SIA " RĪGAS NAMU PĀRVALDNIEKS"
(vienotais reģistrācijas numurs 40103362321)

2020. GADA NEAUDITĒTS PĀRSKATS

par periodu, kas sākas 2020. gada 1. janvārī un beidzas 2020. gada 31.decembrī

RĪGAS NAMU PĀRVALDNIEKS

SATURS

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA 2
2. STRATĒĢIJA UN MĒRĶI 5
3. VADĪBAS ZIŅOJUMS 7
4. FINANŠU PĀRSKATI 12
5. FINANŠU DARBĪBAS REZULTĀTI 15
6. PAZIŅOJUMS PAR VADĪBAS ATBILDĪBU 17

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

Sabiedrības nosaukums	Rīgas namu pārvaldnieks
Juridiskais statuss	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Reģistrācijas numurs, vieta, datums	40103362321, Rīga, 29.12.2010.
Pamatdarbības veids, kods (atbilstoši Eiropas Parlamenta un Padomes 2006.gada 20.decembra regulā (EK) Nr.1893/2006 noteiktajai NACE 2 saimnieciskās darbības statistiskajai klasifikācijai)	6832 – Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata. 8110 – Ēku uzturēšanas un ekspluatācijas darbības.
Juridiskā un biroja adrese	Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, Latvija, LV-1011
Kapitāla daļu turētājs	Rīgas pilsētas pašvaldība – 100%
Pārskata periods	no 2020. gada 1. janvāra līdz 2020. gada 31. decembrim

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" padome

Ainārs Ozols –
padomes priekšsēdētājs:

Izglītība – ieguvis bakalaura grādu ekonomikā ar specializāciju starptautiskajos ekonomiskajos sakaros, pabeidzot Rīgas Tehnisko universitāti. Savas zinības pilnveidojis Latvijas Banku augstskolā, iegūstot banku speciālista sertifikātu, un Stockholm School of Economics, iegūstot uzņēmējdarbības vadības maģistra (Executive MBA) grādu.
Pilnvaru termiņš – uz 5 gadiem (no 08.09.2020.).

Mārcis Gaspažiņš –
padomes priekšsēdētāja vietnieks:

Izglītība – pabeidzot studijas Latvijas Universitātes Ekonomikas un vadības fakultātē, ieguvis sociālo zinātņu bakalaura grādu vadībzinātnē, uzņēmumu vadībā ar specializāciju ražošanas vadībā. Ieguvis uzņēmējdarbības vadības maģistra grādu uzņēmuma un finanšu vadībā Riga Business School. Papildu zinības ieguvis Stockholm School of Economics starptautiskās līderības attīstības programmā.
Pilnvaru termiņš – uz 5 gadiem (no 08.09.2020.).

Jānis Leimanis –
padomes loceklis:

Izglītība – absolvējot Rīgas Tehnisko universitāti, ieguvis inženiera organizatora kvalifikāciju ražošanas organizācijas specialitātē un bakalaura grādu mehānikā. Ieguvis arī ACCA kvalifikāciju un ir viens no Baltijas Korporatīvas pārvaldības institūta biedriem.
Pilnvaru termiņš – uz 5 gadiem (no 08.09.2020.).

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" valde

Ronalds Neimanis – valdes priekšsēdētājs:

Atbildības sfēra – vadīt SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" valdes darbu un uzņēmuma pamatdarbības, kā arī mērķtiecīgi paaugstināt klientiem sniegtā pakalpojumu kvalitāti, sekmējot klientu apmierinātību.
Izglītība – Latvijas Medicīnas akadēmijā ieguvis ārsta grādu. Absolvējot Rīgas starptautisko ekonomikas un biznesa administrācijas augstskolu, ieguvis maģistra grādu uzņēmējdarbības vadībā. Ieguvis arī Baltijas korporatīvās pārvaldības institūta valdes locekļa sertifikātu.
Pilnvaru termiņš – uz 5 gadiem (no 08.09.2020.).

Bernhards Maļinovskis – valdes loceklis:

Darbības sfēra – SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" finanšu procesu vadība un caurskatāmība, efektīva risku vadība, iekšējo kontroles procesu pilnveide.
Izglītība – absolvējot Banku augstskolu, ieguvis profesionālo bakalaura grādu uzņēmējdarbības vadībā un profesionālo maģistra grādu finansēs. Savas zināšanas finanšu plānošanā un vadībā ir padziļinājis, iegūstot starptautiski atzītu CFA (Chartered Financial Analyst) sertifikātu.
Pilnvaru termiņš – uz 5 gadiem (no 08.09.2020.).

Elmārs Martinsons – valdes loceklis:

Darbības sfēra – SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" attīstība, pārmaiņu vadība, stratēģijas izstrāde un ieviešana.
Izglītība – Policijas akadēmijā ieguvis jurista kvalifikāciju un tiesību zinātnes maģistra grādu valsts tiesību apakšnozarē. Absolvējot Latvijas Universitāti, ieguvis sociālo zinātņu maģistra grādu sabiedrības vadībā.
Pilnvaru termiņš – uz 5 gadiem (no 08.09.2020.).

2. STRATĒĢIJA UN MĒRĶI

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" (RNP) tika izveidots 2010. gada 29. decembrī, apvienojot 15 pašvaldības namu pārvaldes. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" kapitāla daļu turētājs ir Rīgas pašvaldība, kapitāla daļu turētāja pārstāvis - Rīgas domes priekšsēdētājs. Uzņēmums tika nodibināts, lai nodrošinātu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu pēc vienotiem principiem un uzlabotu pašvaldības sniegto pakalpojumu kvalitāti dzīvojamo māju pārvaldīšanā.
Veicamie pārvaldīšanas darbi, ko nodrošina Rīgas namu pārvaldnieks:

- dzīvojamās mājas sanitārā apkope;
- siltumenerģijas, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana;
- sadzīves atkritumu izvešana;
- elektroenerģijas nodrošināšana dzīvojamās mājas kopīpašumā esošajai daļai;
- komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts.

VĪZIJA:

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" ir uzticams partneris daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanā Rīgā. Piemērojot mūsdienīgas pārvaldības un darbu izpildes metodes, pamatojoties uz personāla zināšanām un pieredzi, SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" nodrošina kvalitatīvus daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumus, atbilstoši dzīvokļu īpašnieku pieņemtajiem lēmumiem, īsteno efektīvu finanšu līdzekļu izlietojumu dzīvojamā fonda saglabāšanai, uzlabošanai un energoefektivitātes paaugstināšanai.

MISIJA:

Veikt kvalitatīvu un nepārtrauktu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, veicināt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tehniskā stāvokļa uzlabošanu.

PAMATVĒRTĪBAS:

- Atbildība – augstas kvalitātes pakalpojumi un labas reputācijas uzturēšana;
- Kompetence – uz izcilu rezultātu orientēta komanda, kura apveltīta ar atbilstošām zināšanām, prasmēm un darba pieredzi;
- Attīstība – apgūt un izmantot jaunas zināšanas, tehnoloģijas un inovācijas;
- Cieņa un sadarbība – profesionāla un atsaucīga saziņa ar klientiem un darbiniekiem;
- Stabilitāte – savlaicīgi, droši un kvalitatīvi sniegti pakalpojumi;
- Digitalizācija – pakalpojumu ātra un ērta pieejamība jebkurā laikā;
- Ilgtspēja – radīt labvēlīgu un drošu vidi, rūpējoties par klientu un darbinieku apmierinātību un videi draudzīgu risinājumu ieviešanu;
- Pieejamība – klientu priekšlikumu uzklausīšana, izskatīšana un ieviešana, lai atvieglotu pakalpojumu pieejamību un nodrošinātu kvalitāti.

VISPARĒJAIS STRATĒĢISKAIS MĒRĶIS:

Saskaņā ar Rīgas pilsētas pašvaldības tiešās līdzdalības kapitālsabiedrībās izvērtējumu, kas apstiprināts ar Rīgas domes 15.12.2015. lēmumu

Nr. 3345, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" darbības vispārējais stratēģiskais mērķis ir nodrošināt Pašvaldības īpašumā, valdījumā un pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, tām piegulošo teritoriju labiekārtošanu un sanitāro tīrību, komunālo pakalpojumu organizēšanu šo māju iedzīvotājiem (ūdensapgāde un kanalizācija, siltumapgāde, sadzīves atkritumu apsaimniekošana).

STRATĒĢISKIE MĒRĶI UN RĪCĪBAS VIRZIENI:

- Nodrošināt nepārtrauktu un kvalitatīvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu:
  - Daudzdzīvokļu māju iekārtu un komunikāciju pārvaldīšana (ūdensapgāde un kanalizācija, siltumapgāde, sadzīves atkritumu apsaimniekošana).;
  - Pārvaldāmo daudzdzīvokļu māju un tām piesaistīto teritoriju pārvaldīšana un sanitārā uzkopšana;
  - Ēku vizuālā apsekošana un pārējo daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanas pakalpojumu nodrošināšana.
- Nodrošināt pārvaldāmo māju tehnisko uzlabošanu un energoefektivitātes pasākumu īstenošanu:
  - Pārvaldīšanā esošo māju tehniskā uzlabošana;
  - Pārvaldīšanā esošo māju energoefektivitātes pasākumu īstenošana;
  - Pārvaldīšanā esošo māju piesaistīto teritoriju tehniskā uzlabošana.
- Uzlabot klientu apkalpošanas kvalitāti, veicināt uzņēmuma komunikāciju ar sabiedrību:
  - Klientu tiešā apkalpošana;
  - Klientu izglītojošo un informatīvo pasākumu rīkošana;
  - Klientu apkalpošanas dokumentācijas pilnveidošana;
  - Informācijas tehnoloģiju risinājumu izstrāde klientu apkalpošanas uzlabošanai;
  - Komunikācija ar sabiedrību.
- Nodrošināt uzņēmuma konkurētspēju, piemērojot mūsdienīgus pārvaldības principus un paaugstinot personāla profesionalitāti un pieredzi:
  - Uzņēmuma darba organizēšanas pilnveidošana;
  - Materiāli tehniskās bāzes un infrastruktūras uzlabošana;
  - Informācijas tehnoloģiju risinājumu izstrāde saimnieciskās darbības pārvaldības uzlabošanai;
  - Personāla profesionālo zināšanu un prasmju pilnveidošana.

3. VADĪBAS ZIŅOJUMS

RNP ir lielākais daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu komersants Baltijā, kas ar savu saimniecisko darbību dod nozīmīgu ieguldījumu dzīvojamo māju pārvaldīšanā.

2020.gada decembrī uzņēmums svinēja dibināšanas desmitgadi.

No 2020.gada septembra ir mainījusies uzņēmuma vadība, kas saņēma uzdevumu – būtiski modernizēt uzņēmumu, sniedzot klientiem konkurētspējīgu pakalpojumu, veicināt iedzīvotāju iesaisti namu apsaimniekošanā un plānveidīgi ieviest labākās kapitālsabiedrību korporatīvās pārvaldības prakses.

2020.gads gan ekonomikai, gan sabiedrībai kopumā ir bijis pārbaudījumu un izaicinājumu piesātināts, rezultējoties ar nozīmīgām pārmaiņām gan ikdienas dzīvē, gan arī uzņēmējdarbībā. RNP gads aizritējis samilzušo problēmu risinājumu meklēšanā. Neskatoties uz to, ka uzņēmuma sākotnējās izveides mērķi tika daļēji sasniegti, tomēr ilgtermiņa attīstības stratēģijas un pēctecības trūkums ir noveduši to stagnācijā.

Esam pārliecināti, ka tuvāko gadu laikā mēs spēsim mainīt uzņēmuma attīstību, transformējoties par modernu un uz klientu orientētu uzņēmumu, kas sniedz kvalitatīvu pakalpojumu.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas darbības:

2020. gada 31. decembrī RNP pārvaldīšanā bija 4 024 dzīvojamās mājas/būves ar kopējo platību 7.9 milj. m2.

Viens no RNP prioritārajiem darbības mērķiem un nodrošināt pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju tehnisko uzlabošanu un energoefektivitātes pasākumu īstenošanu.

2020.gadā RNP veica remonta darbus 1 713 dzīvojamās mājās par kopējo summu 5.3 milj. euro (ieskaitot pievienotās vērtības nodokli), tajā skaitā:

1 713	dzīvojamās mājas
2 534 TEUR	ēku konstruktīvo elementu remonti
1 025 TEUR	elektroapgādes elementu un liftu remonti
762 TEUR	ūdensvada un kanalizācijas remonti
670 TEUR	siltumapgādes sistēmu remonti
117 TEUR	tehniskās dokumentācijas noformēšana
93 TEUR	ugunsdrošības sistēmas atjaunošana un tehniskā apkalpošana
66 TEUR	pārējie remonti

2020.gadā nodrošināta aukstā ūdens ievada mezglu modernizācija – 44 objektos, ūdens spiediena paaugstināšanas sūkņu staciju modernizācija - 2 objektos.

Izpildot Ministru kabineta 2016.gada 19.aprīļa noteikumu Nr. 238 "Ugunsdrošības noteikumi" normas, 2020.gadā tika nodrošināta:

- iekšējā ugunsdzēsības ūdensvada atjaunošana/tehniskā apkope un aprīkojuma iegāde RNP pārvaldīšanā esošajām dzīvojamām mājām, kurām ir 12 stāvi un vairāk - 19 objektos;
- elektroinstalācijas un izolācijas pretestības mērījumu veikšana – veikti darbi 287 objektos;
- ventilācijas kanālu un dūmvadu kanālu apsekošana, tehniskā apkope, tīrīšana, dokumentācijas noformēšana – 117 objektos.

Tika veikta attālinātās vadības siltummezglu ierīkošana 40 dzīvojamās mājās, kas dod iespēju attālināti regulēt siltummezglu darbību, tādā veidā nodrošinot nekavējošu reakciju un samazinot izdevumus siltummezglu apkalpošanai.

2020.gadā ieviesti arī risinājumi elektroenerģijas uzskaites automatizēšanai un elektroapgādes tīkla modernizācijai - 51 objektā.

Lai veiktu obligātās pārvaldīšanas darbības un veidotu skaistu un sakoptu pilsētvides ainavu, RNP nodrošina profesionālu apstādījumu kopšanu. Papildus obligātajām pārvaldīšanas darbībām kā maksas pakalpojums atbilstoši dzīvojamo māju īpašnieku vēlmēm un izvēlētajam risinājumam tiek piedāvāti arī apstādījumu ierīkošanas darbi. 2020.gadā ierīkoti kompozitārie apstādījumi pie dzīvojamās mājas Lubānas ielā 14.

RNP tiek veikta atkritumu (papīra) šķirošana, makulatūras nodošana otrreizējai pārstrādei. 2020.gadā sadarbībā ar atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumu nodotas ~ 11 tonnas makulatūras, Līgatnes papīrfabrikai nodots pārstrādei nodotas 5,5 tonnas makulatūras.

RNP pārvaldītajos objektos uzstādīti 2 140 šķiroto atkritumu konteineri, tajā skaitā stiklam – 650 konteineri, MIX – 1 490 konteineri. No RNP pārvaldīšanā esošajām dzīvojamajām mājām 2020.gadā izvesti sadzīves atkritumi ~ 913 259 m3, lielgabarīta atkritumi ~80 394 m3.
Šķiroto atkritumu izvestais apjoms (m3) pa atkritumu veidiem 2020.gadā:

29 583 m3	papīrs/kartons
10 296 m3	stikls
112 392 m3	MIX

RNP veikusi nolietoto soliņu demontāžu un 68 objektos uzstādījusi 121 jaunu soliņu. 2020.gadā ceļa zīmes uzstādītas 93 objektos, no kuriem 14 objektos tika veiktas darbības ar jau uzstādītām zīmēm, nomaiņa, atjaunošana, atbilstoši dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem, lai nodrošinātu transportlīdzekļu brīvu novietošanu pie attiecīgās dzīvojamās mājas.

2020.gada pavasarī pēc domstarpībām ar SIA "Liftu Alianse", vairāk nekā 30 RNP apsaimniekotajās daudzdzīvokļu mājās bija apturēta liftu darbība, jo nebija iespējas nodrošināt nepieciešamos remontdarbus un drošu šo liftu ekspluatāciju. Liftu bojājumi būtiski ietekmēja senioru, jauno māmiņu un cilvēku ar veselības problēmām dzīves kvalitāti. Saprotot mūsu iedzīvotājiem radīto neērtību nopietnību, atradām ātru un tiesisku risinājumu samilzušajai problēmai, veicot visus nepieciešamos darbus, lai pēc iespējas ātrāk varētu atjaunot liftu darbību. Laika periodā no jūlija līdz oktobrim tika rīkoti trīs iepirkuma konkursi par liftu remontdarbu veikšanu. Noslēdzot līgumu, remontdarbi tika uzsākti nekavējoši. Atbilstoši izstrādātajam remontdarbu plānam, visu liftu darbība tika atjaunota līdz 2020.gada decembrim.

2020. gada naktī uz 31. decembri Melnsila ielas 2 dzīvojamajā ēkā notika eksplozija, kā rezultātā tika konstatēts, ka deg daļēji nobrukušā nama augšējie stāvi un jumta konstrukcijas. Darbojoties RNP avārijas un

tehniskajam dienestam, ēka tika norobežota un, sadarbojoties ar pašvaldību, objektā tika nodrošināta sabiedriskā kārtība un drošība. Tāpat RNP speciālisti demontēja bīstamās daļas eksplozijā cietušajai mājai. Demontāžas darbi notika būvinženiera uzraudzībā. Kad demontāžas darbi tika pabeigti, mājas iedzīvotājiem bija iespēja no dzīvokļiem saņemt nepieciešamās mantas. Pēc ēkas bīstamo daļu demontāžas, 2021. gada februārī, tika uzsākti konstrukcijas nostiprināšanas darbi. Konstrukcijas nostiprināšanas darbu laikā tika savilktas sprādzienā bojātās ēkas sienas, stabilizējot un nostiprinot potenciāli bīstamās ēkas daļas. Nostiprinot ēkas sienas, tika novērsti iespējamie ārsienas nobrukšanas riski, kas varētu rasties.

Dzīvojamo māju atjaunošana:

RNP viens no darbības virzieniem ir dzīvojamo māju atjaunošana, kas tiek realizēta ar ārējā finansējuma piesaisti. RNP īsteno energoefektivitātes projektus pārvaldīšanā esošajās mājās, tai skaitā AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" (ALTUM) Eiropas Reģionālās attīstības fonda darbības programmas „Izaugsme un nodarbinātība" 4.2.1. specifiskā atbalsta mērķa „Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu valsts un dzīvojamās ēkās" un 4.2.1.1. specifiskā atbalsta mērķa pasākuma „Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu dzīvojamās ēkās" ietvaros administrētos projektus.

RNP nodrošina dzīvokļu īpašnieku kopībām visu nepieciešamo projektu vadības atbalstu - no dokumentu sagatavošanas lēmumu pieņemšanai līdz kredītiestādes un valsts vai pašvaldības līdzfinansējuma piesaistei un sekmīgai projektu īstenošanai.

ERAF līdzfinansējuma saņemšanai 42 RNP pārvaldībā esošajām daudzdzīvokļu mājām.

Pārskata periodā ALTUM daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmas ietvaros pabeigti daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Rīgā, Putnu ielā 18 un Dzērbenes ielā 5 atjaunošanas būvdarbi un turpinās 3 projektu īstenošana (Rīgā, Patversmes ielā 22 k-2, Blaumaņa ielā 21 (lit. 001) un Blaumaņa ielā 21 (lit. 003)).

Pārskata periodā RNP īstenoja Valsts Kultūrkapitāla fonda kultūras mantojuma nozares programmas projektu "Mākslas pieminekļa – ēkas Rīgā, Klīveru ielā 1A kāpņu telpas apdares konservācijas projekta izstrāde".

Ar Rīgas pilsētas pašvaldības līdzfinansējumu kultūrvēsturiskā būvmantojuma saglabāšanas programmā tika realizēti daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanas darbi Rīgā, Aleksandra Čaka ielā 44 un Bīskapa gātē 8.

Sadarbībā ar "Rīgas enerģētikas aģentūru" un Rīgas pilsētas pašvaldības līdzfinansējumu tika veikti dzīvojamās mājas Rīgā, Mārupes ielā 15A atjaunošanas darbi.

Konkursa "Rīgas pilsētas pašvaldības līdzfinansējums dzīvojamo māju atjaunošanai 2021.-2022. gadā" programmā RNP sagatavoja un iesniedza 4 projekta pieteikumus daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanai (Rīgā Vecmīlgrāvja ielā 17 k-3, Maskavas ielā 130, Ernesta Birznieka-Upīša ielā 20C un Bruņinieku ielā 149). Iepriekšminētie projektu pieteikumi ir atbalstīti un projekti tiks īstenoti 2021.gadā.

Klientu apkalpošana:

Viens no RNP darbības pamatprincipiem ir uz klientiem orientēta kvalitātes vadības sistēma. Uz klientu orientēts uzņēmums ir orientēts uz ilgtermiņa pastāvēšanu. RNP fokusā ir augstas kvalitātes serviss un liela uzmanība klienta vajadzībām.

Klientu attieksmes monitoringa sistēma ietver ikgadēju klientu apmierinātības pētījumu, kurā, pamatojoties uz klientu iesniegumu un sūdzību statistikas un cēloņu ikmēneša analīzes rezultātiem, tiek koriģēta un pilnveidota RNP atbildīgo struktūrvienību darbība. Klientu ikmēneša telefoniskajās aptaujās par klientu pieteikumu izpildi:

- nodrošināta saziņa ar 3 408 respondentiem un saņemtas 2 523 respondentu atbildes uz aptaujas jautājumiem;
- sniegto pakalpojumu vidējais kvalitātes līmenis piecu baļļu sistēmā novērtēts ar 3.87 ballēm, bet darbinieku profesionalitāte vidēji novērtēta ar 3.9 ballēm;
- pakalpojumi sniegti laikā vidēji 69 % gadījumu.

Komunālo pakalpojumu nodrošināšana:

Komunālo pakalpojumu nepārtraukta nodrošināšana RNP klientiem ir uzņēmuma prioritārs uzdevums. RNP, kā uz klientu orientētam pārvaldniekam, ir jāspēj nodrošināt visus pakalpojumus, jo lielākā daļa klientu godprātīgi maksā par saņemtajiem pakalpojumiem un viņiem nav jāsaskaras ar neērtībām tādēļ, ka ne visi kaimiņi godprātīgi izturas pret saņemto pakalpojumu apmaksāšanu.

Gatavojoties 2020.gada apkures sezonai, tika veikta detalizēta aizvadīto apkures sezonu analīze, pilnveidojot uzņēmuma darbu. Apkures pakalpojuma savlaicīga nodrošināšana ir nozīmīga visiem uzņēmuma klientiem, tāpēc septembra vidū RNP valde pieņēma lēmumu segt visus iepriekšējās apkures sezonas parādus par saņemtajiem AS "Rīgas siltums" (RS) siltumenerģijas pakalpojumiem, lai nekavētu siltuma pieslēgšanu RNP klientu mājās.

Klientu parādi par siltumenerģiju aizvadītajā apkures sezonā veidoja 2.6 milj. eiro un tika segti no uzņēmuma ieņēmumiem un peļņas. Pirms lēmuma pieņemšanas tika detalizēti analizēta katras daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas maksājumu disciplīna, izvērtējot arī ilgtermiņa iespējas parādu atgūt. Parādsaistību nofinansēšana gan nenozīmē, ka parādniekiem šie parādi nebūs jāatmaksā, jo RNP aktīvi turpinās strādāt pie parādu piedziņas no klientiem.

Tas, ka esošie normatīvie akti nav efektīvi cīņā pret nemaksātājiem, rada papildus grūtības visiem pārvaldniekiem, bet tas nedrīkst būt attaisnojums nenodrošināt pakalpojumu. Šobrīd uzņēmums turpina darbu pie priekšlikumu sagatavošanas normatīvo aktu regulējuma uzlabošanai, lai pilnībā izslēgtu šādas situācijas nākotnē.

Noteiktas izmaiņas ārkārtējās situācijas laikā ūdens patēriņa skaitītāju (ŪPS) verificēšanas termiņā klientiem, kuriem ŪPS verificēšanas datums ir beidzies pirms vai beidzas ārkārtējās situācijas periodā, verificēšanas datums tiks pagarināts par trim mēnešiem pēc ārkārtējās situācijas beigām. Saskaņā ar 29.11.2019. Rīgas domes saistošajiem noteikumiem Nr.87 "Par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Rīgas pilsētā" līdz 30.06.2021. pārvaldniekam jāveic atkritumu stāvvadu slēgšana. Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki aicināti sekot līdzi tālākai informācijai par atkritumu stāvvadu slēgšanas datumu, konteineru uzstādīšanas vietu un risinājumiem.

Darbs ar debitoriem:

Savlaicīga nenorēķināšanās par piegādāto pārvaldīšanas un komunālajiem pakalpojumiem ir ilgstoša problēma, laikā neapmaksāto rēķinu īpatsvars sasniedz 20-25%.

Problēmas risināšanai nepieciešams izstrādāt pasākumu kopumu divos virzienos:

- No jauna izveidojušos parādu efektīva un ātra piedziņa. Aizvadītā gada nogalē RNP uzsākts darbs pie jaunas debitoru politikas izstrādes, ar kuras palīdzību kompleksās pieejas ietvaros tiks sistematizēts darbs ar parādniekiem un nodrošināti preventīvie

pasākumi, kas novērstu parādu veidošanos par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu.

- Esošo parādu piedziņas iespējamības nodrošināšana, it sevišķi situācijās, kad prasība par pakalpojumu maksājuma parāda piedziņu ir apmierināta un tiesas spriedums stājies spēkā, taču tā izpildes piespiedu līdzekļu piemērošana nav iespējama, jo parādniekam nav kustamās mantas, naudas līdzekļu un uz parādniekam piederošo dzīvokļa īpašumu nostiprināta hipotēka. RNP aktīvi piedaloties priekšlikumu izstrādāšanā normatīvā regulējuma pilnveidošanai, Saeimā izskatīšanā ir nonācis likumprojekts ar grozījumiem Civilprocesa likumā, kas paredz noteikt, ka no naudas, kas saņemta par pārdoto ar ķīlu apgrūtināto nekustamo īpašumu, apmierināmi prasījumi par maksājumiem par šo nekustamo īpašumu, kas saistīti ar pārvaldības darbību veikšanu dzīvojamā mājā, maksājumiem uzkrājumu fondā un maksājumiem par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem.

Risku vadība:

RNP darbība ir pakļauta vairākiem riskiem, ieskaitot kredītrisku, likviditātes risku, naudas plūsmas risku un procentu likmju svārstību risku. RNP būtiskākie riski ir saistīti ar ekonomisko situāciju valstī, normatīvo regulējumu un pārmaiņām iedzīvotāju vajadzību prioritātē un maksātspējā. Finanšu pārvaldība RNP tiek veikta centralizēti. Mazinot risku ietekmi, RNP nosaka precīzas procesu norises, kā arī pienākumu un atbildības sadalījumu, izstrādājot iekšējos normatīvos aktus saskaņā ar RNP stratēģiju un funkcijām.

Ņemot vērā RNP negatīvo pieredzi saistībā ar AS "PNB Banka" pasludināšanu par maksātnespējīgu un RNP norēķinu kontā iesaldēto naudas līdzekļu noguldījumu 6.1 milj. euro apmērā, RNP ir izstrādāts rīcības plāns, lai mazinātu riskus, kas saistīti ar Latvijas komercbanku darbību un nodrošinātu līdzekļu noguldījumus. Turpmāk, lai rīkotos ar krietna un kārtīga pārvaldnieka rūpību, katras dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības uzkrātie finanšu līdzekļi tiks uzglabāti nošķirti no RNP kopējiem finanšu līdzekļiem Valsts kases norēķinu kontā.

Notikumi pēc pārskata perioda beigām:

Saistībā ar plašsaziņas līdzekļos izskanējušo informāciju par iespējamu zvērināta tiesu izpildītāja (ZTI) Rolanda Veinberga negodprātīgu rīcību parādu piedziņas procesā un sākto kriminālprocesu, 2021.gada janvārī RNP uzsāka dienesta pārbaudi, lai pārbaudītu līdzšinējās uzņēmuma parādu piedziņas prakses atbilstību labas pārvaldības principiem.

Dienesta pārbaudes laikā tiks vērtēts RNP darbinieku rīcība parādu piedziņas procesā, nododot parādu piedziņas lietas ZTI, tās atbilstība uzņēmuma un tā klientu interesēm.

4. FINANŠU PĀRSKATI

PEĻŅAS VAI ZAUDĒJUMU APRĒĶINS	2020 TEUR	2019 TEUR
Neto apgrozījums (no citiem pamatdarbības veidiem)	56 692	63 965
Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	(48 254)	(54 969)
Bruto peļņa vai zaudējumi	**8 438**	**8 996**
Pārdošanas izdevumi	(378)	(429)
Administrācijas izmaksas	(6 077)	(6 192)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	4 616	5 658
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	(11 554)	(10 128)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	920	1 198
Procentu maksājumi un tamlīdzīgās izmaksas	(18)	(12)
(Zaudējumi)/peļņa pirms nodokļiem	**(4 053)**	**(910)**
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	(79)	(49)
Pārskata gada (zaudējumi)/peļņa	**(4 132)**	**(959)**

BILANCE	31.12.2020. TEUR	31.12.2019. TEUR
Ilgtermiņa ieguldījumi		
Nemateriālie ieguldījumi	1 101	1 586
Pamatlīdzekļi	3 870	4 039
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	63	157
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:	**5 035**	**5 782**
Apgrozāmie līdzekļi		
Krājumi	466	559
Debitori	18 580	29 619
Nauda	85 404	69 413
Apgrozāmie līdzekļi kopā:	**104 450**	**99 591**
AKTĪVU KOPSUMMA	**109 485**	**105 373**
Pašu kapitāls	10 788	**14 920**
Uzkrājumi	684	**774**
Kreditori		
Ilgtermiņa kreditori	34 327	34 818
Īstermiņa kreditori	63 686	54 861
Kreditori kopā:	**98 014**	**89 679**
PASĪVU KOPSUMMA	**109 485**	**105 373**

NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS PĒC TIEŠĀS METODES	2020 TEUR	2019 TEUR
I. PAMATDARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA		
Ieņēmumi no preču pārdošanas un pakalpojumu sniegšanas	199 060	199 610
Maksājumi piegādātājiem, darbiniekiem, pārējiem pamatdarbības izdevumiem	(182 380)	(192 290)
Pārējie pamatdarbības ieņēmumi vai izdevumi	(814)	(493)
PNB bankas līdzekļu pārklasifikācija	-	(6 070)
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	*15 867*	*757*
Izdevumi procentu maksājumiem	(18)	(15)
Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem	(1)	-
Pamatdarbības neto naudas plūsma	**15 848**	**742**
II. IEGULDĪŠANAS DARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA		
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(462)	(442)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas	2	-
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	**(460)**	**(442)**

NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS PĒC TIEŠĀS METODES (turpinājums)	2020 TEUR	2019 TEUR
III. FINANSĒŠANAS DARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA		
Saņemtās subsīdijas	460	94
Saņemtie aizņēmumi	327	14
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	(155)	(67)
Izdevumi nomāto pamatlīdzekļu izpirkumam	(28)	(22)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	**605**	**19**
IV. Ārvalstu valūtu kursu svārstību rezultāts	**(0)**	**(0)**
V. Naudas un tās ekvivalentu neto pieaugums vai samazinājums	**15 991**	**320**
VI. Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda sākumā	**69 413**	**69 093**
VII. Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda beigās	**85 404**	**69 413**

PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS TEUR	Daļu kapitāls	Pārējās rezerves	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	Kopā
2018. gada 31.decembrī	5 117	5 486	4 182	1 094	**15 879**
Akciju vai daļu kapitāla (pamatkapitāla) pieaugums/samazinājums	-	-	-	-	**-**
Peļņas pārklasificēšana	-	-	1 094	(1 094)	**-**
Pārskata gada peļņa	-	-	-	(959)	**(959)**
2019. gada 31.decembrī	**5 117**	**5 486**	**5 276**	**(959)**	**14 920**
Akciju vai daļu kapitāla (pamatkapitāla) pieaugums/samazinājums	-	-	-	-	**-**
Peļņas pārklasificēšana	-	-	(959)	959	**-**
Pārskata gada peļņa	-	-	-	(4 132)	**(4 132)**
2020. gada 31.decembrī	**5 117**	**5 486**	**4 317**	**(4 132)**	**10 788**

5. FINANŠU DARBĪBAS REZULTĀTI

RNP finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumu, likumu "Par grāmatvedību", Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu, atbilstoši Ministru kabineta 2015.gada 22.decembra noteikumiem Nr.775 "Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma piemērošanas noteikumi", citiem normatīvajiem aktiem grāmatvedības uzskaites, organizācijas un nodokļu jomā, kā arī RNP iekšējiem normatīvajiem aktiem un rīkojumiem grāmatvedības uzskaites un organizācijas jomā.

Finanšu pārskats sastāv no atsevišķiem pārskatiem, kas sniedz skaidru un patiesu priekšstatu par RNP līdzekļiem (aktīviem), saistībām, finansiālo stāvokli, peļņu vai zaudējumiem un naudas plūsmu.

Peļņas vai zaudējumu aprēķins ir sagatavots, izmantojot klasifikāciju pēc izdevumu funkcijas. Naudas plūsmas pārskats sagatavots pēc tiešās metodes.

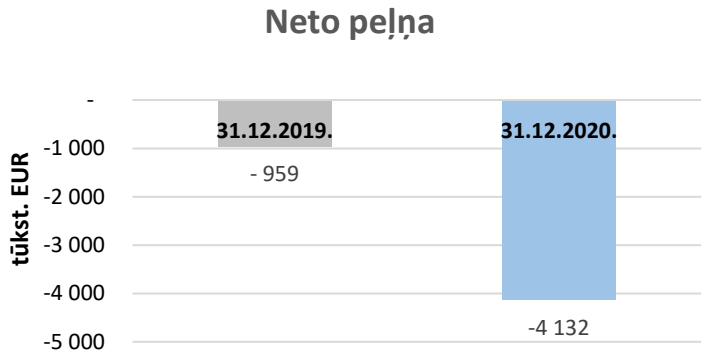
RNP 2020. gada 12 mēnešu nerevidētajā finanšu pārskatā iekļauta finanšu informācija par periodu no 2020. gada 1. janvāra līdz 2020.gada 31. decembrim, un salīdzinošie rādītāji par periodu no 2020. gada 1.janvāra līdz 2020. gada 31. decembrim.

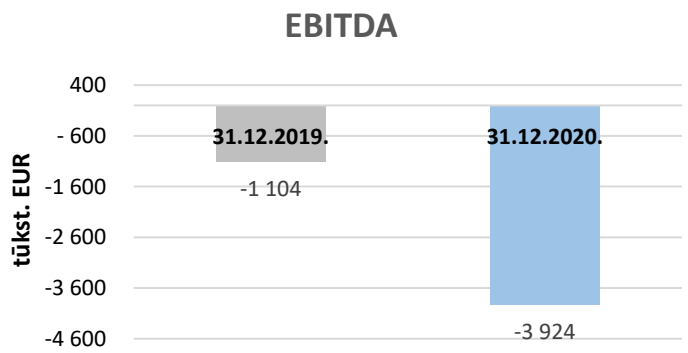
2020.gada saimnieciskās darbības rezultāti:

tūkst. EUR

56 692	-3 924	-4 132	109 485	378	4 024
NETO APGROZĪJUMS	EBITDA	PEĻŅA	AKTĪVI	INVESTĪCIJAS	MĀJAS

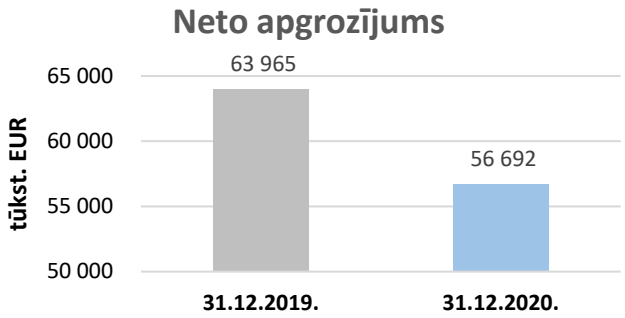
RNP kopējie ieņēmumi 2020. gada 12 mēnešos sasniedza 62.23 milj. euro, kopējie izdevumi - 66.36 milj. euro, operatīvais finansiālās darbības rezultāts ir zaudējumi 4.13 milj. euro apmērā.





RNP neto apgrozījumu 2020.gadā galvenokārt ietekmēja ieņēmumu samazinājums no plānoto dzīvojamo māju remonta darbu veikšanas, kas

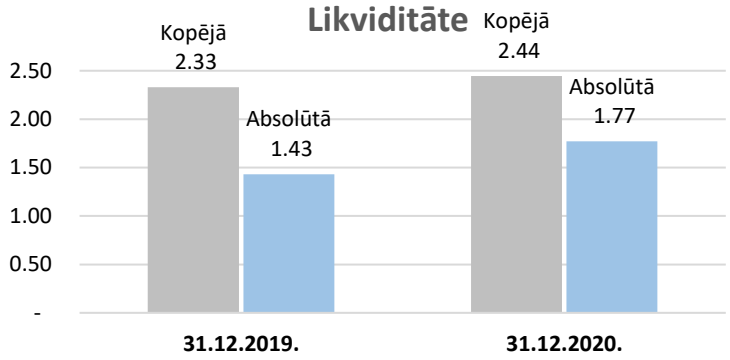
bija saistīts ar atsevišķu piegāžu un pakalpojumu iepirkuma līgumu pārrāvumu (piem. līgums par celtniecības materiālu piegādi), remontdarbu brigāžu dīkstāvēm valstī izsludinātās ārkārtējas situācijas apstākļos.

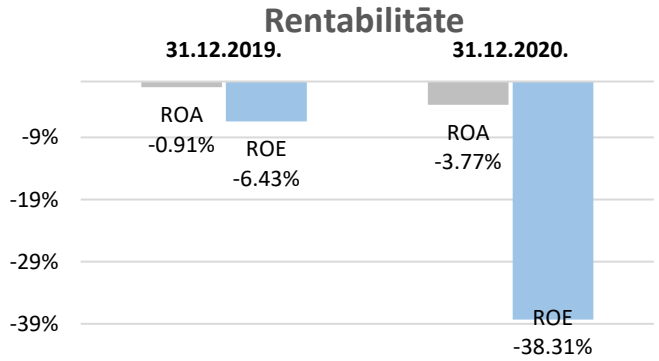


Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi 2020.gada 12 mēnešos sasniedza 4.6 milj. euro, kas ir par 1 milj. euro jeb 18% mazāk nekā attiecīgajā periodā pērn. Ieņēmumu samazinājums galvenokārt saistīts ar ieņēmumu samazinājumu no starpniecības pakalpojumu sniegšanas (atkritumu apsaimniekošanas maksas iekasēšana).

Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas 2020.gada 12 mēnešos sasniedza 11.6 milj. euro., tostarp izveidots uzkrājums nedrošiem debitoru parādiem 10.1 milj. euro. Uzkrājuma palielinājums neatgūstamo parādu segšanai saistīts ar veikto RNP debitoru portfeļa detalizētu izvērtējumu un visaptverošo risku analīzi, nodrošinot nosacījumu uzņēmuma finanšu stabilitātei nākotnē, kā arī ņemot vērā ārējo auditoru ieteikumus klientu maksāšanas disciplīnas analīzes metodoloģijas pilnveidei. Būtiskākais uzkrājumu pieaugums ir ilgstoši kavējošo debitoru grupās. Patreiz ar auditoriem tiek izvērtēts, ka daļa no aprēķinātā uzkrājuma iespējams būtu attiecināma uz iepriekšējiem pārskata periodiem.

Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgie ieņēmumi 2020.gada 12 mēnešos sasniedza 920 tūkst. euro, kas ir par 278 tūkst. euro jeb 23% mazāk nekā attiecīgajā periodā pērn. Ieņēmumu samazinājums galvenokārt saistīts ar to, ka lai RNP noteiktu pasākumus Ministru kabineta 2020.gada 12.martā izsludinātās ārkārtējās situācijas (12.03.2020. rīkojums Nr.103 "Par ārkārtējās situācijas izsludināšanu") krīzes seku mazināšanai, ņemot vērā krīzes iespējamo ietekmi uz klientu maksātspēju un, realizējot sociāli atbildīgu uzņēmējdarbību ārkārtējās situācijas laikā, sākot ar 2020.gada 1.aprīli tika pārtraukts kavēto maksājumu nokavējuma naudas (līgumisko un likumisko procentu) un līgumsoda aprēķins par pārvaldīšanas un saņemto pakalpojumu maksājumu kavējumu.





Naudas līdzekļu atlikumu 2020.gada 31.decembrī 85.4 milj. euro apmērā galvenokārt veido dzīvojamo māju uzkrājumi nākamo periodu izdevumiem 70.9 milj. euro.

6. PAZIŅOJUMS PAR VADĪBAS ATBILDĪBU

Pamatojoties uz RNP valdes rīcībā esošo informāciju, RNP nerevidētie starpperiodu saīsinātie finanšu pārskati par 12 mēnešu periodu, sākas no 2020. gada 1. janvāra un beidzās 2020. gada 31. decembrī ir sagatavoti, ievērojot darbības turpināšanas principu un visos būtiskos aspektos sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par RNP aktīviem, pasīviem, finanšu stāvokli un peļņu vai zaudējumiem. Vadības ziņojumā ietvertā informācija ir patiesa.

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisku parakstu un satur laika zīmogu.

Ronalds Neimanis	valdes priekšsēdētājs
Bernhards Maļinovskis	valdes loceklis
Elmārs Martinsons	valdes loceklis

2021.gada ____.februārī