

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (vienotais reģistrācijas numurs 40103362321)



RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS

2021. GADA NEAUDITĒTS PĀRSKATS

PAR PERIODU, KAS SĀKAS 2021. GADA 1. JANVĀRĪ UN BEIDZAS 2021. GADA 31. MARTĀ

Rīga, 2021

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Reģistrācijas Nr.: 40103362321

Juridiskā adrese: Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011, Latvijā

Neauditēts 2021. gada trīs mēnešu pārskats

SATURS

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA.....	2
2. STRATĒGIJA UN MĒRĶI.....	5
3. VADĪBAS ZIŅOJUMS.....	7
4. FINANŠU PĀRSKATI	13
5. FINANŠU DARBĪBAS REZULTĀTI	16
6. PAZIŅOJUMS PAR VADĪBAS ATBILDĪBU	18

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Reģistrācijas Nr.: 40103362321

Juridiskā adrese: Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011, Latvijā

Neauditēts 2021. gada trīs mēnešu pārskats

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 2021. gada 1. janvāra līdz 2021. gada 31. martam

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Reģistrācijas Nr.: 40103362321

Juridiskā adrese: Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011, Latvijā

Neauditēts 2021. gada trīs mēnešu pārskats

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 – 5 gadi (no 08.09.2020.).

Mārcis Gaspažiņš – padomes priekšsēdētāja vietnieks:

Izglītība – pabeidzot studijas Latvijas Universitātes Ekonomikas un vadības fakultātē, ieguvis sociālo zinātņu bakalaura grādu vadīzinātnē, 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 – 5 gadi (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 – 5 gadi (no 08.09.2020.).

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Reģistrācijas Nr.: 40103362321

Juridiskā adrese: Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011, Latvijā

Neauditēts 2021. gada trīs mēnešu pārskats

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 – 5 gadi (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 – 5 gadi (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 – 5 gadi (no 08.09.2020.).

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Reģistrācijas Nr.: 40103362321

Juridiskā adrese: Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011, Latvijā

Neauditēts 2021. gada trīs mēnešu pārskats

2. STRATĒGIJA 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 RNP:

- 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, RNP nodrošina kvalitatīvus daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumus un 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 – jaunu zināšanu, tehnoloģiju un inovāciju apgūšana un izmantošana;
- 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 – labvēlīgas un drošas vides radīšana, rūpējoties par klientu un darbinieku apmierinātību un videi draudzīgu risinājumu ieviešanu;
- Pieejamība – klientu priekšlikumu uzklauššana, izskatīšana un ieviešana, lai atvieglotu pakalpojumu pieejamību un nodrošinātu kvalitāti.

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Reģistrācijas Nr.: 40103362321

Juridiskā adrese: Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011, Latvijā

Neauditēts 2021. gada trīs mēnešu pārskats

VISPĀRĒJAIS STRATĒGISKAIS MĒRĶIS:

Saskaņā ar Rīgas pilsētas pašvaldības tiešās līdzdalības kapitālsabiedrības izvērtējumu, kas apstiprināts ar Rīgas domes 15.12.2015. lēmumu Nr. 3345, RNP 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).

STRATĒGISKIE 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

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas darbības:

2021. gada 31. martā RNP pārvaldīšanā bija 3 978 dzīvojamās mājas/būves ar kopējo platību 7.84 milj. m².

2021. gada 1. ceturksnī RNP veica remonta darbus 599 dzīvojamās mājās par kopējo summu 2.3 milj. EUR (ieskaitot pievienotās vērtības nodokli), tajā skaitā:

- 819 tūkst. EUR ēku konstruktīvo elementu remontu;
- 712 tūkst. EUR ūdensvada un kanalizācijas remontu;
- 380 tūkst. EUR elektroapgādes elementu un liftu remontu;
- 333 tūkst. EUR siltumapgādes sistēmu remontu;
- 36 tūkst. EUR tehniskās dokumentācijas noformēšana;
- 7 tūkst. EUR ugunsdrošības sistēmas atjaunošana un tehniskā apkalpošana;
- 60 tūkst. EUR pārējie remontu.

2021. gada 1. ceturksnī nodrošināta aukstā ūdens ievada mezglu modernizācija – 49 objektos.

Izpildot Ministru kabineta 2016. gada 19. aprīļa noteikumu Nr. 238 "Ugunsdrošības noteikumi" normas, 2021. gada 1. ceturksnī tika nodrošināta:

- iekšējās ugunsdzēsības ūdensvada atjaunošana/tehniskā apkope un aprīkojuma iegāde RNP pārvaldīšanā esošajām dzīvojamām mājām, kurām ir 12 stāvi un vairāk – 75 objektos;

- elektroinstalācijas un izolācijas pretestības mērījumu veikšana – 115 objektos;
- ventilācijas kanālu un dūmvadu kanālu apsekošana, tehniskā apkope, tīrīšana, dokumentācijas noformēšana – 374 objektos.

Tika veikta attālinātās vadības siltummezglu ierīkošana 80 dzīvojamās mājās, kas dod iespēju attālināti regulēt siltummezglu darbību, tādā veidā nodrošinot nekavējošu reakciju un samazinot izdevumus siltummezglu apkalpošanai.

2021. gadā ieviesti arī risinājumi elektroenerģijas uzskaites automatizēšanai un elektroapgādes tīkla modernizācijai - 44 objektos.

Uzkopšanas vienības strādā 308 dzīvojamās mājās. Sētnieka prombūtnē nepārtrauktu procesu nodrošina un veic dzīvojamo māju iekštelpu un pieguļošo teritoriju uzkopšanu četras Aizvietošanas vienības. Visas uzkopšanas vienības nodrošinātas ar specializētu tehniku, inventāru (muguras putekļu sūcēji un elektrības ģeneratori smilšu un putekļu sūkšanai koplietošanas telpās).

2021. gadā turpinās divu kvartālu uzkopšanas/labiekārtošanas modelis dzīvojamām mājām – Rīgā, Kleistu un Lielvārdes ielas kvartālos. 2021. gadā uzkopšanas modelis tiek uzturēts 74 dzīvojamās mājās, kur iekštelpu uzkopšanu un teritorijas sakopšanu katrā kvartālā nodrošina 2 vienības – viena veic iekštelpu uzkopšanu un otra – teritorijas sakopšanu. Apjomīgākiem darbiem, tādiem kā sniega tīrīšana, sezonas laikā tiek

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Reģistrācijas Nr.: 40103362321

Juridiskā adrese: Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011, Latvijā

Neauditēts 2021. gada trīs mēnešu pārskats

piesaistīta komunālā tehnika, kas veic sniega tīrīšanu no ietvēm un pretslīdes materiālu kaisīšanu.

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, 2021.gadā plānots papildināt ierīkotos apstādījumus lielākā teritorijā.

RNP tiek veikta atkritumu (papīra) šķirošana, makulatūras nodošana otrreizējai pārstrādei. 2021. gada 1. ceturksnī Līgatnes papīrfabrikai nododas 0.7 tonnas makulatūras.

RNP pārvaldītajos objektos uzstādīti 2 289 šķiroto atkritumu konteineri, tajā skaitā: stiklam – 720 konteineri; MIX – 1 569 konteineri. No RNP dzīvojamajām mājām 2021. gada 1. ceturksnī izvesti:

- sadzīves atkritumi ~ 203 833 m³;
- lielpārveid atkritumi ~ 8 868 m³.

Šķiroto atkritumu izvestais apjoms (m³) pa atkritumu veidiem 2021. gada 1. ceturksnī ir:

- stikls – 2 594 m³;
- MIX – 28 835 m³.

2021. gada 1. ceturksnī RNP veicis nolietoto soliņu demontāžu un 14 objektos uzstādījis 14 jaunus soliņus.

Vides pakalpojumu uzņēmuma "Clean R" konkursam - izaicinājumam "Šķiro BIO" atsaukušies vairāk nekā 32 000 rīdzinieku jeb 143 daudzdzīvokļu mājas, turklāt lielākoties tās ir mājas no blīvi

apdzīvotiem mikrorajoniem, kuros parasti iedzīvotājus ierasts vērtēt kā uz atkritumu šķirošanu kūtrākus.

Sākot šķirot atkritumus, tostarp arī BIO, iedzīvotājiem ir iespēja samazināt savas izmaksas par atkritumu apsaimniekošanu, palielināt mājas uzkrājumu vajadzīgiem remontiem, ieviest ilgtspējīgus atkritumu šķirošanas paradumus un iegūt galveno balvu – ērtu un pievilcīgu atkritumu konteineru nojumi, kas var radīt papildu kārtību ikvienā pagalmā.

Īpašu interesi par izaicinājumu "Šķiro BIO" izrādījuši arī iedzīvotāji no RNP apsaimniekotajām daudzdzīvokļu mājām gandrīz visos Rīgas mikrorajonos, laužot priekšstatu, ka mājas ar desmitiem, pat simtiem iedzīvotāju par kopīgu rīcību spēj vienoties reti, īpaši, ja rīcība pieprasa paradumu maiņu.

Izaicinājums "Šķiro BIO" turpinās un uzvarētājs tiks paziņots 6. jūlijā. Ikviens māja, kas pieņem izaicinājumu sākt šķirot BIO, saņem ne vien brūno konteineru, kas bez maksas tiek uzstādīts blakus jau esošajiem konteineriem vai kāda nešķiroto sadzīves atkritumu konteineru vietā, ja tādi ir vairāki, papildus tam katram mājas apsaimniekotājam un iedzīvotājiem tiek nodrošināta arī informācija par bioloģiski noārdāmiem atkritumiem, to pareizu šķirošanu un vienkāršiem ieteikumiem, lai BIO atkritumu konteineru sastāvs atbilstu nosacījumiem.

RNP, padziļināti analizējot māju finanšu rādītājus, turpina pārskatīt pārvaldīšanas maksu, balstoties uz administratīvo un citu ar daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanu saistīto izmaksu samazinājumu uzņēmumā. Kopējais pārvaldīšanas maksas samazinājums attiecināms jau uz 850 mājām, kas gada griezumā ir ap 1,6 milj. EUR ietaupījums RNP klientiem.

Vortālā www.e-parvaldnieks.lv ir pieejami RNP apsaimniekoto daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas ieņēmumu un

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Reģistrācijas Nr.: 40103362321

Juridiskā adrese: Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011, Latvijā

Neauditēts 2021. gada trīs mēnešu pārskats

izdevumu pārskati par 2020. gadu. Lai uzlabotu RNP darbības caurskatāmību, 2020. gada māju pārskatos ieviests detalizēts plānoto un avārijas remontdarbu atšifrējums pa darbu veidiem. Mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pārskatā par iepriekšējo gadu norādīta svarīga informācija – gan saņemto maksājumu un izlietoto finanšu līdzekļu (ieņēmumu un izdevumu) kopsumma, gan arī sadalījums pa pozīcijām – mājas finanšu līdzekļu atlikums, mājas dzīvokļu īpašnieku parāds u.tml. Sakarā ar Covid-19 radīto ārkārtas situāciju un ierobežojumiem, kā arī 2020. gadā vairākiem nerealizētiem būtiskiem plānotajiem iepirkumiem, tika kavēta darbu izpilde. Bet šajā gadā RNP plāno atgūt iekavēto un būtiski uzlabot māju tehnisko stāvokli. Visi neiztērētie un uzkrājumos novirzītie finanšu līdzekļi tiks lietoti turpmākiem plānveida darbiem - sākot ar logu nomaiņu koplietošanas telpās, komunikāciju remontu, jumta seguma nomaiņu, ēkas daļu renovācijas un citiem nepieciešamiem darbiem.

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. Pārskata periodā aktīvā realizācijā dažādos projekta īstenošanās posmos ir 108 ALTUM māju atjaunošanas projekti, kuros 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. Būvdarbi noris 2 dzīvojamajās

mājās Rīgā, Blaumaņa ielā 21, kā arī dzīvojamajā mājā Rīgā, Patversmes ielā 22, k-2.

Konkursa "Rīgas pilsētas pašvaldības līdzfinansējums dzīvojamo māju atjaunošanai 2021. – 2022. gadā" programmā RNP organizēja un koordinēja visu nepieciešamo priekšnosacījumu izpildi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju bīstamības novēršanas projektu pieteikumu sagatavošanai, lai dzīvokļu īpašnieki varētu pretendēt uz Rīgas pašvaldības līdzfinansējuma saņemšanu, kā rezultātā tika piešķirts līdzfinansējums bīstamības novēršanas projektu realizācijai dzīvojamajām mājām Rīgā, Vecmīlgrāvja ielā 17 k-3, Rīgā, Maskavas ielā 130, Rīgā, Ernesta Birznieka-Upīša ielā 20C un Rīgā, Bruņinieku ielā 149. Iepriekšminētie projektu pieteikumi ir atbalstīti 2020. gada beigās, un pārskata periodā noris līgumu slēgšana par projektu īstenošanu. Minētajās mājās tiks īstenoti gan Rīgas pašvaldības līdzfinansētie projekti, gan māju atjaunošanas projekti ar ALTUM atbalstu.

Pārskata periodā sagatavošanā ir pieteikumi pašvaldības līdzfinansējuma saņemšanai 2022. gadā bīstamības novēršanai dzīvojamajām mājām Rīgā, Aptiekas ielā 6, Rīgā, Ģertrūdes ielā 91, Rīgā, Maskavas ielā 22 un Rīgā, Maskavas ielā 79.

Pārskata periodā RNP organizēja un koordinēja arī projektu pieteikumu sagatavošanu projektu īstenošanai ar Rīgas pilsētas pašvaldības līdzfinansējumu kultūrvēsturiskā būvmantojuma saglabāšanas programmā. Sagatavošanā ir 7 projektu pieteikumi - dzīvojamajām mājām Rīgā, Strēlnieku ielā 1B, Rīgā, Stabu ielā 71, Rīgā, Jēzusbaznīcas ielā 13, Rīgā, Pētersalas ielā 2, Rīgā, Bīskapa gātē 8, Rīgā, Ropažu ielā 37.

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Reģistrācijas Nr.: 40103362321

Juridiskā adrese: Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011, Latvijā

Neauditēts 2021. gada trīs mēnešu pārskats

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.

Šī gada sākumā tika uzsākta klientu aptauja par plānotajiem remontdarbiem - dūmvadu, ventilācijas kanālu, skursteņu remonts, jumta mīkstā seguma nomaiņa, kāpņutelpu kosmētiskais remonts, LED gaismekļu uzstādīšana, šuvju hermetizācija, apkures sistēmas bojājums, aukstā ūdensvada bojājuma novēršana u.c.:

- nodrošināta saziņa ar 1267 respondentiem un saņemtas 1032 respondentu atbildes uz aptaujas jautājumiem;
- sniegto pakalpojumu vidējais kvalitātes līmenis desmit baļļu sistēmā novērtēts ar 7.2 ballēm, bet darbinieku profesionalitāte vidēji novērtēta ar 7.6 ballēm.

Noslēdzoties valstī noteiktajai ārkārtējai situācijai, no šā gada 7. aprīļa RNP atsāka klientu pieņemšanu klātienē uzņēmuma klientu apkalpošanas centros (KAC) pēc iepriekšēja pieraksta.

Komunālo pakalpojumu nodrošināšana:

Komunālo pakalpojumu nepārtraukta nodrošināšana RNP klientiem ir uzņēmuma prioritārs uzdevums.

Apkures sezona tika atklāta 2020. gada 11. septembrī, kad apkure tika pieslēgta pirmajai RNP apsaimniekotajai daudzdzīvokļu ēkai, kuras mājas pilnvarotā persona bija iesniegusi lēmumu par apkures pieslēgšanu. Iestājoties siltākiem laikapstākļiem, 2021. gada 5. maijā RNP uzsāka

apkures sezonas noslēgumu. Trīs dienās centralizētā siltumapgāde tika pārtraukta visām uzņēmuma pārvaldīšanā esošajām daudzdzīvokļu mājām.

Jāatzīmē, ka RNP saviem klientiem par savlaicīgi nesamaksātiem rēķiniem ārkārtējās situācijas laikā (un arī šobrīd, kad ārkārtējā situācija ir atcelta, līdz turpmākiem paziņojumiem) nepiemēro nokavējuma procentus, kā arī līgumsodu.

RNP arī ir iesaistījies ilgtspējas koprades akcelatorā "Future hub", kur programmas mērķis ir attīstīt zaļo tehnoloģiju ekosistēmu Baltijas reģionā, kā arī pievērst plašākas sabiedrības uzmanību ilgtspējai. Sadarbībā ar jaunuzņēmumu "Link Tools" ir uzsākts pilotprojekts, kas var būtiski palīdzēt uzlabot siltumapgādi galvaspilsētā. Jaunuzņēmums ir izstrādājis monitoringa iekārtu, kas sniedz plašu datu analīzi, lai piedāvātu iespējami labākos risinājumus energoefektīvākai pieejai. Monitoringa iekārta nolasa strāvas un spriegumu izmaiņas, uzrauga patērēto enerģiju (gan aktīvo, gan reaktīvo), nosaka harmonisko strāvu daudzumu tīklā un citus datus, lai savlaicīgi novērstu iespējamus bojājumus.

Darbs ar debitoriem:

Turpinās darbs ar debitoriem, nosakot un ieviešot stingrāku debitoru pārvaldīšanu, kā arī apjomīgāku atgādinājumu sistēmu, atgādinot par rēķinu apmaksas termiņa iestāšanos vai parāda veidošanos. Papildus klienti tiek informēti par iespējām saņemt sociālo palīdzību, ja tāda ir nepieciešama. Stingrākas debitoru kontroles un proaktīvas komunikācijas mērķis ir samazināt klientu parākus, ātrāk atgūt klienta parādos iesaldētos/ieguldītos RNP un dzīvokļu īpašnieku kopību naudas līdzekļus, paaugstināt parādu aprites ātrumu, paaugstināt likviditāti. Ņemot par pamatu klienta parāda apmēru un tā izveidošanās laiku/periodu, ir ieviesti vairāki paziņojumu un brīdinājumu veidi par neapmaksātiem rēķiniem,

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Reģistrācijas Nr.: 40103362321

Juridiskā adrese: Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011, Latvijā

Neauditēts 2021. gada trīs mēnešu pārskats

parādu, un ar noteiktu regularitāti parādnieks tiek informēts, izmantojot dažādus saziņas veidus. 2021. gada 1. ceturksnī bija vērojams uzlabojums maksājumu disciplinā debitoriem ar īsākiem kavējumu termiņiem.

Sabiedrības papildu izsūtītie atgādinājumi par rēķina apmaksas termiņa iestāšanos devuši rezultātus jau 2021. gada 1. ceturksnī, sasniedzot pēdējo 3 gadu augstāko rādītāju laicīgā tekošo rēķinu apmaksā. Sabiedrība ir turpinājusi slēgt vienošanās un izlīgumus tiesas procesos par labprātīgu ilgstošo parādu atmaksu.

Pārskata periodā RNP lietvedībā bija 642 lietas par kopējo parāda summu 852 tūkst. EUR, kurās RNP ir prasītāja statusā. Tiesvedības procesos, kur RNP ir prasītāja statusā par debitoru parādu atgūšanu noslēgti 15 izlīgumi par kopējo summu 54 tūkst. EUR. Zvērinātiem tiesu izpildītājiem 392 gadījumos iesniegti izpildu dokumenti par 682 tūkst. EUR parāda piedziņu, zvērinātiem tiesu izpildītājiem nosūtīti 170 pieprasījumi par veiktajām parādu piedziņas darbībām.

RNP turpina 2020. gada nogalē mērķtiecīgu uzsākto komunikāciju ar AS "RĪGAS SILTUMS" un SIA "Rīgas ūdens" par debitoru parādu norakstīšanu, kad iestājusies piedziņas neiespējamība, un ar Rīgas domes Mājokļu un vides departamentu par debitoru - īrnieku ilgstoši neatgūto parādu kompensēšanu, kā arī turpina debitoru analīzi, lai iesniegtu papildus neatgūstamo parādu norakstīšanas pieteikumus.

RNP ir saņēmusi atbalstu no Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta par grozījumu veikšanu Ministru kabineta 2008. gada 21. oktobra noteikumos Nr. 876 "Siltumenerģijas piegādes un lietošanas noteikumi" un Rīgas domes 2017. gada 18. oktobra saistošajos noteikumos Nr. 4 "Par sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu līguma noteikumiem, tā slēgšanas, grozīšanas un izbeigšanas kārtību" saistībā ar siltumenerģijas, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu samaksas termiņa pārcelšanu

uz norēķinu periodam sekojošā mēneša pēdējo datumu. RNP tas ir nozīmīgi, lai sabalansētu naudas plūsmu, kas saistīta ar starpniecības pakalpojumu nodrošinājumu starp klientu un pakalpojuma sniedzējiem, nodrošinātu klientiem pietiekamu laiku iepazīties ar rēķiniem un tos apmaksāt, kā arī mazinātu iespējamo nokavējuma procentu/līgumsodu apmērus.

RNP aktīvi piedaloties priekšlikumu izstrādāšanā normatīvā regulējuma pilnveidošanai, 2021. gada 1. martā stājās spēkā Civilprocesa likuma grozījumi, kas paredz: izsolē pārdotā nekustamā īpašuma parāds par mājas pārvaldīšanu tiek piedzīts pirms hipotekārā parāda piedziņas, jo tas ietekmē visus mājas iedzīvotājus, ne tikai konkrēto dzīvokļa īpašnieku. Ar grozījumiem noteikts, ka no naudas, kura saņemta par pārdotu ar ķīlu apgrūtinātu nekustamo īpašumu, apmierināmi arī prasījumi, kas saistīti ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu: maksājumi par obligāti veicamajām un citām pārvaldīšanas darbībām; maksājumi par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem (komunālie pakalpojumi); maksājumi dzīvokļu īpašnieku kopības uzkrājumu fondā. Šie prasījumi sedzami apmērā, kas kopumā nepārsniedz 5 % no naudas, kura saņemta par nekustamā īpašuma pārdošanu.

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.

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Reģistrācijas Nr.: 40103362321

Juridiskā adrese: Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011, Latvijā

Neauditēts 2021. gada trīs mēnešu pārskats

RNP ir ieviesusi rīcības plānu risku, kas saistīti ar Latvijas komercbanku darbību, ierobežošanai, kā arī klientu un Sabiedrības finanšu līdzekļu drošības nodrošināšanai, nosakot maksimāli pieļaujamās naudas līdzekļu atlikumus norēķinu kontos kredītiestādēs un to regulārus limitu kontroles mehānismus.

Pēc vienošanās noslēgšanas ar Valsts kasi 2021.gada februārī, dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopību uzkrātie līdzekļi tika noguldīti norēķinu kontā Valsts kasē, tādējādi nodrošinot katras dzīvojamās mājas dzīvokļu

īpašnieku kopības uzkrāto finanšu līdzekļu uzglabāšanu nošķirti no RNP finanšu līdzekļiem.

Notikumi pēc pārskata perioda beigām:

Kopš pārskata perioda beigām nav bijuši citi notikumi, kas būtiski ietekmētu RNP finansiālo stāvokli un pārskata darbības rezultātus.

4. FINANŠU PĀRSKATI

PEĻNAS VAI ZAUDĒJUMU APRĒĶINS	Q1 2021 TEUR	Q1 2020 TEUR
Neto apgrozījums (no citiem pamatdarbības veidiem)	14 061	14 336
Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	(11 445)	(11 806)
Bruto peļņa vai zaudējumi	2 616	2 530
Pārdošanas izdevumi	(93)	(91)
Administrācijas izmaksas	(1 578)	(1 478)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	1 639	630
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	(1 529)	(900)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	142	419
Procentu maksājumi un tamlīdzīgās izmaksas	(8)	(3)
(Zaudējumi)/peļņa pirms nodokļiem	1 189	1 107
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	(19)	(15)
Pārskata gada (zaudējumi)/peļņa	1 170	1 092

BILANCE	31.03.2021. TEUR	31.03.2020. TEUR
Ilgtermiņa ieguldījumi		
Nemateriālie ieguldījumi	946	1 429
Pamatlīdzekļi	3 778	4 004
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	63	118
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:	4 787	5 551
Apgrozāmie līdzekļi		
Krājumi	487	554
Debitori	20 688	34 759
Nauda	91 352	74 826
Apgrozāmie līdzekļi kopā:	112 527	110 139
AKTĪVU KOPSUMMA	117 314	115 690
Pašu kapitāls	11 464	18 448
Uzkrājumi	951	756
Kreditori		
Ilgtermiņa kreditori	44 328	35 299
Īstermiņa kreditori	60 571	61 187
Kreditori kopā:	104 899	96 486
PASĪVU KOPSUMMA	117 314	115 690

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Reģistrācijas Nr.: 40103362321

Juridiskā adrese: Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011, Latvijā

Neauditēts 2021. gada trīs mēnešu pārskats

NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS PĒC TIEŠĀS METODES	Q1 2021 TEUR	Q1 2020 TEUR
I. PAMATDARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA		
Ieņēmumi no preču pārdošanas un pakalpojumu sniegšanas	64 317	62 189
Maksājumi piegādātājiem, darbiniekiem, pārējiem pamatdarbības izdevumiem	(58 121)	(56 828)
Pārējie pamatdarbības ieņēmumi vai izdevumi	(214)	(145)
<i>Bruto pamatdarbības naudas plūsma</i>	<i>5 982</i>	<i>5 216</i>
Izdevumi procentu maksājumiem	(4)	(3)
Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem	(22)	-
Pamatdarbības neto naudas plūsma	5 956	5 213
II. IEGULDĪŠANAS DARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA		
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(6)	(56)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas	-	-
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	(6)	(56)

NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS PĒC TIEŠĀS METODES (turpinājums)	Q1 2021 TEUR	Q1 2020 TEUR
III. FINANSĒŠANAS DARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA		
Saņemtās subsīdijas	-	-
Saņemtie aizņēmumi	22	270
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	(15)	(9)
Izdevumi nomāto pamatlīdzekļu izpirkumam	(9)	(5)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	(2)	256
IV. Ārvalstu valūtu kursu svārstību rezultāts	-	-
V. Naudas un tās ekvivalentu neto pieaugums vai samazinājums	5 948	5 413
VI. Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda sākumā	85 404	69 413
VII. Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda beigās	91 352	74 826

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Reģistrācijas Nr.: 40103362321

Juridiskā adrese: Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011, Latvijā

Neauditēts 2021. gada trīs mēnešu pārskats

PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS TEUR	Daļu kapitāls	Pārējās rezerves	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	Kopā
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	-	-	-	(4 626)	(4 626)
2020. gada 31.decembrī	5 117	5 486	4 317	(4 626)	10 294
Akciju vai daļu kapitāla (pamatkapitāla) pieaugums/samazinājums	-	-	-	-	-
Peļņas pārklasificēšana	-	-	(4 626)	4 626	-
Pārskata gada peļņa	-	-	-	1 170	1 170
2020. gada 31.martā	5 117	5 486	(309)	1 170	11 464

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.

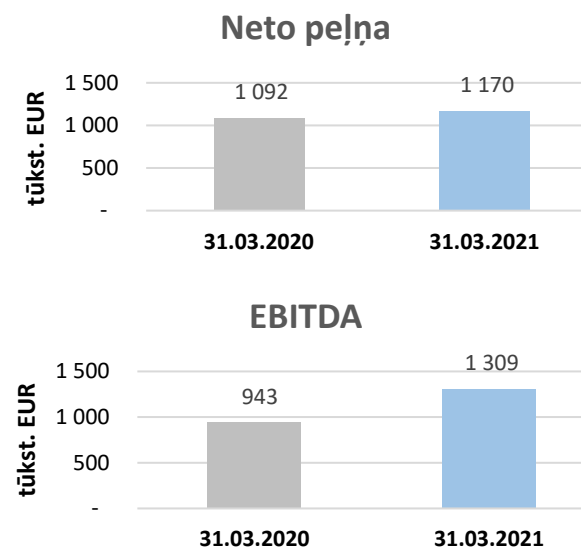
Finanšu pārskats sastāv no atsevišķiem pārskatiem, kas sniedz skaidru un patiesu priekšstatu par RNP līdzekļiem (aktīviem), saistībām, finansiālo stāvokli, peļņu vai zaudējumiem un naudas plūsmu. Peļņas vai zaudējumu aprēķins ir sagatavots, izmantojot klasifikāciju pēc izdevumu funkcijas. Naudas plūsmas pārskats sagatavots pēc tiešās metodes.

RNP 2021. gada 3 mēnešu nerevidētajā finanšu pārskatā iekļauta finanšu informācija par periodu no 2021. gada 1. janvāra līdz 2021. gada 31. martam, un salīdzinošie rādītāji par periodu no 2020. gada 1. janvāra līdz 2020. gada 31. martam.

2021. gada 3 mēnešu saimnieciskās darbības rezultāti:



RNP kopējie ieņēmumi 2021. gada 3 mēnešos sasniedza 15.84 milj. EUR, kopējie izdevumi – 14.67 milj. EUR, operatīvais finansiālās darbības rezultāts ir peļņa 1.17 milj. EUR apmērā.



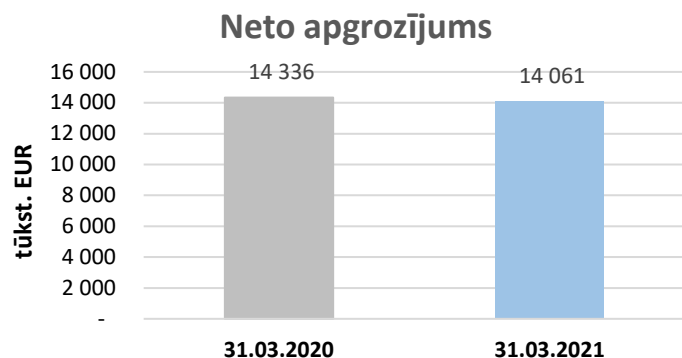
RNP neto apgrozījumu 2021. gada 3 mēnešos galvenokārt ietekmēja ieņēmumu samazinājums no plānoto pārvaldīšanas un dzīvojamo māju remonta darbu veikšanas, kas skaidrojams gan ar ierobežojošiem faktoriem dēļ Covid-19 ietekmes (piemēram, ierobežota remontdarbu veikšana dzīvokļos), gan arī ar to, ka uzlabojot apkopes un uzturēšanas darbu plānošanu un īstenošanu, samazinājies ārkārtas remontdarbu apjoms. Lielākā apjomā kā pirms gada veikti liftu un jumtu remontdarbi.

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Reģistrācijas Nr.: 40103362321

Juridiskā adrese: Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011, Latvijā

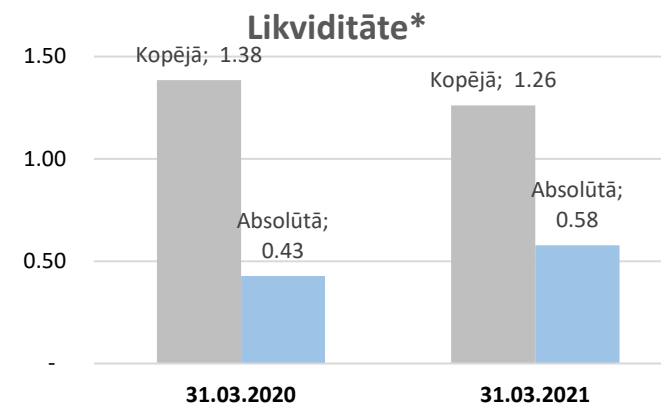
Neauditēts 2021. gada trīs mēnešu pārskats



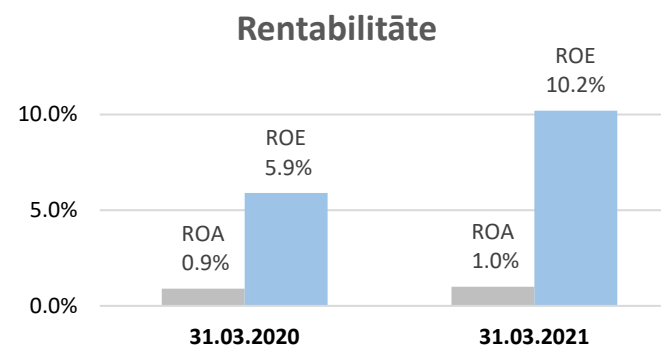
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi 2021. gada 3 mēnešos sasniedza 1.64 milj. EUR, kas ir par 1 milj. EUR jeb 160 % vairāk nekā attiecīgajā periodā pērn. Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas 2021. gada 3 mēnešos sasniedza 1.53 milj. EUR, kas ir par 0.63 milj. EUR jeb 70 % vairāk nekā attiecīgajā periodā pērn. Pārējos saimnieciskās darbības ieņēmumu un pārējās saimnieciskās darbības izmaksas izmaiņas pret salīdzināmo periodu galvenokārt ietekmēja atšķirīgā metodika uzkrājumu šaubīgiem debitoriem veidošanā precīzāk atspoguļojot klientu parādu dinamiku un atbilstošu uzkrājumu apmēru. Jāatzīmē, ka uzlabojoties klientu maksāšanas disciplīnai pēc ieviestajiem papildus atgādinājumiem par rēķinu samaksas termiņu, uzkrājumu apmērs pirmajā ceturksnī samazinājās 0.2 milj. EUR apmērā.

Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgie ieņēmumi 2021. gada 3 mēnešos sasniedza 142 tūkst. EUR, kas ir par 277 tūkst. EUR jeb 66 % 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.



*atskaitot dzīvokļu īpašnieku veidotos uzkrājumus



Naudas līdzekļu atlikumu 2021. gada 31. martā 91.35 milj. EUR apmērā galvenokārt veido dzīvojamo māju uzkrājumi nākamo periodu izdevumiem 74.6 milj. EUR.

6. PAZIŅOJUMS PAR VADĪBAS ATBILDĪBU

Pamatojoties uz RNP valdes rīcībā esošo informāciju, RNP neauditētais starpperioda finanšu pārskats par 3 mēnešiem, kas sākas 2021. gada 1. janvārī un beidzas 2021. gada 31. martā, ir sagatavots, ievērojot darbības turpināšanas principu, sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par RNP aktīviem, pasīviem, finanšu stāvokli un peļņu vai zaudējumiem, un starpperioda 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 ____ . maijā