piedāvājumu.

Konkurences pastiprināšanās nozarē ir vidējs risks Sabiedrības darbībā un tā būtiskums ir atkarīgs no darbības veida. Centralizētās siltumenerģijas nozarē, kurā ir nepieciešamas lielas investīcijas, lai iekļūtu tirgū, kā arī jāsaņem atbilstošas atļaujas un tarifu jānosaka atbilstoši normatīvajiem aktiem, nav paredzama tiešo konkurentu parādīšanās. Savukārt namu apsaimniekošanas nozarē konkurences parādīšanās risks ir augsts. Nav noteikti nekādi ierobežojoši faktori, kas māju dzīvokļu īpašnieku kopībām aizliegtu tiesības atteikties no SIA "Pils rajona Namu pārvalde" sniegtā mājas apsaimniekošanas pakalpojuma un izvēlēties citu komersantu. Uzņēmums samazina šo risku nodrošinot iedzīvotājiem ekonomiski izdevīgu un uz vides kvalitātes attīstību vērstu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanas pakalpojumu. Arī atkritumu apsaimniekošanā pastāv salīdzinoši augsts konkurences pastiprināšanās risks. Lai arī pati iekļūšana tirgū pieprasa relatīvi augstas investīcijas un nepieciešams saņemt dažādas atļaujas, Jēkabpils novada teritorijā jau esošie atkritumu apsaimniekotāji ir ar spēcīgu loģistikas un materiāltehnisko bāzi. Šādu risku samazina ar pakalpojuma pieejamības nodrošināšanu.

SIA "Pils rajona Namu pārvalde" nodrošinot centralizēto siltumapgādi saskaras ar būtisku un neparedzamu ražošanas risku, kas var atstāt lielu ietekmi uz centralizētās siltumapgādes pakalpojuma nodrošināšanu. Neparedzami iekārtu bojājumi var radīt ievērojamus zaudējumus, tāpēc, lai mazinātu šo risku, jāveic profilakses un savlaicīgas pārbaudes, kā arī vecās iekārtas jānomaina uz jaunām.

Ņemot vērā Sabiedrības rīcībā esošo centralizētās siltumapgādes tehnisko bāzi un tās tehnisko specifiku, Sabiedrībai šajā darbības veidā pastāv vidējs darbaspēka risks. SIA "Pils rajona Namu pārvalde" strādā kvalificēti un pieredzējuši darbinieki, tomēr jauna darbaspēka piesaiste var būt apgrūtināta, jo darbaspēka tirgū ir samērā maz šāda veida speciālistu, kas būtu zinoši siltumenerģijas ražošanā. Kapitālsabiedrība samazina šo risku papildus ikdienā apmācot jau esošos darbiniekus un meklējot iespējas piesaistīt jaunus speciālistus.

5. TIRGUS UN KONKURENTU ANALĪZE

Pēc reorganizācijas stāšanās spēkā SIA "Pils rajona Namu pārvalde" nodrošinās pakalpojumus – centralizētās siltumapgādes, namu apsaimniekošanas, atkritumu apsaimniekošanas nozarēs, tāpat, izmantojot materiāli tehnisko bāzi un cilvēkresursus sniegs papildus pakalpojumus atbilstoši iedzīvotāju interesēm.

5.1. Namu apsaimniekošana

Reorganizācijas procesā Sabiedrībai pievienojot SIA "Spungēni-Daugavieši" tās apsaimniekošanā pāries 34 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kas nozīmē, ka kopā Sabiedrība pārvaldīs 47 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Jēkabpils novada teritorijā. Lielākais namu apsaimniekošanas uzņēmums Jēkabpils novadā ir Jēkabpils novada pašvaldībai piederošā kapitālsabiedrība SIA JK Namu pārvalde, kas apsaimnieko 209 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, otra, arī Jēkabpils novada pašvaldībai piederošā kapitālsabiedrība ir SIA "Vīgants", kuras pārvaldīšanā ir 65 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas. Jēkabpils novadā daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanas pakalpojumu vēl sniedz Jēkabpils novada pašvaldības kapitālsabiedrības SIA "Aknīstes pakalpojumi" – apsaimniekojot 22 mājas un SIA "Viesītes komunālā pārvalde" – apsaimniekojot 52 mājas.

Pastāv arī citi namu apsaimniekotāji ar salīdzinoši nelielu apsaimniekojamo māju skaitu, kas pārsvarā ir aktīvākie daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieki, kas izveido dzīvokļu īpašnieku biedrības un paši saviem spēkiem apsaimnieko māju.

5.2. Centralizētā siltumapgāde

SIA "Pils rajona Namu pārvalde" piegādā siltumenerģiju salīdzinoši nelielam un kompakam mikrorajonam, līdz ar to spēj nodrošināt pakalpojumu ar siltumenerģijas zudumiem, kas ir mazāki kā 10%. Sabiedrības sniegtā pakalpojuma saņēmēji ir siltumenerģijas lietotāji – pašvaldības iestāde – "Jēkabpils vēstures muzejs", juridiskas un fiziskas personas, dzīvokļu īpašnieku biedrības, kuru siltumapgādes sistēmas ir pieslēgtas SIA "Pils rajona Namu pārvalde" centralizētajai siltumapgādes sistēmai.

Uzņēmuma tiešie konkurenti piegādā siltumenerģiju no savām katlu mājām tikai savos katlu mājas atdalītajos tīklos, līdz ar to uzņēmuma sniegtie pakalpojumi ir ar lokālu raksturu. Jēkabpils novadā lielākais siltumenerģijas ražotājs ir SIA "Jēkabpils siltums". Šis un citi tirgus dalībnieki, ņemot vērā to īpašumā vai lietojumā esošo infrastruktūru, energoapgādes objektus un to atrašanās vietu, tehniski bez lieliem materiāliem ieguldījumiem nespēj nodrošināt siltumenerģijas pakalpojumu Sabiedrības darbības zonā.

5.3. Atkritumu apsaimniekošana

Atkritumu apsaimniekošanu Jēkabpils pilsētas administratīvajā teritorijā nodrošina Jēkabpils novada pašvaldības kapitālsabiedrība SIA "Jēkabpils pakalpojumi", kas pēc reorganizācijas spēkā stāšanās ir Sabiedrības viens no tiešajiem konkurentiem.

Jēkabpils novada Salas un Sēlpils pagastos atkritumu apsaimniekošanu nodrošina Jēkabpils novada pašvaldības kapitālsabiedrība SIA "Vīgants".

SIA "Vidusdaugavas SPAAO" nodrošina atkritumu apsaimniekošanu Jēkabpils novada Viesītes, Aknīstes pilsētā, Aknīstes, Asares, Gārsenes, Ābeļu, Dignājas, Dunavas, Kalna, Leimaņu, Rubenes, Elkšņu, Rites, Saukas, Viesītes un Zasas pagastos.

SIA "Pils rajona Namu pārvalde" pēc reorganizācijas iestāšanās veiks atkritumu apsaimniekošanu Jēkabpils novada Atašienē, Kūkās, Krustpilī, Mežārē, Vīpē un Variešos, pēc noslēgtajiem līgumiem ar privātmāju īpašniekiem, vasarnīcu vai dārza mājas īpašniekiem, daudzdzīvokļu dzīvojamo namu iedzīvotājiem un juridiskajām personām par atkritumu savākšanu un noglabāšanu.

5.4. Pārējo pakalpojumu sniegšana

Sabiedrība papildus nodrošina dažādu veidu pakalpojumus, kas veicina Sabiedrības izaugsmes un attīstības iespējas, tsk. nedzīvojamo ēku un tām piesaistīto teritoriju uzturēšanu un apsaimniekošanu, par apkures sistēmas apkalpošanu un uzraudzību. Atbilstoši Sabiedrības cilvēkresursiem un tehniskās bāzes iespējām, Sabiedrība nodrošina arī santehniķu, elektriķu, remontstrādnieku pakalpojumu pieejamību iedzīvotājiem un novadā strādājošajiem uzņēmumiem. Pēc reorganizācijas SIA iegūs papildus ievērojamu tehnisko bāzi - autogreideri, traktoru ar 3 agregātiem u.c. tehniku. Līdz ar tehniskās bāzes paplašināšanos SIA "Pils rajona Namu pārvalde" ir iespēja nodrošināt dažādus papildus transporta pakalpojumus - ceļu greiderēšanu, ceļu un ielu uzturēšanu, uzkopšanu, būvniecību. Minētos pakalpojumu veidus novadā piedāvā vairāki nelieli komersanti. SIA "Pils rajona Namu pārvalde" priekšrocība ir sniegto pakalpojumu daudzveidībā un apstākļi, ka potenciālie klienti viedokli par SIA sniegto pakalpojumu kvalitāti iegūst saņemot kādu no SIA pamatdarbības pakalpojumiem.

6. VISPĀRĒJIE STRATĒĢISKIE MĒRĶI

SIA "Pils rajona Namu pārvalde" vispārējie stratēģiskie mērķi ir noteikti Jēkabpils novada domes 2022.gada 26.maija lēmumā Nr.454 "Par tiešās līdzdalības pārvērtēšanu kapitālsabiedrībās":

- Ilgtermiņā nodrošināt nepārtrauktu un kvalitatīvu siltumapgādes pakalpojumu pieejamību un sniegšanu fiziskām un juridiskām personām.
- Pašvaldības īpašumā esošā dzīvojamā fonda, kā arī daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kvalitatīva apsaimniekošana un pārvaldīšana.
- Energoefektīvu pasākumu ieviešana.
- Vidi saudzējošas un resursu taupošas infrastruktūras attīstība.

Ievērojot reorganizācijas procesu SIA "Pils rajona Namu pārvalde" ņem vērā Jēkabpils novada domes 2022.gada 26.maija lēmumā Nr.454 noteiktos SIA "Spungēni-Daugavieši" vispārējos stratēģiskos mērķus:

- Pašvaldības īpašumā esošā dzīvojamā fonda, kā arī daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kvalitatīva apsaimniekošana un pārvaldīšana.
- Nodrošināt kvalitatīvus sadzīves atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumus atbilstoši normatīvo aktu prasībām un saistošajiem noteikumiem,
- Vidi saudzējošas un resursu taupošas infrastruktūras attīstība.

Politikas plānošanas dokumenti, no kuriem izriet mērķi, kurus pašvaldība vēlas sasniegt ar līdzdalību SIA "Pils rajona Namu pārvalde":

1. Jēkabpils novada ilgtspējīgas attīstības stratēģija 2021. - 2035.gadam (turpmāk- Jēkabpils novads 2035), apstiprināta ar 25.11.2021. Domes lēmumu Nr.501.
2. Jēkabpils novada attīstības programma 2021. – 2027.gadam (turpmāk- Attīstības programma), apstiprināta ar 25.11.2021. Domes lēmumu Nr.500.

Apvienojamo kapitālsabiedrību stratēģiskie mērķi atbilst pašvaldības vispārējiem stratēģiskajiem mērķiem, kas izriet no noteiktās autonomās funkcijas – organizēt iedzīvotājiem komunālos pakalpojumus, kā arī "Jēkabpils novads 2035" un Attīstības programmā noteiktajiem rīcības virzieniem:

- RV20. Energoefektivitātes kāpināšana;
- RV21. Atjaunojamo energoresursu plašāka izmantošana
- RV27. Daudzdzīvokļu māju pagalmu pilnveides veicināšana;
- RV28. Pašvaldības nekustamā īpašuma uzturēšana un attīstība.

Ņemot vērā minēto un pamatojoties uz Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 1.panta pirmās daļas 18.punktu un 7.panta otrās daļas 2.punktu, iegūstošai SIA "Pils rajona Namu pārvalde" ir šādi vispārējie stratēģiskie mērķi:

- Ilgtermiņā nodrošināt nepārtrauktu un kvalitatīvu siltumapgādes pakalpojumu pieejamību un sniegšanu fiziskām un juridiskām personām;
- Pašvaldības īpašumā esošā dzīvojamā fonda, kā arī daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kvalitatīva apsaimniekošana un pārvaldīšana.
- Nodrošināt kvalitatīvus sadzīves atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumus atbilstoši normatīvo aktu prasībām un saistošajiem noteikumiem,
- Energoefektīvu pasākumu ieviešana.
- Vidi saudzējošas un resursu taupošas infrastruktūras attīstība.

7. NEFINANŠU MĒRĶI

SIA "Pils rajona Namu pārvalde" nefinanšu mērķi, kas izriet no kapitālsabiedrībai noteiktā vispārējā stratēģiskā mērķa, tiesību aktiem un politikas plānošanas dokumentiem un ir saistīti ar publiskai personai noteikto funkciju izpildes nodrošināšanu atspoguļoti tabulā "SIA "Pils rajona Namu pārvalde" noteiktie nefinanšu mērķi 2023.-2025. gadam"

SIA "Pils rajona Namu pārvalde" noteiktie nefinanšu mērķi 2023.-2025. gadam

Nefinanšu mērķis	2023.	2024.	2025.
Nodrošināt nepārtrauktu un kvalitatīvu siltumapgādes pakalpojumu pieejamību un sniegšanu fiziskām un juridiskām personām (<i>siltumapgāde</i>)	Bez pārtraukumiem	Bez pārtraukumiem	Bez pārtraukumiem
Uzlabot pārvaldībā esošo ēku tehnisko stāvokli, katru gadu veicot pārvaldīšanā esošo māju kāpņu telpu kosmētisko remontu (<i>daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kāpņu telpu kosmētiskais remonts</i>)	Vismaz 2	Vismaz 1	Vismaz 1
Uzlabot pārvaldībā esošo ēku tehnisko stāvokli, veicot balkonu/ lodžiju renovāciju (<i>daudzdzīvokļu dzīvojamo māju balkonu remonts</i>)	Vismaz 5	Vismaz 5	Vismaz 5
Siltumenerģijas zudumi siltumtrasē, apkures sezonā no kopējām saražotajām megavatstundām (mwh) (<i>procentos</i>)	Zem 10%	Zem 10%	Zem 10%
Sabiedrības informēšana par uzņēmuma sniegtajiem pakalpojumiem, publicitātes nodrošināšana (<i>izpildītas obligāti publiskojamās informācijas prasības</i>)	Prasības 100% izpildītas	Prasības 100% izpildītas	Prasības 100% izpildītas
Vidi saudzējošas un resursu taupošas infrastruktūras attīstības veicināšana (<i>apsaimniekoto māju iedzīvotājiem izsniegti informatīvie materiāli par aktuālajām energoefektivitātes uzlabošanas atbalsta programmām vai sadzīves atkritumu šķirošanu</i>)	Vismaz 1 rezi	Vismaz 1 rezi	Vismaz 1 rezi
Uzlabot katlumājas saimniecisko telpu energoefektivitāti uzstādot plastikāta logus (<i>siltumapgāde, logu nomaiņa katlumājā</i>)	Vismaz 4 gab.	Vismaz 3 gab.	Vismaz 3 gab.

8. FINANŠU MĒRĶI UN RĀDĪTĀJI

SIA "Pils rajona Namu pārvalde" finansējumu lielākoties veido ieņēmumi no Jēkabpils novada pašvaldības deleģēto darbu veikšanas - ieņēmumi no dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas, centralizētā siltumapgādes pakalpojuma sniegšanas kā arī ieņēmumi no pakalpojumu sniegšanas un pēc reorganizācijas spēkā stāšanās – ieņēmumi no atkritumu apsaimniekošanas. SIA "Pils rajona Namu pārvalde" 2021.gada darbības rezultāts ir peļņa 28 751 EUR. Sabiedrības 2022. gada plānota peļņa 2 330 EUR.

Kapitālsabiedrības finanšu politikas galvenais kritērijs ir tā likviditātes/maksāspējas rādītāji. Absolūtās likviditātes koeficients 2021.gadā ir 1,13, kas nozīmē, ka ar uzņēmuma rīcībā esošajiem naudas līdzekļiem Sabiedrība spēj segt 100% savas īstermiņa saistības. Absolūtās likviditātes rādītājs norāda uz SIA "Pils rajona Namu pārvalde" ekonomiskās darbības specifiku – ir saņemti rēķini par sniegtajiem pakalpojumiem, par kuriem iedzīvotāji norēķināsies tikai nākošajā periodā.

2023-2026.gadā SIA "Pils rajona Namu pārvalde" tiek noteikti sekojoši finanšu mērķi :

- Līdzekļu efektīva izmantošana, nodrošinot, ka aktīvu rentabilitāte ir >0 ;
- Apgrozāmo līdzekļu efektīva izmantošana, nodrošinot, ka kopējās likviditātes koeficienta normatīvā robeža >1 ;
- Nodrošināt uzņēmuma apgrozījuma palielināšanos, vidējā termiņā stabilizēt ieņēmumu apjomu, gūstot peļņu no saimnieciskās darbības;
- Samazināt vai būtiski nepalielināt debitoru parāda īpatsvaru bilancē;
- Uzlabot vai būtiski nepalielināt saistību īpatsvaru bilancē;

Konkrēti finanšu mērķu sasniedzamie rādītāji atspoguļoti stratēģijas pielikumā Nr. 1

9. BILANCE, PZA APRĒĶINS UN NAUDAS PLŪSMAS PLĀNS

Veidojot finanšu prognozes, ņemta vērā kapitālsabiedrības finanšu rādītāju svārstību dinamika iepriekšējos pārskata periodos, iespējamās tirgus svārstību tendences, kā arī kapitālsabiedrības vadības pieņēmumi par attīstības iespējām. SIA "Pils rajona Namu pārvalde" vidēja termiņa mērķi ir vērsti uz finanšu darbības stabilitātes nodrošināšanu, optimāli pārvaldot darbiniekus, uzņēmuma finanšu līdzekļus un pārvaldībā esošos infrastruktūras resursus.

SIA "Pils rajona Namu pārvalde" stratēģijas ietvaros izstrādātas finanšu plānu prognozes

- Bilance (skat. 2.pielikumu);
- Peļņas vai zaudējumu aprēķins (skat. 3.pielikumu);
- Naudas plūsma (skat. 4.pielikumu).

Valdes loceklis

Klāvs Jirgens

PIELIKUMI

1.pielikums

SIA "Pils rajona Namu pārvalde" finanšu rādītāju mērķi

1. tabula SIA "Pils rajona Namu pārvalde" finanšu rādītāju mērķi:

Finanšu rādītāja nosaukums	2021 (fakts)	2022 (plāns)	2023 (plāns)	2024 (plāns)	2025 (plāns)
Neto apgrozījums, EUR	489342	477708	654098	686803	692300
Pašu kapitāla rentabilitāte	8,8%	0,9%	0,2%	1,2%	0,7%
Aktīvu rentabilitāte	5,9%	0,7%	0,2%	1,0%	0,5%
Realizācijas rentabilitāte	5,9%	0,5%	0,1%	0,5%	0,3%
Kopējās likviditātes koeficients	1,8	1,7	2,6	2,2	2,0
Pašu kapitāla līdzdalība	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8
Debitoru īpatsvars bilancē	0,2	0,26	0,27	0,27	0,27
Saistību īpatsvars bilancē	0,3	0,22	0,19	0,23	0,24
Saistību attiecība pret pašu kapitālu	0,5	0,28	0,24	0,30	0,32
Neto peļņa, EUR	28751	2330	519	3424	1950

2.pielikums

SIA "Pils rajona Namu pārvalde" Bilance (EUR)

2. tabula SIA "Pils rajona Namu pārvalde" Bilance (EUR):

Rādītāja nosaukums	2021 (fakts)	2022 (plāns)	2023 (plāns)	2024 (plāns)	2025 (plāns)
Ilgtermiņa ieguldījumi	202845	218845	171471	178771	188771
Apgrozāmie līdzekļi	288471	128820	164654	180191	178675
Aktīvi kopā	491316	347665	336125	358962	367446
Pašu kapitāls	326871	271500	272019	275962	277912
Kreditori	164445	76165	64106	83000	89534
Pasīvi kopā	491316	347665	336125	358962	367446

3.pielikums
SIA "Pils rajona Namu pārvalde" Peļņas vai zaudējumu aprēķins (EUR)

3. tabula SIA "Pils rajona Namu pārvalde" Peļņas vai zaudējumu aprēķins (EUR):

Rādītāja nosaukums	2021 (fakts)	2022 (plāns)	2023 (plāns)	2024 (plāns)	2025 (plāns)
Neto apgrozījums	489342	477708	654098	686803	692300
Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	-381172	-380183	-544455	-566233	-574234
Bruto peļņa vai zaudējumi	108170	97525	109643	120570	118066
Administrācijas izmaksas	-82204	-95900	-108234	-113646	-115146
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	11609	4000	4670	7000	9000
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	-7949	-3100	-5560	-10500	-9970
Procentu maksājumi	-875	-195	0	0	0
Peļņa vai zaudējumi pirms nodokļiem	28751	2330	519	3424	1950
Nodokļi	0	0	0	0	0
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	28751	2330	519	3424	1950

4.pielikums
SIA "Pils rajona Namu pārvalde" Naudas plūsma (EUR)

4. tabula SIA "Pils rajona Namu pārvalde" Naudas plūsma (pēc netiešās metodes) (EUR):

Rādītāja nosaukums	2021 (fakts)	2022 (plāns)	2023 (plāns)	2024 (plāns)	2025 (plāns)
Naudas atlikums uz gada sākumu	69712	42280	33585	68900	75230
Pamatdarbības neto naudas plūsma	141439	8805	59315	16330	23480
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	-16560	-16000	-24000	-10000	-25000
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	-7963	-1500	0	0	0
Naudas atlikums uz gada beigām	186628	33585	68900	75230	73710