

Informācija par situāciju SIA “Alūksnes nami”, tās stratēģiju (kopsavilkumu), mērķiem un izaicinājumiem

1. SIA “Alūksnes nami” vispārējs raksturojums

SIA “Alūksnes nami” ir Alūksnes novada pašvaldības 100% kapitālsabiedrība.

SIA “Alūksnes nami” pamatdarbība ir Alūksnes novada pašvaldības dzīvojamā fonda pārvaldīšana, kā arī dzīvokļu īpašnieku pārņemto dzīvojamo māju un tām pieguļošo teritoriju racionāla un lietderīga pārvaldīšana un apsaimniekošana.

Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septītajā daļā noteikts pašvaldības pienākums – pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku kopībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Saskaņā ar pilnvarojuma līgumu SIA “Alūksnes nami” nodrošina likumā noteiktā pašvaldības pienākuma izpildi.

SIA “Alūksnes nami” ir reģistrēta Būvkomersantu reģistrā un nodarbojas arī ar būvniecības darbu veikšanu. Saskaņā ar statūtos noteikto SIA “Alūksnes nami” veic šādus komercdarbības veidus: sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana; ēku būvniecība; inženierbūvniecība; specializētie būvdarbi; uzglabāšanas un transporta palīgdarbības; operācijas ar nekustamo īpašumu; ēku uzturēšanas un ainavu arhitektu pakalpojumi.

SIA “Alūksnes nami” apmaksātais pamatkapitāls ir EUR 138 759,00 ko veido 138 759 vienādas kapitāla daļas ar vienas kapitāla daļas nominālvērtību EUR 1,00.

SIA “Alūksnes nami” apgrozījums 2019.gadā sasniedza EUR 730 319. SIA “Alūksnes nami” 2019.gada darbības rezultāts bija peļņa EUR 17 091 apmērā un iepriekšējo periodu nesegtie zaudējumi – EUR 236 153 apmērā.

Uzņēmuma darbību nodrošina 8 administrācijas darbinieki un 20 tehniskie darbinieki, aptverot tādus darbus kā- santehnisks un inženiersistēmu apkalpošanas darbi, vispārceltnieciskie, skārdnieka darbi, metināšanas, kokapstrādes un uzkopšanas darbi.

2. SIA “Alūksnes nami” stratēģija (kopsavilkums), mērķi

SIA “Alūksnes nami” vidējā termiņa darbības stratēģijā 2020.-2022.gadam, kā galvenie stratēģiskie mērķi norādīti:

- nodrošināt nepārtrauktu un kvalitatīvu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, efektīvi izmantojot finanšu līdzekļus;
- veicināt pasākumu īstenošanu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanai un kapitālo remontu veikšanai;
- nodrošināt kapitālsabiedrības konkurētspēju, apgūstot jaunas tehnoloģijas, modernizējot tehniku, veicinot personāla attīstību;
- panākt klientu apmierinātību ar sniedzamajiem pakalpojumiem, uzturēt komunikāciju ar sabiedrību kopumā.

Nefinanšu mērķi:

- klientu apkalpošanas un komunikācijas kvalitātes uzlabošana;
- darbinieku kvalifikācijas celšana, izglītošana, motivēšana, lai uzlabotu darba ražīgumu un efektivitāti;
- regulāra uzdevumu izpildes izvērtēšana;
- aktīva komunikācija ar dzīvokļu īpašniekiem par māju līdzekļu atlikumiem, problēmām un iespējamajiem risinājumiem;
- savlaicīga remontdarbu plānošana un saskaņošana ar iedzīvotājiem;
- uzņēmuma atpazīstamības un reputācijas uzlabošana;

- radošs un efektīvs darbs, iesaiste dažādos projektos;
- debitoru parādu atgūšanas efektivitātes paaugstināšana;
- savlaicīga un pilna informācijas sniegšana, kas ir saistīta ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu;
- iekšējās kontroles izveide par uzņēmumā sniegtajiem pakalpojumiem, to izpildi.

Finanšu mērķi:

SIA "ALŪKSNES NAMI" vidējā termiņa mērķi ir vērsti uz finanšu darbības stabilitātes nodrošināšanu, spēju pēc iespējas efektīvi pielāgoties ārējo apstākļu radītām izmaiņām, kas ir būtisks priekšnoteikums ilgtspējīgai pastāvēšanai un attīstībai.

Kapitālsabiedrības galvenais mērķis ir kvalitatīva pārvaldīšanā esošā dzīvojamā fonda pārvaldīšana un uzturēšana.

Plānotās aktivitātes efektīvas finanšu plūsmas nodrošināšanai kapitālsabiedrībā ir:

1. Saglabāt stabilu kopējo ieņēmumu apjomu, līdzsvarot izdevumus ar ieņēmumiem:

- jaunu, konkurētspējīgu un efektīvu principu ieviešana dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu nodrošināšanā un pārvaldīšanas maksas noteikšana atbilstoši katras mājas tehniskajam stāvoklim, saglabājot pašreizējo klientu skaitu;
- jaunu komercdarbības pakalpojumu veidu ieviešana un attīstība, nepiesaistot pašvaldības dotācijas vai citu pašvaldības finansējumu.

2. Nodrošināt debitoru parāda apjoma samazinājumu:

- debitoru parāda apjoms kā ļoti svarīgs naudas plūsmu ietekmējošs faktors. Būtisks aspekts finansiālai stabilitātei ir debitoru parādu atgūšanas efektivitātes paaugstināšana. Lai nodrošinātu kapitālsabiedrības pakalpojumu sniegšanas kvalitāti un stabilu, vienmērīgu finanšu plūsmu, turpināsies aktīvs darbs, strādājot ar problemātiskajiem klientiem. Plānots, ka veicot preventīvus pasākumus un stingri uzraugot debitoru parādu atgūšanas procesu, vidējā termiņā izdosies samazināt debitoru parādu līmeni.

3. Piesaistīt līdzekļus pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju siltumnoturības un tehniskā stāvokļa uzlabošanai:

- investīciju projektu īstenošana kapitālsabiedrības pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju atjaunošanā, atbilstoši dzīvokļu īpašnieku pieņemtajiem lēmumiem un atbalstam, piesaistot Eiropas Savienības finansējumu investīciju projektu realizēšanai, rezultātā uzlabojot pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju tehnisko stāvokli.

4. Nodrošināt konkurētspējīgu personālu:

- efektīvas pārvaldības struktūras formēšana;
- motivējoša un konkurētspējīga atalgojuma nodrošināšana darbiniekiem, ņemot vērā veicamā darba sarežģītību un vidējo darba samaksas apmēru valstī.

5. Saglabāt esošo peļņas apjomu, nodrošināt stabila un maksātspējīga uzņēmuma finansiālo pamatu.

- vidējā termiņā stabilizēt ieņēmumu apjomu, gūstot peļņu no saimnieciskās darbības.

3. Uzņēmuma izaicinājumi :

1. Torņa iela 15 eksplozijas seku novēršana
2. Uzņēmuma procesu sakārtošana un digitalizācija
3. Uzņēmuma attīstības stratēģijas noteikšana
4. Apsaimniekošanas procesu pilnveide un sakārtošana
5. Uzņēmuma prestiža atjaunošana
6. Finansiālās situācijas stabilizēšana un pilnveide
7. Darba organizēšanas procesu uzlabošana.

2020. gadā Sabiedrība sadarbībā ar AS “Attīstības finanšu institūciju ALTUM”, piesaistot Eiropas Reģionālās attīstības fonda resursus, pabeidza uzsākto projektu Helēnas ielā 43, Alūksnē, Alūksnes novadā, kura kopējās izmaksas EUR 192 121. Plānots uzsākt vienkāršotās renovācijas projektu realizāciju daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās Dārza ielā 25 un Helēnas ielā 62, Alūksnē, Alūksnes novadā.

2020.gada būtiskākie paveiktie darbi:

1. Torņa iela 9 daļēja jumta nomaiņa
2. Centra iela 3, Jaunanna, centralizētās apkures sistēmas ierīkošana
3. Jāņkalna 8 jumta konstrukcijas un seguma nomaiņa
4. Lietus drenāžas izbūve un daļēja pamatu siltināšana Helēnas ielā 28 un Cēsu ielā 10
5. Kosmētiskie remontu pašvaldības īpašumā esošajos dzīvokļos

4.Saistības, kurām ir būtiska nozīme SIA “Alūksnes nami” darbībā

Būtiskākās saistības ir ēku siltināšanas projekti. Papildus jau realizētajiem, uzņēmums regulāri saņem iedzīvotāju interesi par papildus ēku siltināšanu, kas nākotnē sniegs iespēju ēkām uzlabot energoefektivitāti, samazinot ne tikai energoresursu patēriņu, bet arī uzlabojot iekštelpu klimatu.

Ilgtermiņa ieguldījums – ERAF projekts 2012. gadā (Lielā ezera 12a, Alūksne)

Ilgtermiņa ieguldījums – ERAF projekts 2013. gadā (Ganību 1, Alūksne)

Ilgtermiņa ieguldījums – ERAF projekts 2013. gadā (Pils 34, Alūksne)

Ilgtermiņa ieguldījums – ERAF projekts 2014. gadā (Merķeļa 19a, Alūksne)

Ilgtermiņa ieguldījums – ERAF projekts 2014. gadā (Torņa 1, Alūksne)

Ilgtermiņa ieguldījums – ERAF projekts 2014. gadā (Torņa 3, Alūksne)

Ilgtermiņa ieguldījums – ERAF projekts 2015. gadā (Helēnas 55 k-3, Alūksne)

Ilgtermiņa ieguldījums – ERAF / ALTUM projekts 2018. – 2019. gadā (Dārza 27, Alūksnē)

Ilgtermiņa ieguldījums – ERAF / ALTUM projekts 2018. – 2019. gadā (Laurencenes 2, Alūksne)

Ilgtermiņa ieguldījums – ERAF / ALTUM projekts 2019. – 2020. gadā (Helēnas 43, Alūksne)

Informācija par SIA “Alūksnes nami” pieejama www.aluksnesnami.lv